

bestemmingsplan
 Rijsstraatweg 63,
 Sassenheim
 Gemeente Teylingen



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1525.BP2020SAS03009-VA01

Datum: 2020-11-16

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR180155

Opdrachtgever: Beheermaatschappij M. Verschoor B.V.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Juridische planbeschrijving	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Verbeelding	12
3.3 Planregels	12
3.4 Wijze van bestemmen	13
4 Beleidskader	15
4.1 Nationaal beleid	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Regionaal beleid	19
4.4 Gemeentelijk beleid	21
5 Milieuonderzoek	23
5.1 Milieueffectrapportage	23
5.2 Milieu	24
5.3 Waterhuishouding	35
5.4 Verkeer en parkeren	38
5.5 Ecologie	39
5.6 Archeologie	41
5.7 Cultuurhistorie	43
5.8 Duurzaamheid	43
6 Economische uitvoerbaarheid	45
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.1 Algemeen	46
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg en inspraak	46
7.3 Verslag zienswijzen	47

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens het bedrijfsperceel van Verschoor B.V., een bedrijf in kraanverhuur en speciale transporten, gelegen aan de Rijksweg te Sassenheim, in noordwestelijke richting uit te breiden en hier bedrijfsbebouwing te realiseren. Daarnaast zijn op de planlocatie drie vrijstaande woningen beoogd, waarbij de bestaande (bedrijfs)woning gesloopt wordt. De beoogde bebouwingsmogelijkheden zijn stedenbouwkundig afgestemd op de omgeving. De uitbreiding van het bedrijfsperceel wordt landschappelijk ingepast.

De beoogde ontwikkeling is voorzien op het perceel van een voormalig bollenteeltbedrijf. Dit perceel is vanwege de ligging te midden van bedrijventerrein, sportcomplex Roodemolen en woningen niet langer geschikt voor een bollenteeltbedrijf.

Het voorgenomen plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Sassenheim-West'. Om die reden zal het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien moeten worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

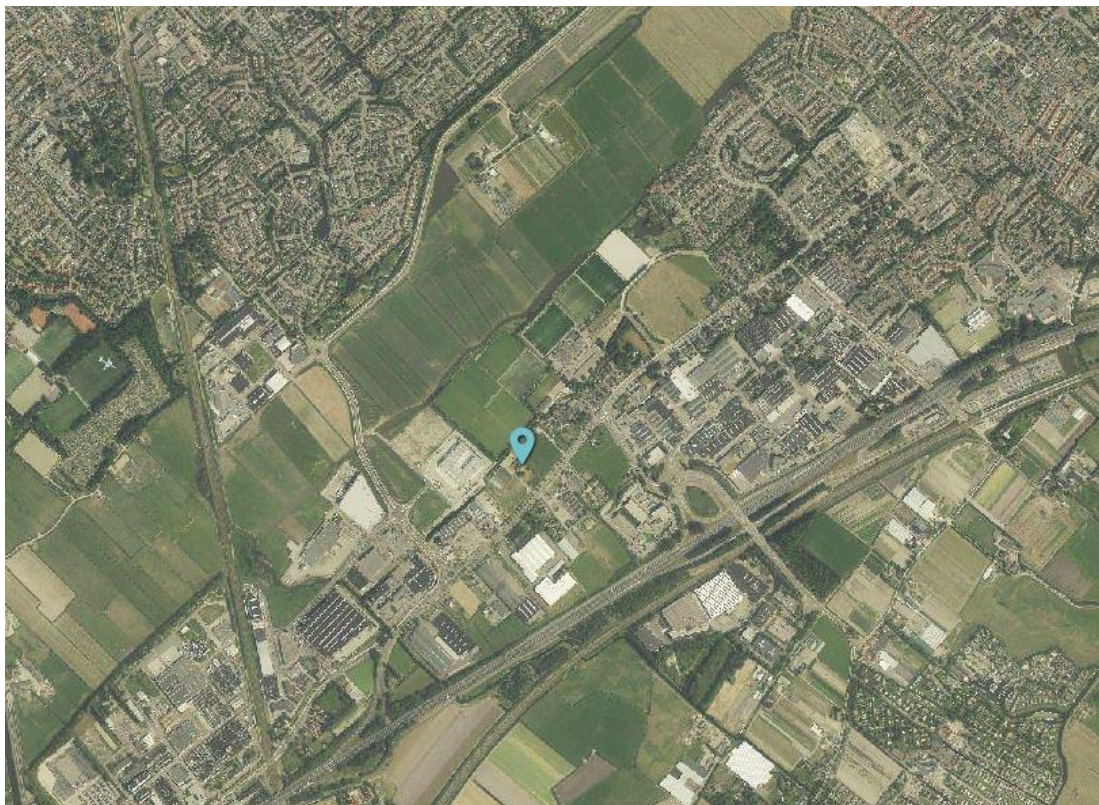
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg 63 te Sassenheim (gemeente Teylingen). De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Sassenheim, sectie B, percelen 1830, 3930 en 3932 (oppervlakte 19.650 m²).

De planlocatie is gelegen in het zuidwesten van de kern Sassenheim, nabij de bedrijventerreinen Rijksweg en Jagtlust. De planlocatie wordt als volgt begrensd:

- Noordwestzijde: bedrijventerrein Oosthoutlaan (PostNL Pakketten) en sportcomplex Roodemolen.
- Noordoostzijde: woning aan de Rijksweg 67.
- Zuidoostzijde: Rijksweg.
- Zuidwestzijde: Verschoor B.V.

De navolgende afbeeldingen tonen achtereenvolgens de globale ligging van het plangebied ten opzichte van zijn omgeving en de globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging van het plangebied (blauwe druppel, bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Begrenzing van het plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Sassenheim-West' (vastgesteld op 21 juni 2012 en onherroepelijk op 13 september 2012). Deze gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor het zuidwestelijke deel van het plangebied.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Sassenheim-West' (plangebied is rood omkaderd)

Het bestemmingsvlak 'Agrarisch' is voorzien van de functieaanduiding 'bollenteelt', waarmee deze gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf in bollenteelt, detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 m en 10 m worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag een bedrijfswoning met een maximale inhoud van 750 m³ worden gebouwd.

Conform de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', waarvoor de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1' op de verbeelding is opgenomen, is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld en over een groter oppervlak dan 100 m².

Het voorgenomen plan om in het bestemmingsvlak 'Agrarisch' drie woningen te bouwen, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt, en een deel van de gronden te gebruiken en te bebouwen voor bedrijven is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om deze reden zal het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied moeten worden herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

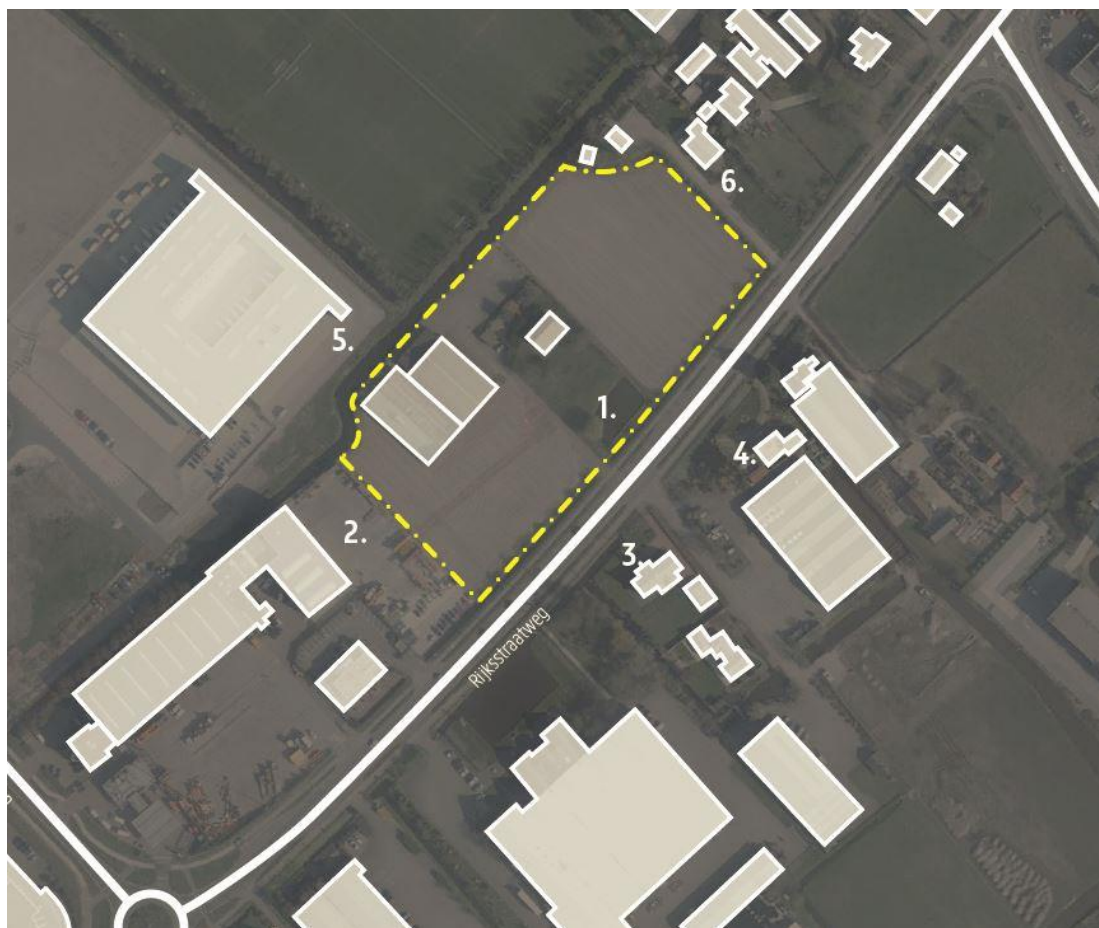
Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 achtereenvolgens de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Hoofdstuk 6 bevat de economische uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarbij de uitkomsten van de inspraak- en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is in het midden van het plangebied een bedrijfswoning (Rijksstraatweg 63) bij het (voormalige) agrarische bedrijf gesitueerd. De gronden aan de voorzijde van deze bedrijfswoning zijn ingericht als tuin. In het westen van het plangebied is op dit moment circa 1.900 m² agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De gronden tussen deze bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning, alsmede de gronden aan de achterzijde (noordwestzijde) van de bebouwing, zijn verhard en ingericht voor buitenopslag. De overige gronden zijn onverhard.

De navolgende afbeelding toont een situatietekening van het plangebied en zijn omgeving in de huidige situatie. De nummering op situatietekening correspondeert met de navolgende foto's.



Situatietekening huidige situatie (bron: Wissing, 1152-Rijksstraatweg Sassenheim-stedenbouwkundige randvoorwaarden, 6 september 2017)



Foto's huidige situatie (bron: Wissing, 1152-Rijksstraatweg Sassenheim-stedenbouwkundige randvoorwaarden, 6 september 2017)

Het plangebied wordt aan de achterzijde begrensd door een watergang. Aan meerdere zijden, afgezien van het woonperceel van Rijksstraatweg 67, de Rijksstraatweg en sportcomplex Roodemolen, is het plangebied ingeklemd tussen bedrijven(terreinen). Ten zuidwesten van de planlocatie zijn Verschoor B.V., een bedrijf in kraanverhuur en speciale transporten, en Flash Casino's gevestigd. De strook die direct grenst aan het plangebied wordt gebruikt voor het stallen van materialen en materieel. Ten noordwesten van het perceel, aan de overzijde van een watergang en groenstrook, bevinden zich sportcomplex Roodemolen en het bedrijfspand van PostNL Pakketten. Het plangebied ligt aan de voorzijde (zuidoostzijde) aan de Rijksstraatweg, de doorgaande route van Sassenheim naar Oegstgeest, waar ter plaatse van het plangebied 60 km/h gereden mag worden.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om het bedrijfspand van het naastgelegen bedrijf (Verschoor B.V.) uit te breiden en drie vrijstaande woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Een eerder schetsontwerp voor herontwikkeling van de locatie is beoordeeld door Wissing (1152-Rijksstraatweg Sassenheim-stedenbouwkundige randvoorwaarden, 6 september 2017). In de stedenbouwkundige beoordeling zijn randvoorwaarden opgesteld, waarbinnen een passende situering van woningbouw en bedrijfsbebouwing mogelijk is. Vervolgens zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgewerkt in de verbeelding en de planregels van het voorliggende bestemmingsplan. Deze randvoorwaarden zijn de volgende:

- er worden maximaal drie nieuwe woningen met een maximum bouwhoogte van 8 m gerealiseerd, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt;
- de rooilijnen van de beoogde woningen komen overeen met de rooilijn van de woning aan de Rijksstraatweg 67;
- er wordt een inwaartse milieuzonering toegepast van milieucategorie 3.2 (bestaand bedrijfspand), milieucategorie 3.1 (nieuw bedrijfspand) en de parkeerstrook, zodat de afstand tussen het bedrijfspand en de woningen voldoende is, te weten 30 m (zie ook toelichting paragraaf 5.2.4);
- de maximum bouwhoogte van de nieuwe bedrijfsbebouwing aan de achterzijde (westzijde) van het perceel bedraagt 12 m, zodat deze aansluit op de huidige (planologische) situatie in de omgeving;
- de maximum bouwhoogte van de nieuwe bedrijfsbebouwing aan de zijde van de Rijksstraatweg (zuidoostzijde) en de beoogde woningen (noordoostzijde) bedraagt 6 m;

- op de oostelijke hoek van de nieuwe bedrijfsbebouwing wordt een hoogteaccent met een maximum bouwhoogte van 7,5 m mogelijk gemaakt, wat mogelijkheden biedt voor een tweelaags kantoor met een representatieve gevel;
- de rooilijn van de nieuwe bedrijfsbebouwing wordt landschappelijk ingepast en vormt een geleidelijke overgang van bedrijventerrein naar woongebied:
 - de rooilijn sluit aan op de reeds aanwezige rooilijn van de bedrijfsgebouwen aan de Rijksstraatweg. De rooilijn ligt 18 m uit de perceelsgrens, wat gelijk is aan de afstand van het bouwvlak tot de perceelgrens. De zone van 18 m is bedoeld voor een haag, parkeervakken, rijbaan en stoep. Deze rooilijn is mede acceptabel, omdat met de nieuwe bebouwing wordt beoogd de opslag van kranen/materialen aan het zicht te onttrekken;
 - optioneel: op de hoek van het nieuwe bedrijfsgebouw springen de gevels die in de zichtlijn van de Rijksstraatweg liggen (oostelijke hoek nieuwe bedrijfsbebouwing) 6 m naar voren en worden deze uitgevoerd als een representatieve gevel;
 - voor de landschappelijke inpassing worden drie typen beplanting voorgesteld:
 - een houtwal tussen het bedrijf en de woningen (achterzijde) van 5 m breed, met daaraan grenzend een onderhoudspad van 3,5 m breed;
 - ruige haag tussen het bedrijf en de woningen (voorzijde) van 5 m breed, met daaraan grenzend een onderhoudspad van 3,5 m breed;
 - een geschoren haag aan de straatzijde ter hoogte van het bedrijf.

Er heeft een nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing plaats gehad (Buro SRO, d.d. 10 januari 2020).



Landschappelijke inpassing (Buro SRO, d.d. 10 januari 2020)

In dit voorstel is een 5 m brede gevarieerde houtwal opgenomen tussen het bedrijf en de woningen. Deze groenzone is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Groen'. Daarbij is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat deze groenzone gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Dat geldt ook voor de haag aan de straatzijde ter hoogte van het bedrijf.

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

3.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

3.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Bedrijf - 1

Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn toegelaten. Daarnaast gelden de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden voor kantoorgedeelten, als niet-zelfstandig onderdeel van een bedrijf. Op de verbeelding is een bouwvlak weergegeven, met daarbij ook de maximaal toegestane bouwhoogten. De verschillende maximaal toegestane bouwhoogten zijn:

- aan de achterzijde (westzijde): 12 m;
- aan de zijde van de Rijksstraatweg (zuidoostzijde) en de beoogde woningen (noordoostzijde): 6 m;
- hoogteaccent op de oostelijke hoek: 7,5 m.

Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de groenstroken die van belang zijn voor de vereiste landschappelijke inpassing. Binnen deze bestemming zijn groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en onderhoudsstroken toegelaten. Hierbij zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan.

Via een voorwaardelijke verplichting in de algemene regels is veiliggesteld dat deze groenvoorzieningen gerealiseerd en in stand gehouden worden, met een verwijzing naar het bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan.

Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd. In afwijking daarvan zijn erkers e.d. toegelaten.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is toegekend aan de inrit tot de woningen en de parkeerstrook ten noordoosten van de nieuwe bedrijfsbebouwing. Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, reclame-uitingen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van gescheiden inzameling en wegmeubilair. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd verkeer te water en oeververbindingen, water ten behoeve van de waterhuishouding en oevers en bruggen, duikers en steigers. Op deze gronden is de benodigde watercompensatie voorzien. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen - 1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water. Hoofdgebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding (4 m en 8 m).

Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is toegekend aan de beschermingszone van de waterkering aan de noordwestzijde van het plangebied. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwwerken ter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande

bouwwerken worden gebouwd. Hiervan kan afgeweken worden indien het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies van de beheerder van de waterkering (hoogheemraadschap van Rijnland) nodig.

4 Beleidskader

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat de SVIR hier niet specifiek op van toepassing is. De ontwikkeling moet echter wel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord worden. Deze verantwoording is opgenomen in toelichting paragraaf 4.1.3.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen op het gebied van een goede ruimtelijke ordening in het geding komen, kunnen krachtens de provinciale verordening of de algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen zoals benoemd in het Barro en is dus ook niet van toepassing op het plangebied.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het toevoegen van twee vrijstaande woningen ter plaatse van een (voormalig) agrarische bedrijf is daarmee geen stedelijke ontwikkeling.

Het uitbreiden van het bedrijfsperceel en de bedrijfsbebouwing van Verschoor B.V. wordt wel als een stedelijke ontwikkeling gezien. Deze uitbreiding voorziet in de specifieke behoefte van het betreffende bedrijf. Uit toelichting paragraaf 4.4.1 en toelichting paragraaf 4.4.3 volgt dat de locatie in het gemeentelijk beleid is aangewezen als bedrijventerrein en de gemeente Teylingen bestaande bedrijvigheid de ruimte biedt uit te breiden op de huidige bedrijventerreinen. Het initiatief benut de beperkt beschikbare ruimte op bedrijventerrein en is derhalve een voorbeeld van duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van onnodig beslag op de ruimte.

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 20 april 2019. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit van belang. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. Het plangebied is gelegen in het Zuid-Hollandse kustlandschap. De

kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten. Navolgend wordt ingegaan op de relevante kaartlagen hiervan.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bollenlandschap. Kenmerkend voor dit gebied is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden, verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones. De relevante richtpunten hierbij zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap,

Het betreffende initiatief is gelegen in het stedelijk gebied en wordt omringd door stedelijke functies, waardoor het bollenlandschap ter plaatse niet meer waarneembaar en beleefbaar is. Verdichting behoort in dit gebied dan ook tot de mogelijkheden.

Laag van de stedelijke occupatie

Op de laag van de stedelijke occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Ontwikkelingen dienen hier bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad en versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur. De bestaande groen- en waterstructuur rondom het perceel blijft behouden. Aanvullend daarop versterkt de landschappelijke inpassing tussen het bedrijfsperceel en de woonpercelen de groenstructuur in het plangebied.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Uit de toetsing van het voorgenoemen plan aan de kwaliteitskaart volgt dat het plan voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie en past binnen de provinciale ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Daarmee vormt de Omgevingsvisie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 20 april 2019 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 4.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 1. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 2. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart worden in toelichting paragraaf 4.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Bollenteeltgebied

De verdere ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek tot een vitale, economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. In verband hiermee streeft de provincie naar herstructurering van het bollencomplex, landschapsverbetering en handhaving van het teeltareaal bollengrond. Het plangebied is op kaart 11 Greenports niet aangeduid als 'bollenteeltgebied'. Artikel 6.16 van de Omgevingsverordening is daarmee niet van toepassing.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Verordening ruimte 2014.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Regio Holland Rijnland is gelegen in de Randstad en bestaat uit de gemeenten Hillegom, Kaag en Braasem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Gezamenlijk geven zij hun ruimtelijke visie op de regio. In deze visie wordt gestreefd naar een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De vijftien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

In de structuurvisie zijn zeven kernbeslissingen opgenomen waarin de gemeenten hun belangrijkste keuzes weergeven. De zeven kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een topwoonregio;
2. Leiden vervult een centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groene-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open,
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan draagt bij aan kernbeslissing 1 van de Regionale Structuurvisie door het toevoegen van twee vrijstaande woningen in een aantrekkelijke omgeving waar sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Verder heeft het initiatief betrekking op de kernbeslissingen 3, omdat het bestaand stedelijk gebied wordt benut voor verstedelijking.

4.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan heeft hoofdzakelijk een positieve invloed op de keuzes 1, 2, 4 en 5. Het plan komt tegemoet aan de vraag naar woningen, de voorkeur voor inbreiding, het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt en de kwalitatieve behoefte naar vrijstaande woningen in een suburbane omgeving.

In de gemeente Teylingen is in de periode 2017-2022 vraag naar 630 extra woningen. In de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 440 extra woningen. De totale behoefte van 1.070 extra woningen in de periode 2017-2030 is volledig voorzien in een woonmilieu dat te typeren is als 'luxe woonwijk, dorps, landelijk'. Het voorgenomen plan, dat bestaat uit vrijstaande woningen aan de rand van de kern, is vergelijkbaar met dit woonmilieu. Het voorgenomen plan past daarmee binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de gemeente Teylingen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Teylingen 2030

De Structuurvisie 2030 Duurzaam Bloeiend! is 25 juni 2015 door de raad van Teylingen vastgesteld en is in belangrijke mate een vertaling van de Toekomstvisie 'Vitaal en vernieuwend' uit 2008 en de Strategische visie 2040. De structuurvisie heeft als doel om een samenhangend ontwikkelingskader te bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen tot 2030 vanuit een duidelijke stip op de horizon: Teylingen gaat duurzaam bloeien. De kern van de visie op Teylingen in 2030 is: Teylingen bloeit duurzaam in een krachtige regio, met ruimtelijk hoogwaardige en sociaal-economisch sterke kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond, een vitale Greenport en aantrekkelijk plassegebied. De leidende principes voor de structuurvisie zijn:

- Teylingen kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente;
- Teylingen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen verbetert de sociaal-economische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen zet zich in voor een vitale greenport Duin- en Bollenstreek;
- ambities en keuzes stemt de gemeente steeds zo goed mogelijk af in regionaal verband, zodat het beleid elkaar versterkt.

Planspecifiek

Ten aanzien van de ruimtelijke opgave voor wonen is het doel om op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving in complete vitale kernen met een eigen identiteit te verkrijgen, met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheid om een beperkte opvangfunctie te vervullen voor de regio. Voor de eigen behoefte geldt een opgave voor de bouw van ongeveer 2.100 woningen tot 2030. Daarnaast is er plancapaciteit van ongeveer 300 woningen voor het accommoderen van een deel van de bovenregionale woningbouwopgave, die eventueel ook ingezet kan worden voor doorgroei na 2030. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan locaties binnen en direct grenzend aan de dorpsgrenzen. In de structuurvisie wordt uitgegaan van 300 woningen in een dunnere groenblauwe setting, om daarmee een meer concurrerend en onderscheidend woonmilieu te creëren. Het voorgenomen plan komt hieraan tegemoet.

De ruimtelijke opgave voor werken en de greenport heeft betrekking op het bieden van voldoende ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het gevestigde bedrijfsleven, als bijdrage aan een duurzaam sociaal-economische vitale gemeente. Het beoogde plan maakt mogelijk dat een reeds ter plaatse gevestigd bedrijf aansluitend aan zijn bedrijfsperceel uit kan breiden. Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangeduid als bedrijventerrein.

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat het beoogde plan in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie Teylingen 2015-2020

Parallel aan de Toekomstvisie 'Vitaal en vernieuwend' uit 2008 is de 'Woonvisie Teylingen, een kijk op het wonen in Sassenheim, Voorhout en Warmond' voor de periode 2008-2020 opgesteld, als een belangrijke uitwerking om de doelen uit de toekomstvisie te concretiseren en te realiseren. De woonvisie is in 2015 geactualiseerd. In de Woonvisie Teylingen 2015-2020 beschrijft de gemeente Teylingen het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2015-2020. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld in het kader van de Bollen-3-gemeenten. Centraal in de woonvisie staan de thema's: bestaande kernen en bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg, welzijn, beschikbaarheid, doelgroepen en betaalbaarheid.

Voor de toekomst wordt onder andere gestreefd naar het in stand houden van het karakter van de kernen Voorhout, Warmond en Sassenheim. Door in te zetten op woningen die nu in aanbod beperkt zijn wordt

gestreefd naar meer vitaliteit en een evenwichtige bevolkingsopbouw. Bij nieuwbouw van woningen is het van belang te kijken waar duurzaamheid een rol kan spelen in de bouw- of gebruiksfase van deze woningen.

Planspecifiek

Voor het beoogde plan is met name het thema beschikbaarheid van geschikte woningen van toepassing. Met het plan wordt voorzien in de vraag naar vrijstaande woningen in een groenblauwe omgeving. Als gevolg van het toevoegen van twee vrijstaande woningen kan doorstroming in de woningmarkt bewerkstelligd worden.

4.4.3 Economisch beleidsplan Teylingen 2012

In het Economisch beleidsplan Teylingen 2012 (vastgesteld op 10 mei 2012) is het economisch en integraal beleid dat in de toekomst als leidraad gaat dienen voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente geformuleerd. De horizon van het beleidsplan is 2020. De gemeentelijke ambities zijn samengevat in vier pijlers, te weten: (1) proactief economisch beleid voor vitaliteit en kwaliteit, (2) benutten strategische locatie en aanjagen werkgelegenheid, (3) regionale samenwerking en afstemming en (4) duurzame ontwikkeling en groene uitstraling. Vervolgens worden in het beleidsplan op basis van deze vier pijlers de vijf economische hoofdsectoren in Teylingen doorgelicht.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan heeft betrekking op pijler 2 en maakt gebruik van een geschikte locatie voor uitbreiden van het bedrijfsperceel van Verschoor B.V. Gezien de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de gemeente Teylingen is dit een mogelijkheid om het bedrijf en de bijbehorende werkgelegenheid te behouden voor de gemeente. De kern van het beleid voor bedrijventerreinen in de gemeente is behoud en optimale benutting van bestaande bedrijventerreinen door intensief ruimtegebruik. Het initiatief draagt bij aan deze ambitie en is derhalve in overeenstemming met het economisch beleidsplan.

5 Milieuonderzoek

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 1 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, et cetera), als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarden van een oppervlakte van 100 ha of meer, 2.000 of meer woningen en een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De voorgenomen ontwikkeling omvat namelijk 1,97 ha, drie vrijstaande woningen en een bedrijfsvloeroppervlakte van circa 4.700 m². Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-(beoordeling) en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.16 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 2 beschreven. Gezien de ligging van het plangebied tussen bestaande bedrijventerreinen en het woongebied van Sassenheim, op een locatie waar een agrarisch bedrijf is toegestaan, zijn de milieugevolgen van het plan op de omgeving beperkt. De effecten, die ten opzichte van de bestaande situatie beperkt toenemen, hebben met name te maken met verkeer en geluidhinder die daardoor veroorzaakt wordt. De toename aan verkeersgeneratie zal relatief snel opgaan in het heersende verkeersbeeld. Daarmee zijn de milieugevolgen hiervan ook van een beperkte omvang. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om een op zichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 5. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan. Het opstellen van een m.e.r.(-beoordeling) zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft op 5 juni 2020 namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen een m.e.r.-beoordelingsbesluit (kenmerk D2020-075641, zie bijlagen bij toelichting 1) genomen. Er behoeft geen milieueffectrapportage te worden opgesteld, omdat de activiteit niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij dit besluit. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Er is een verkennend bodemonderzoek (Inventerra, nr. 18-2325-R01AvH, d.d. 8 oktober 2018, zie bijlagen bij toelichting 2) uitgevoerd. Tevens is het asfalt onderzocht op teerhoudendheid. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond op deellocatie DL1 (0 – 0,5 m-mv) zijn in twee mengmonsters (MM1 en MM3) lichte verontreinigingen met kwik vastgesteld. Voor het overige zijn in de boven- en ondergrond van deze deellocatie geen verontreinigingen vastgesteld.
- De bovengrond op deellocatie DL2 (0 – 0,5 m-mv) is licht verontreinigd met diverse OCB, kwik, PCB en/of minerale olie.

- De zintuiglijk onverdachte ondergrond op deellocatie DL2 (0,5 – 1,5 m-mv) is ten hoogste licht verontreinigd met PAK en kwik.
- De bovengrond ter plaatse van de vermoedelijke locatie van de voormalige dieseltank is licht verontreinigd met minerale olie. In het grondwater ter plaatse is geen verontreiniging met minerale olie of vluchtige aromaten aangetoond.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium.
- Het onderzochte asfalt blijkt niet teerhoudend en is derhalve geschikt voor hergebruik.

De lichte verontreinigingen met OCB zijn toe te schrijven aan het vroegere gebruik van bestrijdingsmiddelen. Ook de lichte verontreinigingen met kwik zijn toe te schrijven aan het vroegere gebruik van bestrijdingsmiddelen. Hierbij werd in het verleden veelal gebruik gemaakt van kwikverbindingen.

De lichte verontreiniging met minerale olie in de grond bij boring 224 kan in verband staan met de voormalige dieseltank.

De licht verhoogde concentraties aan barium in het grondwater worden beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdachte locatie' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en/of in het grondwater. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

De vrijkomende grond van de nieuw te graven watergang en de vrijkomende bagger wordt in het plangebied zelf toegepast.

5.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee extra vrijstaande woningen en de uitbreiding van het naastgelegen bedrijf mogelijk gemaakt. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang en zoals ook blijkt uit de NIBM-tool (zie navolgende tabel), aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

De navolgende afbeelding geeft de ingevulde NIBM-tool (versie 28 maart 2019) weer. Hierbij is bij wijze van worst-case uitgegaan van 40 % vrachtverkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	308,8
Aandeel vrachtverkeer	40,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-tool (versie 28 maart 2019)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de NSL-monitoringstool (2018) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijnstof PM₁₀, fijnstof PM_{2,5} en NO₂ over 2017 respectievelijk maximaal 18,5 µg/m³, 10,7 µg/m³ en 21,7 µg/m³ bedragen. De grenswaarden van 40 µg/m³ (fijnstof PM₁₀ en NO₂) en 25 µg/m³ (fijnstof PM_{2,5}) worden hierbij ruimschoots gerespecteerd.

Voorts voorziet de ontwikkeling niet in een gevoelige bestemming. Derhalve belemmert het aspect luchtkwaliteit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet.

5.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB. Voor een buitenstedelijke weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Planspecifiek

Vanwege de ligging binnen de onderzoekszone van de Rijksstraatweg, Hoofdstraat, Warmonderweg, A44 en de spoorlijn Leiden-Schiphol is er een onderzoek naar de geluidbelasting van wegverkeer en railverkeer op de beoogde woningen (Adviesburo Van der Boom, nr. 18-187r2, d.d. 9 januari 2020, zie [bijlagen bij toelichting 3](#)) uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de A44 bedraagt ten hoogste 49 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De geluidbelasting door wegverkeer op de Rijksstraatweg bedraagt ten hoogste 53 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee voor beide wegen overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Hoofdstraat en de Warmonderweg ligt ruim lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting door railverkeer op de ontwikkeling bedraagt ten hoogste 47 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt op de gevels niet overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door wegverkeer met het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit financiële overwegingen. Afscherming van alle woonlagen is stedenbouwkundig ongewenst. Voor twee woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 dB voor wegverkeer op de A44. Voor drie woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 53 dB voor wegverkeer op de Rijksstraatweg. Op basis de Wet geluidhinder bedraagt de maximaal te verlenen hogere waarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied 53 dB. Deze waarde wordt niet overschreden.

De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 59 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt dan 26 dB. Geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk voor

gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek. Voor de geveldelen met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek zijn geen voorzieningen noodzakelijk. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt dan 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit.

5.2.4 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Een gebied met een matige tot sterke functiemenging is een gemengd gebied. Direct naast woningen komen ook andere functies voor. De omgeving van het plangebied bestaat uit agrarische gronden, bedrijventerreinen, horeca (casino en hotel), sportvoorzieningen en woningen. Derhalve is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Het voorgenomen plan betreft het toevoegen van gevoelige bestemmingen (woningen). Daarom is aan de hand van de bestemmingsplannen 'Sassenheim-West' (vastgesteld op 21 juni 2012), 'Bedrijventerreinen Teylingen' (vastgesteld op 20 september 2012) en 'Geconsolideerde versie bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan' (geconsolideerd op 29 januari 2015) bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving aanwezig zijn. Ook de beoogde uitbreiding van het bedrijfsperceel van Verschoor B.V. die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt wordt meegenomen. In de navolgende tabel zijn de (beoogde) bedrijven en milieubelastende activiteiten in de omgeving weergegeven.

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand in gemengd gebied (m)	Afstand tot het bestemmingsvlak 'Wonen'/'Tuin' (m)
Flash Casino	Rijksstraatweg 61	9200	2	10	140
Verschoor B.V. (bestaand bedrijfspersceel)	Rijksstraatweg 59	773	3.2 ⁽¹⁾	50	110
Verschoor B.V. (nieuw bedrijfspersceel)	Rijksstraatweg 59	773	3.1	30	20
Esso tankstation	Oosthoutlaan 2	473.1	4.1	100	250
Kantoor	Oosthoutlaan 4	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	2	10	150
Bedrijventerrein Oosthoutlaan	Einsteinpark 2, 4	n.v.t	3.2	50	40
Bedrijventerrein ten zuiden van Rijksstraatweg	Rijksstraatweg 40, 40a, 44, 48, 50, 50a, 50b, 52, 54a, 54b	n.v.t	3.1	30	55
Bedrijventerrein ten zuiden van Rijksstraatweg	Rijksstraatweg 56a, 56b, 58, 58a	n.v.t	2	10	25
Kantoor	Rijksstraatweg 68a	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	2	10	23
Manege	Roodemolenweg	931 E	3.1	50 ⁽²⁾	55 ⁽³⁾
Sportvelden sportcomplex Roodemolen	Roodemolenweg 8 en 10	931 G	3.1	30	8

(1) Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' staat bedrijven van ten hoogste milieucategorie 3.2 toe. Omdat deze milieucategorie meer belastend is dan de feitelijk aanwezige bedrijvigheid (verhuurbedrijven voor machines en werktuigen, SBI-2008 773, milieucategorie 3.1), wordt uitgegaan van wat het bestemmingsplan toestaat.

(2) Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt voor paarden, die dieren zonder geuremissiefactor zijn, een minimale afstand van 50 m, gemeten vanaf het emissiepunt tot een geurgevoelig object.

(3) De minimale afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt tot het plangebied.

Uit de tabel blijkt dat, met uitzondering van Verschoor B.V. (nieuw bedrijfspersceel), de sportvelden van sportcomplex Roodemolen en het bedrijventerrein Oosthoutlaan, wordt voldaan aan de relevante richtafstanden. Navolgend worden deze activiteiten nader toegelicht.

Verschoor B.V.

Om aan te tonen dat ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied en de bestaande woningen in de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van Verschoor B.V. niet belemmerd wordt, is een akoestisch onderzoek naar het betreffende bedrijf in kraanverhuur en speciale transporten (Sain milieudadvies, nr. 2013-3138-2a, d.d. 21 november 2019, zie [bijlagen bij toelichting 4](#)) uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de beoogde uitgebreide bedrijfssituatie (zie ook [toelichting paragraaf 2.2](#)).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting in alle perioden en op alle beoordelingspunten lager dan of gelijk aan de normstelling die volgt uit stap 2 van de VNG-uitgave is, behalve in de nachtperiode op de woning aan de Rijksstraatweg 48. De geluidsbelasting op deze woning wordt veroorzaakt door de activiteiten op het bestaande deel van de inrichting, is niet anders dan in 2014 is berekend en is lager dan

het referentieniveau van het omgevingsgeluid. Daarom is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en is de berekende geluidsbelasting vergunbaar.

Het maximale geluidsniveau voldoet in de representatieve bedrijfssituatie aan de normstelling conform stap 2 van de VNG-uitgave. Omdat voldaan wordt aan het binnenniveau en de overschrijding van de normstelling conform stap 2 beperkt is, wordt de berekende geluidsbelasting acceptabel geacht.

De geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder overschrijdt in de nachtperiode de normstelling conform stap 2 van de VNG-uitgave met 1 dB. Omdat wel voldaan wordt aan de normstelling conform stap 3, het binnenniveau niet hoger zal zijn dan 35 dB(A) en de overschrijding van de normstelling conform stap 2 beperkt is, wordt de berekende geluidsbelasting situatie acceptabel geacht.

Sportcomplex Roodemolen

Direct achter het plangebied zijn voetbalvelden gelegen. Sportvelden met verlichting vallen volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' in categorie 3.1. Bij een dergelijke categorie dient in gemengd gebied een afstand van 30 m aangehouden te worden tussen de voetbalvelden en een gevoelige bestemming. In het onderhavige is de werkelijke afstand tussen het bestemmingsvlak 'Wonen' en het voetbalveld, inclusief groenstrook en watergang, 11 m. Maatgevend voor de richtafstand van 30 m zijn de aspecten lichthinder en geluidhinder.

Om aan te tonen dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de voetbalvelden niet in hun mogelijkheden beperkt worden, is een akoestisch onderzoek naar de voetbalvelden van VV Ter Leede (Sain milieuadvies, nr. 2013-3138-2b, d.d. 22 april 2020, zie [bijlagen bij toelichting 5](#)) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting, op zowel tijdens trainingsdagen als wedstrijddagen, in alle beoordelingspunten lager dan of gelijk aan de normstelling die volgt uit stap 2 van de VNG-uitgave is. Het maximale geluidsniveau voldoet tevens aan de normstelling conform stap 2 van de VNG-uitgave. Daarmee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Binnen een afstand van 125 m tot het plangebied zijn geen lichtmasten aanwezig. De twee voetbalvelden die grenzen aan het plangebied beschikken niet over een lichtinstallatie. Deze twee voetbalvelden worden alleen op zaterdagen (overdag) gebruikt, wanneer de bezetting van de voetbalvelden het hoogst is. De overige zeven voetbalvelden beschikken wel over een lichtinstallatie. Deze zeven voetbalvelden worden wel in de avond gebruikt en zijn ruim voldoende om het aantal trainingen en wedstrijden van VV Ter Leede op te kunnen vangen. De voetbalvelden die grenzen aan het clubgebouw worden het meest intensief gebruikt. Gezien het voorgaande is het niet aannemelijk dat VV Ter Leede in de toekomst een lichtinstallatie gaat plaatsen bij de voetbalvelden die grenzen aan het plangebied. Bovendien is de afstand van de beoogde woningen tot de voetbalvelden ten minste gelijk aan de afstand vanaf de bestaande woning aan de Rijksstraatweg 67, waarmee de voetbalclub niet verder beperkt wordt in zijn mogelijkheden.

In het Activiteitenbesluit milieubeheer staan voorschriften voor de tijden wanneer verlicht mag worden voor het beoefenen van sport in de buitenlucht. De tijden waarop de verlichting aan mag zijn, zijn uitputtend geregeld in artikel 3.148 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De verlichting moet zijn uitgeschakeld tussen 23.00 uur en 07.00 uur, als er geen sport wordt beoefend en als er geen onderhoud plaatsvindt. Met de zorgplicht van artikel 2.1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet lichthinder voorkomen of verminderd worden tot een aanvaardbaar niveau. Schijnwerpers en armaturen goed afstellen en richten vermindert de intensiteit van directe en indirecte lichtstraling. Wanneer er toch een lichtinstallatie wordt geplaatst bij de aangrenzende voetbalvelden is de meest eenvoudige oplossing om de lichtinstallatie te voorzien van afschermkappen. Wanneer deze maatregelen nodig zijn, zijn de beoogde woningen niet extra beperkend, omdat de afstand van de bestaande woning aan de Rijksstraatweg 67 tot de voetbalvelden ten hoogste gelijk is aan de beoogde woningen. Met het toepassen van maatregelen kan lichthinder tot een minimum beperkt worden en zal ter plaatse van de beoogde woningen geen lichthinder ervaren worden. Bovendien houdt de tussengelegen groenstrook aan de noordwestzijde van de watergang lichtuitstraling in de richting van de beoogde woningen tegen.

Bedrijventerrein Oosthoutlaan

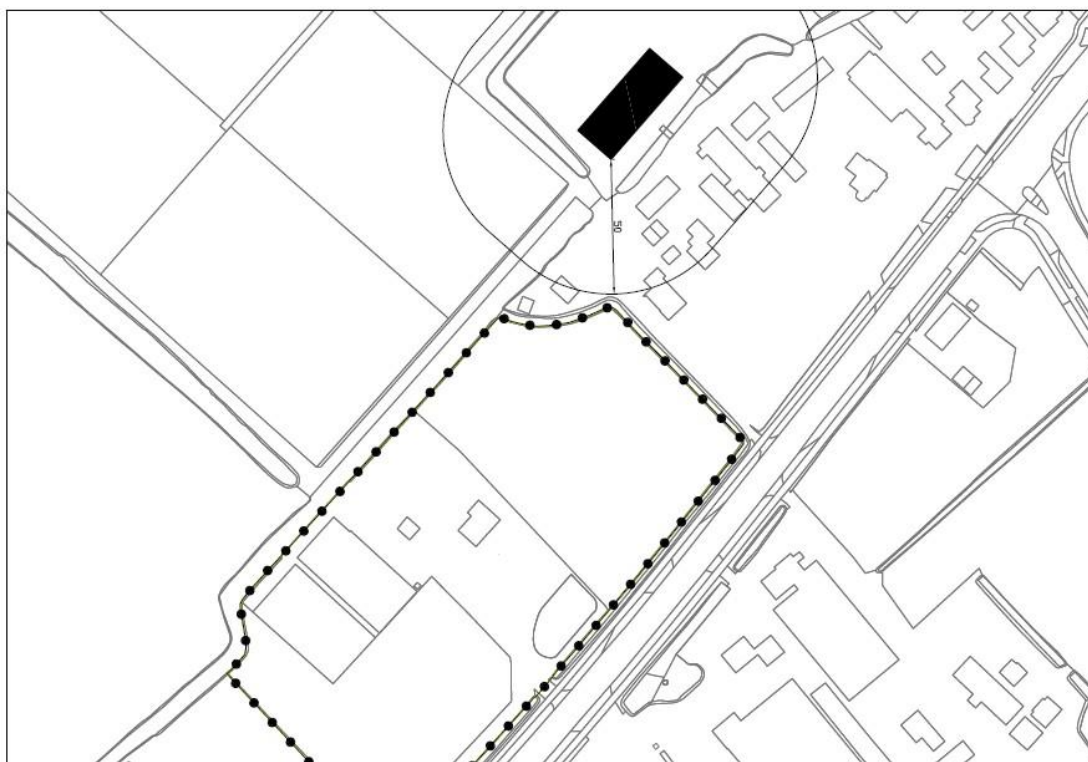
Het bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan' staat op 40 m afstand van het bestemmingsvlak 'Wonen' bedrijven van ten hoogste milieucategorie 3.2 toe. De feitelijke situatie, waarin het distributiecentrum van PostNL Pakketten ter plaatse is gevestigd, is in strijd met dit bestemmingsplan. De gebouwen zijn immers voor een aanzienlijk deel buiten het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en buiten het bouwvlak gesitueerd. Omdat het distributiecentrum van PostNL Pakketten is gerealiseerd

nadat het geldende bestemmingsplan is vastgesteld, wordt ervan uitgegaan dat met een omgevingsvergunning (buitenplans) van het geldende bestemmingsplan afgeweken is. Het ligt, gezien de relatief grote verschillen tussen het geldende bestemmingsplan en de feitelijke situatie, niet voor de hand om uit te gaan van wat het geldende bestemmingsplan toe staat. Vanwege deze relatief grote verschillen en het feit dat het distributiecentrum recentelijk (na 2015) is gerealiseerd, is het niet aannemelijk dat het gebruik van de betreffende gronden op korte termijn wijzigt. Om die reden wordt voor het aspect milieuzonering uitgegaan van de feitelijke situatie.

In de feitelijke situatie is ter plaatse het distributiecentrum van PostNL Pakketten gevestigd. Distributiecentra en pak- en koelhuizen (SBI 2008 52102, 52109 A) betreffen bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 3.1, met een richtafstand van 30 m in gemengd gebied. De afstand tussen het bedrijfspersceel van PostNL Pakketten en het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt 30 m. Daarmee wordt er voldaan aan de richtafstand.

Manege

Aan de Roodemolenweg, ten noord(oost)en van het plangebied, bevindt zich een manege, waar paarden worden gehouden. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt voor paarden, die dieren zonder geuremissiefactor zijn, een minimale afstand van 50 m, gemeten vanaf het emissiepunt tot een geurgevoelig object. Het dichtstbijzijnde emissiepunt is het gebouw van de manege. Op een kleinere afstand worden geen paarden gehouden en wordt geen mest opgeslagen. De afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt tot het plangebied bedraagt meer dan 50 m (zie navolgende afbeelding). Daarmee wordt er voldaan aan de afstandsnorm.



Afstand manege tot plangebied (Buro SRO, d.d. 29 april 2020)

Conclusie

Gezien het voorgaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied en worden milieubelastende activiteiten niet belemmerd in hun mogelijkheden en bedrijfsvoering.

5.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange

termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

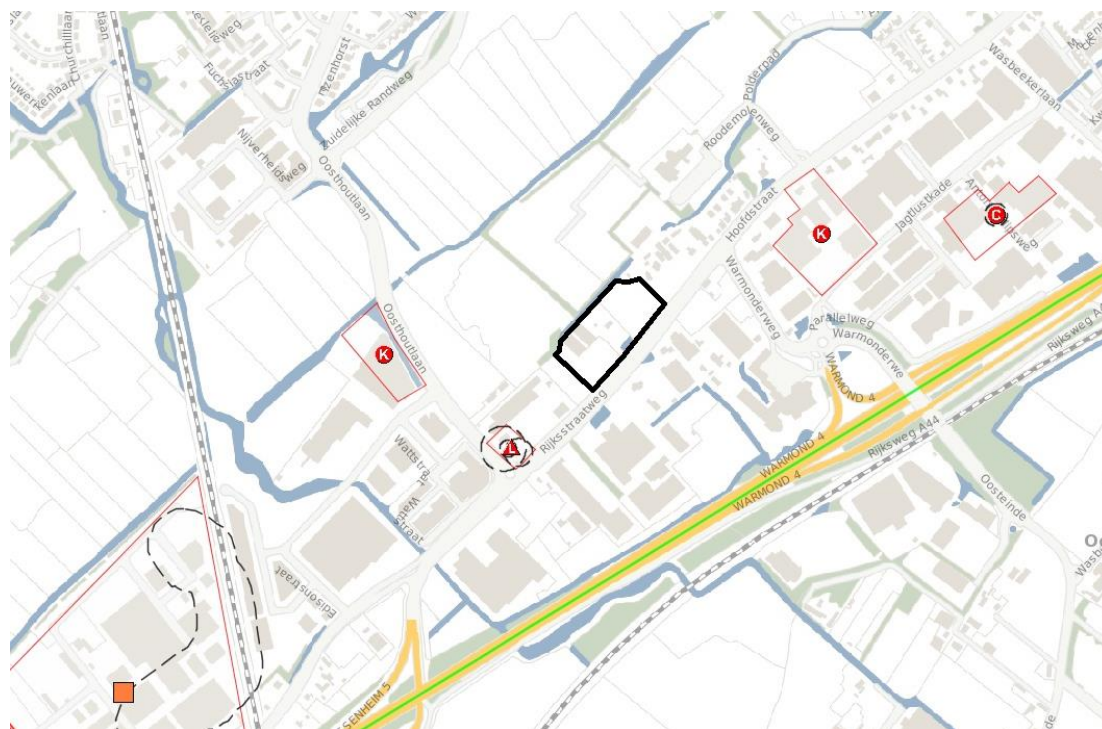
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Woningen worden in het Bevi gezien als kwetsbare objecten. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden met risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Uit raadpleging van risicokaart (zie navolgende afbeelding) volgt dat in de directe omgeving een zestal risicobronnen aanwezig zijn, namelijk Esso Selfservice B.V., Menken B.V., Akzo Nobel Coatings, Wesseling Transport B.V., J.G. van der Mey B.V. en de rijksweg A44.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (zwarte omkadering)

In de navolgende tabel zijn deze risicobronnen weergegeven.

<i>Risicobron</i>	<i>Adres</i>	<i>Type</i>	<i>Risicocontour (PR 10⁻⁶) in m</i>	<i>Invloedsgebied groepsrisico in m</i>	<i>Afstand tot het plangebied in m</i>
Esso Selfservice B.V.	Oosthoutlaan 2	LPG-tankstation	40	150	170
Menken B.V.	Edisonstraat 2	ammoniainstallatie	0	0	250
Akzo Nobel Coatings	Rijksstraatweg 31	vervaardiging van kleur- en verfstoffen	0	550	660
Wesseling Transport B.V.	Anton Philipsweg 20	opslag van gevaarlijke en giftige stoffen	20	320	520
J.G. van der Mey B.V.	Hoofdstraat 20	ammoniainstallatie	0	0	220
rijksweg A44		transportroute vervoer gevaarlijke stoffen over weg	0	74	270

Uit de tabel blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de risicocontour (PR 10⁻⁶) en het invloedsgebied van het groepsrisico. Een groepsrisicoberekening en -verantwoording is daarmee niet aan de orde. Navolgend worden enkele risicobronnen aanvullend nader toegelicht.

LPG-tankstation

In 2012 is voor een eerder plan, dat een tuincentrum betrof, een groepsrisicoberekening vanwege de ligging van dat plan binnen de 1 %-letaliteitsafstand en het groot aantal aanwezige personen in het tuincentrum uitgevoerd. Deze berekening liet zien dat dit plan, waarin 1.160 personen aanwezig zouden zijn, geen effect had op de hoogte van het groepsrisico. Het voorgenomen plan, waarin het aantal personen in het plangebied zeer beperkt toeneemt, zal daarmee ook geen effect hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Rijksweg A44

De locatie ligt binnen het effectgebied van een calamiteit met LPG op de A44. De locatie ligt op 270 m van de A44. Voor projecten op een afstand van meer dan 200 m van een transportroute voor gevaarlijke stoffen is geen risicoberekening verplicht, maar er moet wel gekeken worden naar blusvoorzieningen en bereikbaarheid in het kader van de rampenbestrijding (Bevb art 7 en 8). In het eerdere plan voor het tuincentrum is in 2012 tevens een groepsrisicoberekening uitgevoerd vanwege de ligging binnen de 1 %-letaliteitsafstand van een calamiteit met LPG op de A44 en het grote aantal aanwezigen in het tuincentrum. De berekening liet zien dat de aanwezigheid van het tuincentrum met 1.160 personen geen effect had op de hoogte van het groepsrisico. Het voorgenomen plan, waarin het aantal personen in het plangebied zeer beperkt toeneemt, zal daarmee ook geen effect hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Het plangebied en de risicobronnen moeten goed bereikbaar zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied en de risicobron (A44) goed bereikbaar zijn. De risicobron en het plangebied zijn vanuit verschillende windrichtingen bereikbaar. Opgemerkt wordt dat de vaststelling van het bestemmingsplan geen invloed heeft op de bereikbaarheid en bluswatervoorziening ter plaatse van de risicobron.

Er dient geconcludeerd te worden dat het aspect externe veiligheid niet leidt tot belemmeringen voor het plan.

5.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

Nationaal Waterplan

Bij de ontwikkeling van locaties in het stedelijk gebied wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. In dit kader moedigt het rijk het waterwonen aan. Waterwonen kan een bijdrage leveren aan een klimaatbestendige inrichting van Nederland, omdat deze woonvorm gecombineerd kan worden met ruimte voor water. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Goede verbindingen tussen het stedelijk watersysteem en het ommeland dragen bij aan een goede kwaliteit van water en landschap. Water biedt kansen voor verbetering van de leefomgeving in bestaand (groot)stedelijke gebied.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Voor de planperiode 2016 - 2021 is dit Waterbeheerplan van het hoogheemraadschap van toepassing. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;

- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur 2020 en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- het onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

In de oorspronkelijke situatie is plangebied gedeeltelijk verhard en bebouwd. Deze verharding bestaat uit de (bedrijfs)woning en de agrarische bedrijfsbebouwing. In de toekomstige situatie wordt ten behoeve van het bedrijfsp perceel verharding (2.700 m²) en bebouwing (6.400 m²) toegevoegd. Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt tevens verharding (230 m²) en bebouwing (675 m²) toegevoegd. Onderstaande tabel geeft de indicatieve verhardingsbalans van de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie weer.

	<i>Oppervlak huidige situatie (m²)</i>	<i>Oppervlak toekomstige situatie (m²)</i>	<i>Toename (m²)</i>
Verharding	2.380	3.030	650
Dakoppervlak bebouwing	1.900	7.075	5.175
Onverhard	15.370	9.545	-5.825
Totaal	19.650	19.650	

Uit dit overzicht blijkt dat het verhard oppervlak toeneemt met 5.825 m². Omdat de toename meer dan 500 m² bedraagt is watercompensatie vereist. De vereiste watercompensatie in de vorm van extra open water bedraagt $0,15 \times 5.805 = 873,8$ m². Aan de voorzijde van de woonpercelen, aan de zijde van de Rijksstraatweg, wordt circa 880 m² watercompensatie aangelegd.

Het afvalwater en het hemelwater worden gescheiden afgevoerd. Het hemelwater wordt via het oppervlaktewater en infiltratie in de bodem afgevoerd. Het afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Ten noordwesten van het plangebied ligt een waterkering. De beschermingszone van deze waterkering reikt tot in het plangebied. Aan deze beschermingszone is in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend.

Het plangebied grenst aan de noordwestzijde aan een primaire watergang. Hier geldt een beschermingszone van 5 m breed. De watergang dient zoveel mogelijk vrij te blijven. Het onderhoud van de watergangen aan de randen van het plangebied wordt niet belemmerd als gevolg van het plan.

Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect water.

5.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Verkeer

Conform de Parkeernota Teylingen 2014 wordt bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk' uit CROW-publicatie 317. Tegenwoordig dient uitgegaan te worden CROW-publicatie 381. In het voorgenomen plan worden drie vrijstaande woningen en een uitbreiding van het bedrijfsperceel met circa 6.400 m² bvo bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van het plan weergegeven, waarbij wordt uitgegaan van een toename van twee woningen ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Voor de bedrijfsfunctie wordt uitgegaan van 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief', omdat Verschoor B.V. zich met name begeeft in de transportsector en bedrijfsperceel vooral voor opslag wordt gebruikt. Het aantal werknemers en bezoekers is daarbij relatief beperkt.

Functie CROW-publicatie 381	Kencijfer (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)
koop, vrijstaand	8,0 per woning	2 woningen	16,0
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	4,8 per 100 m ² bvo	6.400 m ² bvo	307,2
<i>totaal</i>			323,2

Uit de tabel blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van het plan met 323,2 voertuigbewegingen per etmaal toeneemt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat in de oorspronkelijk en de huidige planologische situatie een bollenteeltbedrijf was/is toegestaan, waardoor de toename van de verkeersgeneratie in werkelijkheid lager is. Gezien de toename van de verkeersgeneratie in verhouding tot de capaciteit van de Rijksstraatweg worden er geen belemmeringen verwacht.

De parkeerzone voor personenauto's en de woningen worden ontsloten via de bestaande inrit aan de zijde van de Rijksstraatweg. Deze inrit wordt vergeleken met de bestaande inrit 2-3 m opgeschoven.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte worden de autoparkeernormen uit de Parkeernota Teylingen 2014 toegepast. Volgens dezelfde systematiek als onder 'Verkeer' is gehanteerd is de parkeerbehoefte van het plan in de navolgende tabel uiteengezet.

Functie Parkeernota Teylingen 2014	Parkeernorm (aantal parkeerplaatsen per eenheid)	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)
woningen	1,8 per woning	3 woningen	5,4
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,9 per 100 m ² bvo	6.400 m ² bvo	57,6
<i>totaal</i>			63,0

Voor het bedrijfsperceel is voorzien in 89 parkeerplaatsen op eigen terrein (zie [toelichting paragraaf 2.2](#)). Bij de beoogde woningen is voldoende ruimte om minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Daarmee worden ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en is het voorgenomen plan uitvoerbaar voor het aspect parkeren.

Gelijk aan het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen' (vastgesteld op 28 juni 2018) is in de planregels een bepaling voor parkeren opgenomen, waarin wordt verwezen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De verplichting tot het realiseren en in stand houden van voldoende parkeerplaatsen is hiermee geborgd in de planregels.

5.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie, nr. BE/2018/408/r, d.d. 20 april 2020, zie [bijlagen bij toelichting 6](#)) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. De te slopen bebouwing biedt mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen. Ten aanzien van vleermuizen dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden voordat de bebouwing gesloopt wordt. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

Naar aanleiding van de resultaten van het oriënterend onderzoek is een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen (Blom Ecologie, nr. BE/2019/385, d.d. 22 juli 2020, zie [bijlagen bij toelichting 7](#)) uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Vleermuisprotocol (NGB, 2017). Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling artikel 3.5, lid 4 van de Wet natuurbescherming (wegnemen vaste rust- en/of verblijfplaatsen) of artikel 3.5, lid 2 van de Wet natuurbescherming (verstoring

van verblijfplaatsen, functioneel leefgebied en overige verstoring). Een ontheffing van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen is derhalve niet benodigd.

Tijdens het aanvullend onderzoek naar vleermuizen is tevens gelet op nesten en/of verblijflocaaties van andere soorten op de planlocatie. Er zijn geen nesten van vogelsoorten aangetroffen binnen het plangebied en er zijn geen huismussen waargenomen. De afstand van de te slopen woning tot mogelijke geschikte nestlocaties is minimaal 100 m. Gezien het voorgaande is het uitgesloten dat de woning nestlocaties biedt voor huismussen.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Van externe werking is bij het Natuurnetwerk Nederland geen sprake. Op een afstand van 5,1 km ligt het Natura 2000-gebied Coepelduynen. Voor effecten op Natura 2000-gebieden (trillingen, geluid, optische verstoring, etc.) geldt, met uitzondering van stikstofdepositie, dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden voldoende is om effecten uit te kunnen sluiten. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Om aan te tonen wat de mogelijke effecten van het voorgenomen plan op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn, is een AERIUS-berekening (Buro SRO, nr. SR180155, d.d. 2 april 2020, zie [bijlagen bij toelichting 8](#)) uitgevoerd. Hierbij is de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase en de bouwphase inzichtelijk gemaakt. Uit de berekening volgt dat er in zowel de gebruiksfase als de bouwphase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

De sloop van de loods en kas en de realisatie van drie nieuwe woningen alsmede de uitbreiding van een naastgelegen bedrijf leidt, mits enkele maatregelen worden getroffen, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Rijksweg 63 te Sassenheim uitvoerbaar zijn zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Er dienen de volgende maatregelen met betrekking tot vissen, rugstreeppad en algemene broedvogels getroffen te worden:

- Er wordt geadviseerd allereerst de retentiesloot te graven en bij de vijver aan te sluiten voor de vijver gedempt wordt, om de aanwezige fauna de ruimte te bieden de te dempen vijver uit eigen beweging te verlaten. Hierdoor worden effecten op vissen (en amfibieën, insecten, etc.) geminimaliseerd. Mocht de vijver allereerst gedempt worden dienen de aanwezige vissen, in het kader van de algemene zorgplicht, overgebracht te worden naar een ander watersysteem.
- Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraaftbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van een deskundige. Indien dit niet mogelijk is, dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

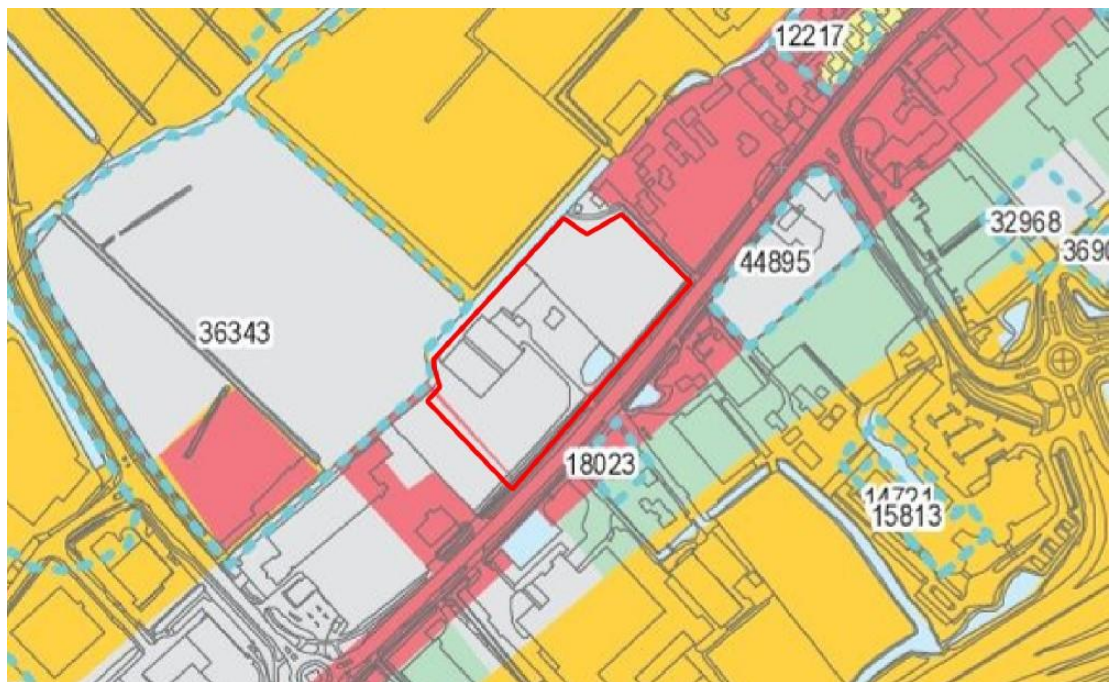
5.6 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Op de archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart van de gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom zijn de archeologische verwachtingswaarden van het grondgebied van deze gemeenten weergegeven. De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van deze kaart weer.





Uitsneden archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart (globaal plangebied is rood omkaderd)

De gronden in het plangebied zijn aangeduid als 'categorie 12'. Deze categorie is volledig vrijgegeven. De gronden in het zuidwesten van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1'. Ter plaatse geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 100 m².

Aangezien de bodemingrepen die nodig zijn om het voorgenomen plan te kunnen realiseren dieper dan 30 cm -Mv reiken en groter dan 100 m² zijn, is er een archeologisch bureauonderzoek (Transect, nr. 1873, d.d. 30 augustus 2019, zie [bijlagen bij toelichting 9](#)) uitgevoerd. Op basis van het archeologisch bureauonderzoek is er een lage verwachting op de aanwezigheid van (intacte) archeologische resten binnen het plangebied. Slechts een klein deel van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. De rest van het gebied heeft geen archeologische verwachting. Er zijn overtuigende aanwijzingen voor de aanwezigheid van verregaande grondverstoringen. Hiermee zijn hoogstwaarschijnlijk alle archeologische resten vergraven geraakt. Het plangebied is namelijk geregistreerd als uitgeveende en ingegraven grond, zoals uit de gemeentelijke verwachtingskaart en bronmateriaal valt af te leiden. Tevens heeft zich in het plangebied een bloembollenkwekerij gevestigd, waarmee latere bodemverstoringen in het gebied ook niet uit te sluiten zijn.

Er zijn op basis van het bureauonderzoek geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied. Derhalve wordt geadviseerd het plangebied geheel vrij te geven en de archeologische dubbelbestemming op te heffen op het gehele plangebied. Wel dient het de aanbeveling om de initiatiefnemer erop te wijzen dat op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, er een wettelijke plicht geldt deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Teylingen, Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

5.7 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. De rijksmonumenten aan de Rijksstraatweg 50 en 71 worden niet negatief beïnvloed door het plan. Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen aanwezig in of nabij het plangebied. De gronden in het plangebied zijn in de huidige situatie niet meer herkenbaar als bollengronden. Dit wordt versterkt door de aanwezigheid van de omliggende stedelijke functies. Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenumen plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

5.8 Duurzaamheid

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Maar liefst 95 % van de 7,7 miljoen huishoudens in Nederland gebruikt aardgas voor verwarming, warm water en om op te koken. Stoppen met het gebruik van aardgas zorgt dus voor een flinke afname van onze CO₂-uitstoot. En hoe minder CO₂ in de lucht, hoe beter dat is voor het klimaat en de biodiversiteit

Door de toenemende onzekerheid over het aardgas, de effecten van aardgaswinning in Groningen, de toenemende afhankelijkheid van geïmporteerd aardgas en de klimaatdiscussie kiezen projectontwikkelaars, overheden en netbeheerders vaker voor wijken en andere ontwikkelingen zonder gasleidingen.

Gasleidingen gaan ongeveer 45 jaar mee, daarna zijn ze verouderd en minder veilig. Elk jaar zijn er dan ook grote stukken van het gasnet die aan vervanging toe zijn. Er kan in dit geval ook gekozen worden om de leidingen te verwijderen. De keuze om ze te verwijderen of te vervangen hangt vooral af van de plannen om aardgas in het gebied te behouden of niet.

Energiebesparing en duurzame energiebronnen

Vanaf 2020 moeten gebouwen en woningen aan een EPC van 0 voldoen. Dit zijn zogenaamde 'energie nul'-woningen en -gebouwen die aan de BENG-eisen (bijna energieneutraal gebouw) voldoen. Strategisch gezien is het raadzaam om energieneutraal te bouwen. Indien dit niet haalbaar is wordt aangeraden om aan de BENG-eisen te voldoen. Deze eisen zijn:

1. de maximale energiebehoefte is 25 kWh/m² bvo;
2. het maximale primaire energieverbruik is 25 kWh/m² bvo;
3. het minimale aandeel van 50 % hernieuwbare energie.

Om aan deze eisen te voldoen kan gebruik gemaakt worden van een warmtepomp, zonnecollector en PV-panelen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Teylingen heeft haar beleid met betrekking tot duurzaam bouwen verwoord in de Duurzaamheidsagenda Teylingen 2016-2018 'Teylingen bouwt waarde'. De gemeenteraad en het college van Teylingen hebben besloten dat ze duurzame ontwikkeling belangrijk vinden en dat dit een speerpunt is bij alles wat de gemeente doet. Hierbij heeft Teylingen de ambitie om in 2030 volledig duurzaam te zijn. In de duurzaamheidsagenda wordt de inhoudelijke invulling geschetst waarmee de gemeente vanuit de ambitie voor 2030 aan de slag gaat.

Er is samen met specialisten, bewoners en bedrijven gekeken welke trends duurzame ontwikkeling verder brengen. Voor duurzaamheid ziet de gemeente vier trends:

1. *Circulaire economie*. Deze trend vormt een steeds sterkere ontwikkeling naar een economisch systeem waarin producten en grondstoffen steeds weer hergebruikt worden. De ontwikkeling richt zich op een combinatie van technologische verandering en een andere rolverdeling tussen consument en producent.
2. *Marge naar mainstream*. Duurzaamheid is veranderd van bijzaak naar hoofdzaak. Deze trend is bij organisaties een grote drager voor de versnelling van duurzame ontwikkeling.
3. *Energieke samenleving*. Mensen nemen steeds meer het heft in eigen handen, wachten niet op de overheid en bedrijven maar gaan zelf op zoek naar duurzame kansen.
4. *Sturen op condities*. De rol van de overheid is veranderd. In plaats van hard sturen met wetten en regels krijgt de overheid steeds meer een rol bij het creëren van condities waarmee duurzame ontwikkeling aangejaagd wordt.

Op basis van de vier trends en de ambitie zijn acties beschreven waarmee Teylingen invulling geeft aan duurzame ontwikkeling. De acties geven een concreet beeld van het belang dat aan invulling van de ambitie wordt gegeven.

Planspecifiek

Het streven is om het nieuwbouwplan te laten voldoen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Teylingen.

De voorgenomen woningen worden niet aangesloten op het gasnet en daarmee aardgasvrij gebouwd. De woningen zullen ten minste gebouwd worden volgens de meest recente eisen van het Bouwbesluit 2012. In het vervolg worden de mogelijkheden verkend voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. Daarbij kan gedacht worden aan het toepassen van zonnepanelen, warmtepompen, extra isolatie, warmteterugwinning en duurzaam materiaalgebruik.

Voor de nieuwe bedrijfsbebouwing geldt dat deze op korte termijn niet verwarmd zal worden. Bij de bouw zal de bedrijfsbebouwing wel direct geïsoleerd worden, zodat er in de toekomst een verwarmingsinstallatie toegepast kan worden. Op dat moment zal bepaald worden welke duurzame oplossingen mogelijk zijn. Bij de nieuwe bedrijfsbebouwing zullen duurzame materialen toegepast worden.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 van het Bro betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Er worden immers woningen gebouwd.

De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologische kader kan veroorzaken, geregeld.

De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het bestemmingsplan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 28 mei 2020 tot en met woensdag 15 juli 2020 ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend. Tegelijkertijd is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Er zijn vier vooroverlegreacties ontvangen. Navolgend zijn deze reacties samengevat.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland merkt op dat er in de huidige situatie een vijver met een oppervlakte van circa 300 m² aanwezig is. Deze vijver zal gedempt worden. Het hoogheemraadschap stelt de vraag of dit gecompenseerd wordt. De vijver is niet verbonden met de omliggende wateren en maakt daarmee geen onderdeel uit van watersysteem. Naar overleg met het hoogheemraadschap is gebleken dat de vijver ten onrechte in de legger oppervlaktewater is opgenomen. De vijver kan gedempt worden zonder dat dit meegenomen hoeft te worden in de compensatie die nodig is vanwege de toename aan verhard oppervlak (zie toelichting paragraaf 5.3).

Het hoogheemraadschap vraagt aandacht voor de ligging van de beschermingszone van de waterkering die ten noordwesten van het plangebied ligt, waaraan in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is toegekend. Indien binnen deze zones kabels en leidingen worden aangelegd of grondverzet plaatsvindt, dan gelden hier eisen voor. Voor het graven en dempen van oppervlaktewater, de toename aan verhard oppervlak en het realiseren van bouwwerken in de beschermingszone dient een melding of vergunningaanvraag bij het hoogheemraadschap ingediend te worden. De initiatiefnemer zal hiervan op de hoogte worden gebracht.

Veiligheidsregio Hollands Midden

De Veiligheidsregio Hollands Midden merkt op dat het plangebied niet bereikbaar is binnen de opkomsttijdzorgnorm van acht minuten. Er is een overschrijding van circa twee minuten. Vanwege deze overschrijding adviseert de veiligheidsregio de 'rookmelderdichtheid' in de woningen te verhogen. Daarnaast bevindt het plangebied zich in het effectgebied van een Bevi-inrichting (Wesseling Transport B.V.). Vanwege het effect van een toxische wolk wordt geadviseerd de woningen uit te voeren met

mechanische ventilatie die met één druk uit te schakelen is. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal dit nader beschouwd worden.

Gasunie

Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1 %-letaliteitgrens van de dichtstbijgelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Liander

Liander heeft geen opmerkingen op het plan.

7.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 24 september 2020 tot en met woensdag 4 november ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.