

Bestemmingsplan Akervoorderlaan 57, Voorhout



Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1525.BP2018TEY01050-VA01

Status: Vast te stellen
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1525.BP2018TEY01050-VA01

April 2021
HavenLand
Ir. F.W.A. Helsloot
Noordwijkerhout



Inhoud

TOELICHTING.....	5
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4 Planvorm	6
1.5 Planproces	6
1.6 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	8
2.1 Bestaande situatie.....	8
2.1.1 Ruimtelijk.....	8
2.1.2 Functioneel.....	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal en Regionaal beleid	10
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit.....	10
3.2.2 Verordening ruimte 2014.....	11
3.2.3 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland.....	11
3.2.4 Intergemeentelijke structuurvisie Duin- en Bollenstreek 2016.....	12
3.3 Gemeentelijk beleid.....	12
3.3.1 Structuurvisie Teylingen 2030 (2015)	12
3.4 Conclusie.....	13
Hoofdstuk 4 Milieuonderzoek	14
4.1 Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving	14
4.2 Verkeer.....	14
4.3 Bedrijven en milieuzonering	16
4.4 Externe veiligheid	16
4.5 Kabels en leidingen	17
4.6 Schiphol.....	18
4.7 Luchtkwaliteit.....	19
4.8 Gewasbescherming	20
4.9 Bodem	21
4.10 Archeologie en cultuurhistorie.....	22
4.11 Water.....	23
4.12 Ecologie.....	24
4.13 Landschap.....	26
4.14 Brandveiligheid.....	26
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving.....	28
5.1 Planvorm	28
5.2 Verbeelding	28
5.2.1 Wettelijke vereisten	28
5.3 Uitleg van de planregels.....	29
5.3.1 Opbouw van de planregels	29
5.3.2 Inleidende regels	29
5.3.3 Bestemmingsregels.....	29
5.3.4 Algemene regels	30
5.3.5 Overgangs- en slotregels	31

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	32
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.1.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	32
6.1.2	Inspraak.....	32
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	32
REGELS.....		33
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	34
Artikel 1	Begrippen	34
Artikel 2	Wijze van meten.....	42
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	44
Artikel 3	Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1	44
Artikel 4	Tuin	47
Artikel 5	Wonen - 11	48
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	50
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	52
Artikel 7	Anti-dubbeltelbepaling	52
Artikel 8	Algemene bouwregels.....	53
Artikel 9	Algemene gebruiksregels.....	54
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels.....	55
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels.....	56
Artikel 12	Overige regels	57
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	58
Artikel 13	Overgangsrecht.....	58
Artikel 14	Slotregel	59

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2015 is op het perceel aan de Akervoorderlaan 57 in Voorhout brand geweest, waarbij een gedeelte van de bedrijfspanden verloren is gegaan. De eigenaar heeft het voornemen om de bedrijfspanden niet te herbouwen, maar twee greenportwoningen op deze locatie te ontwikkelen, waarvan één in de gemeente Teylingen. In het kader van de Greenport-regeling is overeengekomen dat deze woning gebouwd mag worden, op een kavel van circa 600 m². In de vergadering van 27 juni 2017 is door het college van B&W van de gemeente Teylingen besloten planologisch medewerking te verlenen aan de realisatie van één greenportwoning op de locatie Akervoorderlaan 57 te Voorhout. Daarbij heeft het college meegewogen dat deze woning past binnen het beleid van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG).

Een 'greenportwoning' is een woning:

- als bedoeld in artikel 2.1.7 lid 4 van de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland d.d. 9 juli 2014,
- waarvan de realisatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening alleen aanvaardbaar is als de realisering hiervan wordt gecompenseerd door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op een andere locatie in het ISG-gebied overeenkomstig de in de ISG opgenomen ambities, zoals:
 - de aanleg van nieuwe (recreatie)natuur c.q. ecologische verbindingszones en een landschapspark;
 - de realisering van waterberging en waterstructuurverbeteringen;
 - de uitbreiding van het fietspadennetwerk en de aanleg van stopplaatsen.
- waarvan de als gevolg van de realisatie noodzakelijke compensatie van het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit door middel van het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen in het ISG-gebied wordt uitgevoerd door de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek (GOM).

In het onderhavige bestemmingsplan wordt binnen de gemeente Teylingen één woning toegevoegd en wordt de bedrijfsbestemming met bijbehorend bouwvlak verwijderd. De bebouwbare oppervlakte neemt hierdoor aanzienlijk af. De overige grond (ca 7.120 m²) zal worden toegevoegd aan het bloembollenareaal. Voorliggend bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

De Akervoorderlaan 57 is gelegen ten westen van de kern Lisse en ten noorden van de kern Sassenheim, in het buitengebied van de gemeente Teylingen. De ligging van het plangebied is weergegeven in Figuur 1.

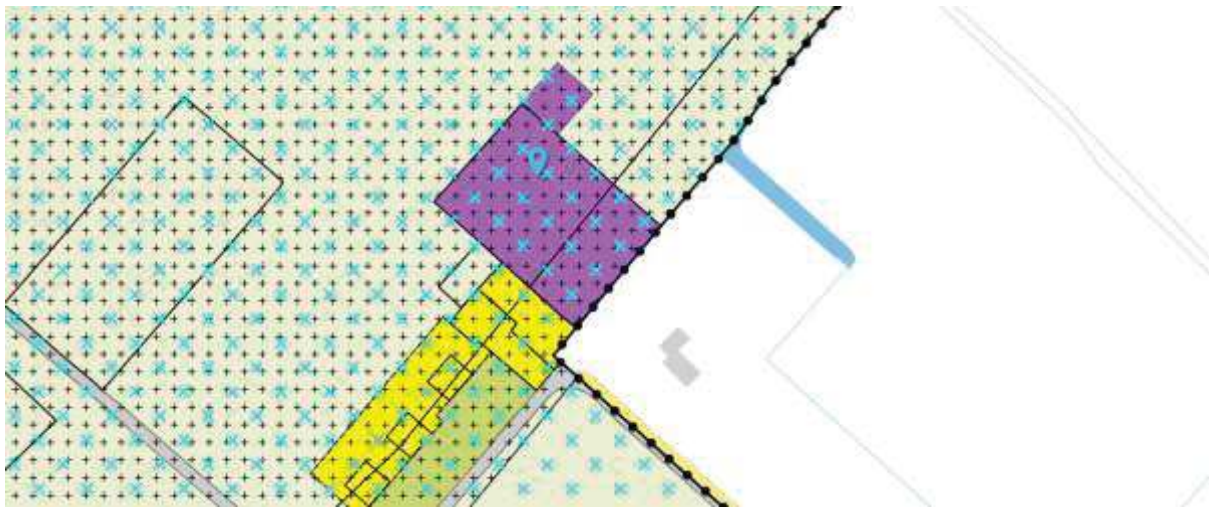


Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen', vastgesteld op 30 april 2015. Het plangebied omvat één kadastraal perceel (VOORHOUT B2175), groot 7.720 m². Op het perceel is een bouwvlak aanwezig van 50 bij 70 m (3.500 m²). Het hele bouwvlak kent de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch handels- en exportbedrijf'. Binnen deze bestemming zijn in hoofdzaak 'aan het bollencomplex verwante handels- en exportbedrijven' toegestaan. Op een derde deel van het bouwvlak geldt naast de hoofdbestemming ook een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (voorste deel). Op twee derde ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (achterste deel).

Buiten het bouwvlak ligt nog circa 340 m² grond zonder bouw mogelijkheden met de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch handels- en exportbedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (zie Figuur 2). Het overige deel van dit perceel (3.880 m²) heeft de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 (of 1)'. Voor dit agrarisch bestemde deel van het perceel treden als gevolg van dit bestemmingsplan geen veranderingen op.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied 2015

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan Akervoorderlaan 57, Voorhout is een bestemmingsplan dat de beoogde omzetting van bedrijf naar bollengrond en een greenportwoning juridisch-planologisch mogelijk maakt.

1.5 Planproces

Voordat het bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, moet de procedure worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. Bestuurlijk overleg inzake het ontwerpbestemmingsplan. In deze fase vindt plaats:
 - a. overleg over het voorontwerpbestemmingsplan met de betrokken instanties, te weten het Waterschap en de Provincie;
 - b. terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan;
 - c. verwerken resultaten vooroverleg.
2. Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid voor eenieder en vooroverlegpartners om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. In deze fase vindt plaats:
 - a. Publicatie;
 - b. Ter inzage legging van het ontwerp op het gemeentehuis en www.ruimtelijkeplannen.nl;
 - c. Afweging en verwerking van zienswijzen.
3. Vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Akervoorderlaan 57 bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. De toelichting vormt het niet-juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan waarin uiteen gezet is welke afwegingen ten grondslag liggen aan de regeling en welke aspecten in de overweging zijn betrokken. Ten behoeve hiervan is de toelichting als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een weergave van de huidige en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 vat de relevante beleidsstukken samen;
- Hoofdstuk 4 toont de onderbouwing en eventueel uitgevoerde onderzoeken op gebied van milieu, verkeer, bodem, archeologie, ecologie, etc.;
- Hoofdstuk 5 geeft uitleg bij de regels die bij dit plan behoren;
- Hoofdstuk 6 maakt de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijk

Tot 2015 stond aan de Akervoorderlaan 57 een groot agrarisch handels- en exportbedrijf.



Op 31 december 2014 is als gevolg van een uitslaande brand het gehele complex verwoest. Op de foto is te zien dat het complex in Teylingen (links) volledig verloren is gegaan.

Daarna is het terrein opgeruimd en schoongemaakt. Een deel van het terrein wordt inmiddels gebruikt voor de teelt van bollen en bloemen, een ander deel ligt nog onder de bestrating (asfalt en klinkers), in afwachting van de toekomstige ontwikkeling.



Het perceel wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Akervoorderlaan. Deze weg ontsluit het bloembollengebied achter de kern 'De Engel', gemeente Lisse. Rondom de haakse bocht van de weg liggen diverse woonhuizen met bestemming 'Wonen', bedoeld voor burgerbewoning (niet verbonden aan enig bedrijf). De greenportwoning die op basis van onderhavig bestemmingsplan wordt toegevoegd completeert de bestaande rij woningen. De ontsluiting op de weg is gesitueerd voor de greenportwoning en wordt gecombineerd met de ontsluiting van de bloembollenpercelen. Aan de andere zijde van de gemeentegrens grenst het perceel wederom aan een rij woonpercelen. De nieuw geplande greenportwoning is passend tussen de bestaande woningen.

2.1.2 Functioneel

In de huidige situatie wordt een groot deel van het land gebruikt voor de teelt van bloemen en bloembollen. Hoewel de gemeente Teylingen dit gebruik graag wil bevorderen, is dit gebruik in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Een ander deel van het land is verhard met betonnen klinkers of asfalt. Dit is aangelegd ten behoeve van de vigerende bestemming. De verharding is daarmee in overeenstemming met het bestemmingsplan, maar wordt op dit moment niet gebruikt.

2.2 Toekomstige situatie

Op de locatie waar de bedrijfseenheden verloren zijn gegaan door de brand, is de bouw van één greenportwoning voorzien binnen de gemeente Teylingen. De greenportwoning komt op een perceel van circa 600 m² te staan. Hierdoor blijft ca. 7.120 m² agrarische grond over, dat wordt (is) ontwikkeld en bestemd voor de teelt van bloemen en bloembollen. De bouwkaavel sluit qua vorm en grootte goed aan op de naastliggende woonpercelen. De kavel wordt ontsloten via het te creëren ontsluitingspad in de gemeente Lisse.

De eigenaar is niet van plan om zelf een greenportwoning te ontwikkelen, maar laat dat over aan de toekomstige eigenaar. Die is dan in staat om geheel naar eigen inzicht en architectuur een plan te ontwikkelen en te realiseren.

Met dit bestemmingsplan worden dan ook uitsluitend de contouren en de maximale bouwmogelijkheden vastgelegd, waarbij wordt aangesloten bij de regels die voor het overige deel van het buitengebied van de gemeente Teylingen gelden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft het relevante, actuele ruimtelijk beleidskader weer en conclusies met betrekking tot de betekenis van het beleidskader voor het bestemmingsplan. Het sectorale beleid gericht op bepaalde (milieu)thema's komt in hoofdstuk 4 aan bod.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Zo schetst het kabinet in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Maar bij de invulling daarvan is het uitgangspunt dat provincies, regio's en gemeenten beter op de hoogte zijn van de lokale situatie en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. Voor de beoogde ontwikkeling van twee greenportwoningen, waarvan één in Lisse en één in Teylingen, stelt het Rijk geen concrete kaders. Het rijksbeleid staat de uitvoering van dit kleinschalige plan zodoende niet in de weg. Specifieke aandacht is vereist voor de beperkingen die vanuit het rijksbeleid van invloed kunnen zijn als gevolg van de nabijheid van Schiphol. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten (PS) hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. Op 14 december 2016 zijn de geconsolideerde versies van deze visie, het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit vastgesteld. Op 12 januari 2017 zijn deze in werking getreden. De Provinciale structuurvisie 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (hierna genoemd: de visie) speelt in op de structurele veranderingen in de samenleving, de economie en het milieu. Omdat de uitkomsten daarvan nog onzeker zijn, hanteert de visie zowel flexibiliteit als duidelijkheid in de vorm van randvoorwaarden en kaders. De visie is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze zijn verwoord in vier rode draden die door het ruimtelijk beleid heen lopen en in strategische doelstellingen voor onderdelen.

De vier rode draden zijn:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De gewenste ontwikkeling past binnen deze 4 rode draden. Er is sprake van het beter benutten en opwaarderen van wat er is, doordat bollengrond wordt toegevoegd in het kerngebied van de bloembollenteelt. Door de gekozen vorm van de kavel sluit de toekomstige bebouwing goed aan bij de bestaande bebouwing en de bollengrond bij de omliggende bollengrond. De ontwikkeling vergroot daarmee de ruimtelijke kwaliteit en de kracht van het bloembollencomplex, de identiteitsbepalende waarde van de streek.

Het plangebied is in de visie aangeduid als bollenlandschap. De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking. Het gebied raakt daarmee steeds verder versnipperd. De in dit bestemmingsplan gewenste ontwikkeling gaat tegen deze trend in. Het grote bedrijfscomplex dat hier stond wordt vervangen door één greenportwoning en de overige grond wordt teruggebracht tot open bollengrond. Daardoor worden kwaliteit en herkenbaarheid van het landschap verbeterd. De greenportwoning wordt geplaatst in het bestaande lint, waarmee ook dat onderdeel van de voor de streek kenmerkende structuur wordt versterkt. De conclusie is dan ook dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Visie Ruimte en Mobiliteit.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is vastgesteld in samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening borgt de doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid naar bestemmingsplannen.

Ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is in artikel 2.1.1 opgenomen dat deze getoetst moeten worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking schrijft voor dat stedelijke ontwikkelingen primair moeten plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Alleen als binnen bestaand stads- en dorpsgebied geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuwe uitleglocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied in gebruik worden genomen. In dit geval kan niet gesproken worden over een stedelijke ontwikkeling, maar meer van een landschappelijke of agrarische ontwikkeling. Een groot bestaand (zij het deels afgebrand) complex wordt permanent verwijderd en circa 7.120 m² bollengrond wordt ontwikkeld. Aan het bestaande lint wordt één greenportwoning toegevoegd. Regionale afstemming en contractering hebben plaatsgevonden binnen het kader van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. De ruimtelijke procedure kan daarmee door de gemeente in gang worden gezet.

Artikel 2.1.7 geeft richtlijnen voor het bollenteeltgebied. De verdere ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek tot een vitale, economisch concurrerende en duurzame greenport is volgens dit artikel van provinciaal belang. In verband hiermee streeft de provincie naar herstructurering van het bollencomplex, landschapsverbetering en handhaving van het teeltareaal voor bloembollen. Een belangrijk aspect om dit te bewerkstelligen is de regeling voor greenportwoningen, zoals neergelegd in de ISG. In artikel 2.1.7 lid 4 staat het volgende over greenportwoningen:

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan ook voorzien in greenportwoningen en 'ruimte voor ruimte' woningen als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. Een bestemmingsplan voor het bollenteeltgebied als bedoeld in het eerste lid, dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling anders dan bollenteelt toestaat op gronden die in het voorgaande bestemmingsplan zijn bestemd voor bollenteelt, voorziet in compensatie van bollenteeltgebied door middel van een overeenkomst hierover met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.

De GOM heeft dus een coördinerende taak in deze regeling. Het onderhavige plan is vastgesteld in overleg met de GOM en tegenover een toevoeging van circa 7.120 m² bollengrond wordt circa 600 m² gebruikt voor één greenportwoning met erf en tuin. Hierdoor wordt in één proces voldaan aan het beleid zoals vastgelegd in de ISG als aan de Verordening ruimte.

De verordening ruimte stelt verder beperkingen aan de bouw van woningen binnen de geluidscontouren rond Schiphol (20 ke-contour). In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.3 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De regio Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van 15 gemeenten, waaronder Teylingen. In juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur van de regio de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. In 2012 is ingestemd met de eerste partiële herziening van de visie.

De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen. In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met een doorkijk naar 2030).

De Regionale Structuurvisie heeft als uitgangspunt dat bij de ontwikkeling van infrastructuur, woningbouw en bedrijven rekening wordt gehouden met natuurlijke en cultuurhistorische aspecten. De stelregel is 'groei door slim, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte'. Omdat de beoogde ontwikkeling voorziet in herontwikkeling van bollengrond en betere benutting van de gronden ter plaatse van het bebouwde lint, is de ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de Regionale Structuurvisie.

3.2.4 Intergemeentelijke structuurvisie Duin- en Bollenstreek 2016

In 2009 is de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport (ISG) opgesteld. Deze kan worden gezien als een deelluitwerking van de Regionale Structuurvisie (RSV). In tegenstelling tot de RSV heeft de ISG voor de Duin- en Bollenstreek voor de betreffende gemeenten wel een zelfbindend karakter. De greenportgemeenten hebben gezamenlijk de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht die zich vanuit deze intergemeentelijke structuurvisie richt op herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. In 2014 en 2015 is de visie geëvalueerd en in 2016 is de geactualiseerde ISG door de gemeente vastgesteld. Op grond van het gewijzigde provinciale ruimtelijk beleid zijn in de ISG tevens de ontwikkellocaties en de begrenzing van het stedelijk gebied gedefinieerd.

Naast behoud van het areaal bollengrond wordt door de Greenport ingezet op onder meer herstructurering en landschapsverbetering. Verdere verrommeling van het landschap wordt voorkomen en de voor de regio noodzakelijke bedrijfslocaties kunnen worden behouden. Voor een evenwichtige en gezonde ontwikkeling van de Greenport is het namelijk van belang dat de werkgelegenheid zich in voldoende mate blijft ontwikkelen. Omdat de beoogde ontwikkeling voorziet in een betere benutting van de gronden ter plaatse van een bestaande bedrijfslocatie en in toevoeging van open bollengrond, is de ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in Intergemeentelijke structuurvisie. Bovendien komt deze herstructurering de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied ten goede, omdat hiermee een bedrijfslocatie gesaneerd wordt en de openheid van het achterliggende bollenlandschap wordt vergroot.

Eén van de voorwaarden voor de bouw van een greenportwoning is dat, door of namens de eigenaar van het beoogde bouwperceel, een financiële afdracht dient plaats te vinden aan GOM ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op een andere locatie in het gebied van de Intergemeentelijke Greenport Duin- en Bollenstreek.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Teylingen 2030 (2015)

Op 25 juni 2015 is de structuurvisie 'Duurzaam bloeiend' door de gemeenteraad van Teylingen vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is een samenhangend ontwikkelingskader bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen tot 2030. De leidende principes voor de structuurvisie zijn:

2. Teylingen kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente;
3. Teylingen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied;
4. Teylingen verbetert de sociaaleconomische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied;
5. Teylingen zet zich in voor een vitale Greenport Duin- en Bollenstreek;
6. de gemeente stemt ambities en keuzes regionaal af, opdat het beleid elkaar versterkt.

Het plangebied is in de structuurvisie aangewezen als 'bollenteeltgebied, herstructurering, innovatie, landschapsverbetering'. Ingezet wordt op herstructurering, intensivering en transformatie van bestaande bedrijfslocaties. Voorliggende ontwikkeling voorziet in herontwikkeling van bestaande bedrijfsgronden tot open teeltgebied en één greenportwoning. Daarmee past de ontwikkeling in de beleidslijnen van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van de Greenport.



Figuur 3 Uitsnede structuurvisie (geel = bollenteeltgebied, planlocatie met grijze pijl aangegeven)

3.4 Conclusie

De uitgangspunten zoals vastgelegd in de diverse beleidslijnen op nationaal, regionaal, provinciaal en gemeentelijk niveau vormen geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Milieuonderzoek

4.1 Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van omgevingsvergunningen planmerplichtig, projectmerplichtig of merbeoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

Volgens het Besluit m.e.r. geldt dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject merbeoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van minimaal 100 hectare of een aaneengesloten gebied met minimaal 2000 woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling valt ruim onder deze drempelwaarden. De realisatie van één greenportwoning wordt dan ook niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Het planvoornemen heeft daarnaast geen belangrijke negatieve gevolgen voor nabijgelegen Natura 2000- gebieden (zie 4.12). Op grond van de Wet natuurbescherming is om deze reden geen milieueffectrapportage noodzakelijk.

Conclusie

De bouw van een woning in het landelijk gebied wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Het Besluit milieueffectrapportage is niet van toepassing.

4.2 Verkeer

Onderzoek

Ontsluitingsstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Akervoorderlaan. De Akervoorderlaan is een erftoegangsweg (type II) buiten de bebouwde kom waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/u. De Akervoorderlaan ligt niet aan enige doorgaande route. Langs de Akervoorderlaan zijn slechts kantmarkeringen aanwezig. Op circa 1,4 km (de Engel) resp. 1,7 km ('t Soldaatje) loopafstand is een bushalte gelegen.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

In het plangebied wordt één greenportwoning mogelijk gemaakt en vervalt 3.840 m² bedrijfsbestemming, waarop 3.500 m² bedrijfsbebouwing gerealiseerd kon worden. Om de verkeersgeneratie te berekenen wordt aangesloten bij de kencijfers uit CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De verkeersgeneratie per 100 m² bvo bedraagt in het vigerende bestemmingsplan 4,8 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal), voor de bedrijfsfunctie. In totaal zou het hier dus om 192 motorvoertuigen per etmaal gaan. De verkeersgeneratie voor de nieuwe situatie bedraagt (vrijstaande koopwoning in buitengebied) 8,2 mvt/etm. Op de Akervoorderlaan is op basis van deze normaantallen sprake van een flinke afname van de verkeersdruk.

Parkeren

De parkeerbehoefte van de nieuwe functies is bepaald aan de hand van de parkeernota Teylingen (2014). Voor wonen geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning. Deze norm is overgenomen in de regels als verplichting om minimaal 1,8 parkeerplaats per woning op eigen terrein te ontwikkelen. Het perceel is voldoende groot om dat te realiseren.

Wegverkeerslawaa

Woningen zijn op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidsgevoelige functies. Indien deze binnen de geluidszone van een gezonde weg liggen dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wgh geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buitenstedelijke ligging.

De Wgh kent een voorkeursgrenswaarde. Als aan deze waarde wordt voldaan, is er geen belemmering voor het bouwplan. Het onderhavige plan is gelegen buiten de bebouwde kom en er is sprake van een nieuwe woonbestemming. In dit geval gelden de volgende grenswaarden:

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB
- Maximale grenswaarde: 53 dB

De Wet geluidhinder gaat ervan uit dat het verkeer in de toekomst stiller wordt. Daarom mag op de berekende geluidsbelastingen een generieke correctie van 5 dB worden toegepast, bij wegverkeer met een snelheid van minder dan 70 km/u.

Het projectgebied is gelegen aan de Akervoorderlaan. Hier geldt een maximale snelheid van 60 km/u. Andere wegen liggen op ruime afstand, de A44 op circa 2,8 km en de N208 en N443 op circa 1,2 km, waardoor deze niet van invloed zijn op de woning. Het projectgebied bevindt zich dus binnen de geluidszone van één gezonde weg: de Akervoorderlaan. Van de Akervoorderlaan zijn geen tellingen of onderzoeken bekend. De verkeerskundige van de gemeente Lisse raamde de verkeersintensiteit op de Akervoorderlaan ter hoogte van het plangebied eerder op 250 mvt/dag.

In 2013 is door Sain milieuadvies geluidsonderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van enkele nieuw te bouwen woningen aan hetzelfde weggedeelte van de Akervoorderlaan. In het onderzoek van Sain milieuadvies worden onderstaande etmaalintensiteiten aangegeven.

Tabel 1: Resultaten maximale etmaalintensiteit per weg, rekening houdend met de afrek ex art. 110g Wgh

Omschrijving	Maximale etmaalintensiteit	
	Voorkeursgrens-waarde max. 48 dB	Maximale grenswaarde max. 53 dB
Akervoorderlaan	650	2150
Overige wegen	>10.000	>10.000

Sain heeft vastgesteld op basis van dit onderzoek dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden zal worden indien de maatgevende verkeersintensiteit boven de 650 mvt/etm uitkomt. Door de toename van het aantal elektrische auto's op de weg zal de huidige verkeersintensiteit eerder hoger dan lager liggen. De daadwerkelijke verkeersintensiteit wordt door de gemeente Lisse geschat op 250 mvt/etm. De geschatte verkeersintensiteit en de maatgevende verkeersintensiteit liggen dusdanig ver uit elkaar dat aangenomen mag worden dat ook nu de maatgevende verkeersintensiteit niet wordt overschreden. Het wegverkeer staat de realisatie van één greenportwoning niet in de weg.

Conclusie

Het plangebied is voldoende bereikbaar. De verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling is slechts een fractie van die van de oude situatie. De parkeerbehoefte kan opgevangen worden op het eigen terrein. De geluidsbelasting van het wegverkeer op de gevels blijft ruim onder de norm. De aspecten verkeer en parkeren staan de ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven en of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in dit bestemmingsplan de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed te kunnen uitvoeren wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Onderzoek

Aan de Akervoorderlaan zijn vooral woningen en agrarische bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak ligt op een afstand van circa 130 m. Binnen een afstand van 400 m komen geen andere bedrijfstypen voor. Door de mengeling van agrarische bedrijven en woningen is er sprake van een gemengd gebied.

De beoogde ontwikkeling omvat de bouw van een greenportwoning. De greenportwoning komt dicht bij de bestaande woningen te liggen. Woningen gelden als gevoelige functies.

Op grond van bovengenoemde VNG-publicatie dient een minimale afstand tussen het bouwperceel van tuinbouwbedrijven en woningen aangehouden te worden van 30 meter. Aan deze eis wordt voldaan. Ook ten aanzien van overige bedrijfstypen wordt voldoende afstand gehouden om geen overlast te ondervinden of te veroorzaken.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de greenportwoning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.4 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij een ruimtelijk plan dient voor externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken gedurende het hele jaar 24 uur per dag' en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR, het GR geldt als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het in werking treden van het Bevt vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de bijbehorende maximale risico's. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek en conclusie

Overeenkomstig de professionele risicokaart, te vinden op <https://nederland.risicokaart.nl/?prv=zuid-holland>, waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

De Europese Unie heeft in een aanbeveling (1999/519/EG) een referentieniveau van 100 microtesla voor bescherming van de bevolking vastgelegd. Deze waarde wordt in Nederland op publiekelijk toegankelijke plaatsen niet overschreden, ook niet in de buurt van hoogspanningslijnen. Het voorzorgbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat is vastgelegd in het beleidsadvies uit 2005, gaat een stap verder. Gemeenten en netbeheerders worden geadviseerd nieuwe situaties te voorkomen waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla. In de omgeving van hoogspanningsverbindingen dient rekening te worden gehouden met de 'indicatieve zone' waarbinnen sprake kan zijn van verhoogde magneetvelden. Voor een hoogspanningsleiding van 150 kV bedraagt de indicatieve zone 80 meter aan weerszijden.

Onderzoek en conclusie

Circa 1,0 km ten zuidzuidoosten van het plangebied is een hoogspanningsleiding (150 kV) gelegen. Het plangebied ligt dan ook buiten de indicatieve zone. In en nabij het plangebied zijn verder geen planologisch relevante leidingen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

4.6 Schiphol

Beleid en normstelling

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (verder gewijzigde Wet Luchtvaart genoemd). De gewijzigde Wet Luchtvaart is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet vormt de grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit (Lib). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in overeenstemming te zijn met het Lib.

De ruimtelijke consequenties van de gewijzigde Wet Luchtvaart worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit. In dit Besluit wordt een beperkingengebied aangegeven. Hierin worden beperkingengebieden ten aanzien van Schiphol weergegeven met betrekking tot externe veiligheid, geluidsbelasting, hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende werking.

Verordening Ruimte

Maatgevend is dat de nieuwbouwwoning een zgn. greenportwoning is. Artikel 2.1.11 lid 2c van de Verordening Ruimte (VR) stelt dat buiten bestaand stedelijk gebied is toegestaan: 'de toevoeging van ten hoogste enkele greenportwoningen als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek'. Lid 3 van dezelfde VR stelt dat de gemeente een motivering moet geven met betrekking tot het geluid.

Onderzoek

Uit de overzichtskaarten bij het Lib blijkt dat het plangebied buiten het beperkingsgebied voor woningbouw (LIB4) valt. Het plangebied is wel gelegen binnen de 20 Ke-contour (LIB5). Het plangebied is ook gelegen binnen de geluidscontour 48 Lden.

Over de realisatie van het plan zijn afspraken gemaakt met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM). De ontwikkeling past binnen de beleidslijn van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) en aan alle verplichtingen wordt voldaan. De VR staat de bouw van deze greenportwoning dan ook niet in de weg.

Het plangebied is gelegen binnen de 20 Ke-contour (LIB 5-contour). Hiervoor geldt LIB art. 2.2.1.d: 'buiten bestaand stedelijk gebied zijn geen woningbouwlocaties toegestaan'. Het plan betreft echter geen woningbouwlocatie zoals bedoeld in dit artikel, maar slechts één greenportwoning. Herstructurering en intensivering in bestaand gebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour mogelijk. Dit geldt ook voor de greenportwoningen. Revitalisering, herstructurering en transformatie van bestaande woon- en werkgebieden is volgens de ISG cruciaal om de ruimtelijke doelen te kunnen bereiken. Het bouwplan vervangt bedrijfsgebouwen en ligt hiermee in een bestaand bebouwd gebied.

Het plangebied is ook gelegen binnen de geluidscontour 48 Lden. Wie binnen deze geluidszone woont, heeft op gezette tijden meer of minder te maken met geluid afkomstig van stijgende en dalende vliegtuigen. De een zal daar meer last van hebben dan de ander. Van belang is dat kopers van woningen op de hoogte zijn van dat geluid, omdat dit het woongenot kan beïnvloeden. Op basis van die informatie kunnen kopers een afgewogen keuze maken waarbij de voor- en nadelen van de woning en de locatie worden betrokken. Sinds 1 januari 2018 moeten kopers van deze woningen via een kettingbeding in de koopakte verklaren bekend te zijn met het feit dat zij een woning kopen in een geluidgehinderd gebied. Dit zal in het koopcontract worden opgenomen. Deze verplichting staat de woonbestemming niet in de weg.

Met betrekking tot het bouwen van woningen in een geluidzone van (spoor)wegen, industrie en luchtvaart is afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten, nieuwbouw van het Bouwbesluit van toepassing. Een akoestisch onderzoek naar de gevelisolatie (dak, muren en ramen) van de nieuw te bouwen woning is dan ook noodzakelijk, waarbij een binnenwaardeniveau van 33 dB gehaald dient te worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat LIB geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling en dat de geplande woningen tevens voldoen aan het criterium uit de Verordening ruimte van de Provincie Zuid-Holland.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt voor de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de in de Wm genoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	vanaf 1 januari 2015

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van één greenportwoning en deze vervangt een bedrijfscomplex. Er is sprake van een flinke afname van de verkeersgeneratie. Het effect op de luchtkwaliteit behelst daarmee een positief effect. Op het plan is bovendien het besluit nibm van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool, de NSL-monitoringstool 2017 die bij het Nationaal

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2017 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de Heereweg, Teylingerlaan en Loosterweg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Aangenomen mag worden dat de waarden aan de Akervoorderlaan aanzienlijk lager liggen dan die bij de 3 genoemde doorgaande verbindingen.



Figuur 4 Meetpunten luchtkwaliteit (rode pijl = planlocatie)

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Gewasbescherming

Onderzoek

De woonfunctie binnen de planlocatie grenst direct aan gronden met de bestemming bollenteelt. De drift van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelt is een aspect dat van belang is bij een goede ruimtelijke ordening. Door de wind komt een deel van de middelen neer in de omgeving, waar het mogelijk effect heeft op de gezondheid van omwonenden. Er bestaan geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het verstandig zijn een zodanige afstand aan te houden tussen de gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn.

Als vuistregel werd tussen gevoelige functies en intensieve agrarische bedrijvigheid in de fruitsector, de boomteelt en de glastuinbouw een afstand van 50 meter aangehouden in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Toepassing van deze vuistregel heeft de Raad van State in het algemeen niet onredelijk geacht (uitspraak van 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Genoemde vuistregel van 50 meter is bij de wijziging van het activiteitenbesluit per 1 januari 2016 verlaagd tot 25 meter.

Uit de uitspraak van 31 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2373) blijkt dat het reëel is om bij vollegrondsteelt van gewassen, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, af te wijken van de vuistregel. Bij vollegrondsteelt worden gewasbeschermingsmiddelen op een zodanige wijze gebruikt dat daarbij nauwelijks een spuitnevel ontstaat die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt, dan blijft als gevolg van luchtondersteuning de spuitnevel laag bij de grond.

Op 23 juni 2017 is de wijziging van het Activiteitenbesluit milieubeheer in verband met de vermindering van emissies van gewasbeschermingsmiddelen in de glastuinbouw en open teelten gepubliceerd. De belangrijkste wijziging voor open teelten is dat nu op het hele perceel minimaal 75% driftreductie verplicht wordt (art. 3.78a). Eerder golden algemene driftreducerende maatregelen slechts voor de eerste 14 meter aangrenzend aan oppervlaktewater. In sommige gevallen geldt een hogere driftreductie-eis, bijvoorbeeld bij bepaalde middelen. Verder zijn er verplichtingen ten aanzien van kantdoppen, spuitboomhoogte en windsnelheid. De doelstelling achter deze maatregelen is om te

voorkomen dat gewasbeschermingsmiddelen in het oppervlaktewater terecht komen. Dat wordt bereikt door deze driftreductie-eisen verplicht te stellen en een spuitvrije zone van 1,5 m aan te houden. Met extra maatregelen mag deze spuitvrije zone ook kleiner zijn, tot een minimum van 0 cm. In de toelichting op het besluit is gemeld dat de toepassing van driftreducerende maatregelen niet alleen de bescherming van het oppervlaktewater beogen, maar ook vermindering van de (kans op) blootstelling voor omwonenden en passanten van landbouwpercelen. Mede daarom betreft de maatregel de toepassing van driftreducerende maatregelen op het gehele perceel.

Als gevolg van dit besluit kan veilig aangenomen worden dat er geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat zijn indien een afstand van ten minste 1,5 m tot de gewassen op het veld wordt aangehouden. Bovendien kan door plaatsing van een groenblijvende haag of schutting de kans op spuitnevel worden voorkomen. In de planregels wordt daarom opgenomen dat een windhaag of schutting van 1,5 m hoogtetussen de landbouwpercelen en het woonperceel moet worden gerealiseerd, waarin zich geen openingen bevinden, dan wel een opening voorzien van doorrijdscherm.

Conclusie

Mede door de verplichting een windhaag of schutting aan te brengen, levert omliggende bedrijvigheid geen belemmering op voor het plan.

4.9 Bodem

Beleid en normstelling

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Van de planlocatie zijn potentieel bodembedreigende bedrijfsactiviteiten bekend, te weten glastuinbouw, opslag van alifatische koolwaterstoffen en bestrijdingsmiddelen. De locatie is op basis van deze gegevens verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van bodemverontreinigingen. Van het noordelijk deel van de locatie zijn bij de Omgevingsdienst bodemonderzoeken uit 1999 en 2001 bekend. Uit de resultaten blijkt dat de grond en het grondwater destijds niet tot licht verontreinigd waren.

Dit is voldoende om nieuw onderzoek te laten verrichten. In maart 2018 is door Adverbo een verkennend bodemonderzoek ter plaatse verricht. Het rapport is als bijlage bijgevoegd. Behalve de bodem is ook het grondwater onderzocht op mogelijke verontreinigingen. Uit het onderzoek blijkt dat er zintuiglijk geen bijzonderheden, zoals asbest, zijn waargenomen. Uit het chemisch laboratoriumonderzoek zijn ook geen bijzonderheden naar voren gekomen. Geconcludeerd wordt dat er milieukundig geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik, de functies wonen en tuin.

Het bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Het verdient daarom aanbeveling tijdens eventuele graafwerkzaamheden in de grond alert te blijven op mogelijk verdachte bijmengingen op of in de bodem.

Conclusie

Milieukundig zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik. Het bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Het verdient daarom aanbeveling tijdens eventuele graafwerkzaamheden in de grond alert te blijven op mogelijk verdachte bijmengingen op of in de bodem.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid en normstelling

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden voor kunnen komen, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden, wanneer behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied.

Gemeentelijk beleid

Het beleid van Teylingen onder de naam 'Onder de grond 2015' heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen. Voor het nemen van beslissingen is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Teylingen. Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. De gebieden zijn onderverdeeld in verschillende categorieën, per gebied is een voorschrift aangegeven.



Figuur 5 Het lichtgele gebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde ten aanzien van archeologie, het lichtbruine gebied heeft een hoge verwachtingswaarde. De rode cirkel geeft het plangebied aan.

Onderzoek

Een deel van het plangebied heeft op basis van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Teylingen reeds de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1', het andere deel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Archeologisch onderzoek is binnen het gebied aangeduid met Archeologie 1 noodzakelijk indien

- grondroerende werkzaamheden worden verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en/of er hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
- het te bouwen oppervlak een omvang heeft die groter is dan 100 m².
- voor de agrarische gronden geldt deze regel niet. Daar is archeologisch onderzoek nodig indien werkzaamheden plaatsvinden op een grotere diepte dan 70 cm onder maaiveld.

Archeologisch onderzoek is binnen het gebied aangeduid met Archeologie 2 noodzakelijk indien

- grondroerende werkzaamheden worden verricht dieper dan 100 cm onder maaiveld en/of er hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
- het te bouwen oppervlak een omvang heeft dat groter is dan 500 m².

In het bestemmingsplan zal de zelfde regeling worden opgenomen die ook nu reeds geldt.

Cultuurhistorie

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Conclusie

Het plangebied heeft op grond van de archeologische beleidskaart een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch waardevolle elementen worden het beste in situ bewaard. Zolang de grond niet geroerd wordt, blijven de waarden dan ook goed beschermd. Om de eventuele archeologische waarden te beschermen wanneer de grond wel wordt geroerd, is een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij bouwactiviteiten en/of aanlegactiviteiten archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

4.11 Water

Toetsingskader

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze nota's op Europees, nationaal en provinciaal niveau zijn alle verwerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021 van het Hoogheemraadschap Rijnland. Het waterbeheerplan heeft via de keur een verordenende uitwerking gekregen.

Waterbeheerplan WBP5

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan 'Waardevol Water' (WBP5) vastgesteld. Het WBP5 geeft richting aan het waterbeheer in de periode 2016 -2021. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samenwerken centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd om via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Sinds 10 juni 2016 heeft Rijnland een nieuwe Keur. Bij de Keur horen de uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kunnen een zorgplicht, een algemene regel en een beleidsregel bevatten.

- b. de zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico;
- c. in de algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico;
- d. in de beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico, waarvoor een watervergunning vereist is.

De Keur en uitvoeringsregels staan op: <https://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>.

Onderzoek

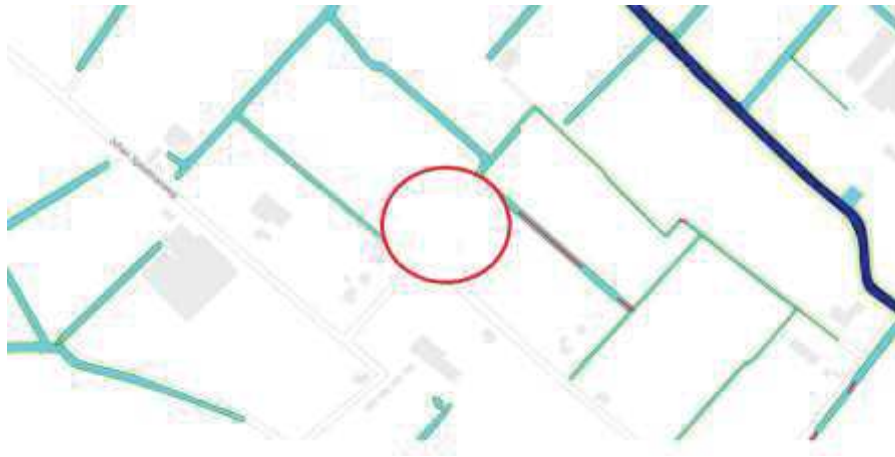
Het plangebied was grotendeels verhard door middel van bestrating en bouwwerken. Een groot deel van het terrein wordt (is) omgezet naar open grond: bollenvelden, een klein deel blijft verhard (gebouwen en erf). Compenserende maatregelen zijn niet nodig.

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. De oppervlaktewaterkwaliteit is dan ook niet in het geding.

Het plangebied grenst niet aan een primaire watergang of overige watergangen (zie figuur). Primaire en overige watergangen hebben een beschermingszone waarbinnen beperkingen gelden om onderhoud aan de watergangen mogelijk te houden.

In of nabij het plangebied zijn ook geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Ook waterkeringen kennen een beschermingszone waarbinnen beperkingen gelden.

Omdat het plangebied niet aan een watergang grenst, vindt er geen verslechtering van de bestaande situatie plaats.



Figuur 6 Uitsnede legger watergangen, plangebied (rode cirkel)

Conclusie

De door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.12 Ecologie

Beleid en normstelling

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europese regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- bijzondere nationale natuurgebieden.

Het Natuurnetwerk Nederland wordt op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beschermd.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de

instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
3. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bijzondere nationale natuurgebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buitenom de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook gebieden aanwijzen als Bijzonder nationaal natuurgebied wanneer het gebied is opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of het gebied onderwerp is van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Onderzoek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het NNN of een weidevogelgebied. De afstand tot het Natura 2000-gebied Coepelduinen is circa 10 km, de afstand tot Kennemerland-Zuid is circa 5,2 kilometer. Het plangebied is buiten beschermde natuurgebieden gelegen. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien afstand kan tevens verstoring van het natuurgebied worden uitgesloten. Qua stikstofdepositie, vermesting of verzuring

genereert het plan geen problemen.

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland kan worden gesteld, dat de planlocatie niet is gelegen in een gebied wat is aangewezen als ecologische verbindingszone. Dit geldt overigens ook voor belangrijke weidevogelgebieden en gebieden die zijn aangewezen als "strategische reserve natuur". Daarnaast zijn binnen het plangebied geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Op dit punt zijn geen planologische belemmeringen te verwachten.

Op de percelen waarop het bestemmingsplan ziet is nu bollengrond aanwezig of een verharding. Er zijn geen bomen of bosschages aanwezig. Op de percelen zijn geen watergangen aanwezig en grenzen daar ook niet aan. Gezien deze toestand zijn er geen beschermde soorten te verwachten. De bouw van de greenportwoning heeft daarnaast ook geen extra negatieve effecten op de beschermde soorten die mogelijk in de omgeving verblijven, aangezien er al woningen en bollengrond in de directe omgeving aanwezig zijn. Er hoeft dan ook geen ecologische quickscan te worden uitgevoerd.

Wel zal in het kader van zorgplicht rekening worden gehouden met onder meer het broedseizoen voor vogels. Versturende activiteiten (zoals rooi- en bouwwerkzaamheden) worden niet in de broedperiode gestart. Opgemerkt moet worden dat de zorgplicht ook betrekking heeft op andere beschermde soorten. Alle aangetroffen beschermde diersoorten dienen de kans te krijgen om te vluchten tijdens de bouwwerkzaamheden. Tot slot worden tijdens de werkzaamheden maatregelen genomen die voorkomen dat de rugstreeppad zich in het gebied gaat vestigen.

Conclusie

Het aspect natuur levert geen planologische belemmering op. Er hoeft geen ecologische quickscan naar beschermde soorten te worden uitgevoerd.

4.13 Landschap

Beleid

Tot 1992 was feitelijk nog geen sprake van specifiek landschapsbeleid. In dat jaar verscheen de Nota Landschap, het eerste beleidsstuk met een expliciete visie op Landschap. Hierin werd een aanzet gegeven voor kwaliteitsbepaling voor landschap, gebaseerd op de begrippen identiteit en duurzaamheid. In de Nota Ruimte die het ministerie van VROM in 2006 uitbracht is nadrukkelijk ruimte voor landschapsbeleid. De Nota Ruimte is ontwikkelingsgericht en zet de trend voor decentralisatie (centraal wat moet, decentraal wat kan). Landschap komt in de nota aan de orde bij het uitgangspunt van generieke basiskwaliteit voor heel Nederland. Daarnaast is er de aanwijzing van Nationale Landschappen.

Onderzoek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap en heeft dus geen beschermde status. Voor de locatie is een advies uitgebracht door PROF Consult Landschapsadvies met betrekking tot de inrichting. Daarbij is aandacht voor de landschappelijke identiteit en duurzame inpassing in het landschap van de locatie. Met dit advies wordt voldoende zorgvuldigheid betracht. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Conclusie

Het aspect landschap levert geen planologische belemmering op. De randvoorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ten aanzien van bouwvolume en –hoogte, alsmede de op de verbeelding aangegeven indeling zijn passend voor het beschermen van de lokale identiteit.

4.14 Brandveiligheid

Beleid en onderzoek

De wettelijke norm voor de opkomsttijd van de brandweer bedraagt acht minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Het bouwwerk ligt aan de doorgaande weg. De locatie is goed bereikbaar via diverse toegangswegen en de wegafmetingen zijn voldoende. Qua materieel is er voldoende

capaciteit inzetbaar, zo nodig wordt er opgeschaald via de standaard alarmeringsprocedure. In de bestaande situatie zijn rondom de Akervoorderlaan bluswatervoorzieningen aanwezig. Er is onder andere een aantal brandkranen en een (hoofd)watergang aanwezig. Beide voorzieningen kunnen dienst doen als bluswatervoorziening ten behoeve van de brandweer.

De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt echter overschreden met twee tot drie minuten. Uitgaande van zelfredzame personen kan volstaan worden met goede alarmering. Dit zal naar voren komen bij de omgevingsvergunningsaanvraag activiteit bouwen / activiteit gebruik, door te voorzien in voldoende rookmelders in de ruimte(n) waarin een reële kans bestaat o het ontstaan van brand en waar geslapen zal worden.

Conclusie

Het aspect brandveiligheid levert geen planologische belemmering op. In de regels zal worden opgenomen dat in elke verblijfsruimte rookmelders aanwezig dienen te zijn.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling is gericht op het wijzigen van het juridisch-planologisch kader om de herbouw van de bedrijfsgebouwen onmogelijk te maken en daarvoor in de plaats open bollengrond en één greenportwoning te realiseren. Daarnaast wordt door dit bestemmingsplan aansluiting gevonden bij het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals geldig is voor de omliggende percelen. Op deze wijze wordt ook aangesloten bij het inmiddels feitelijk gebruik van de percelen open bollenteelt.

5.2 Verbeelding

5.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Verbeelding en regels

Uitgangspunt is dat de digitale verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de plankaart is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

Aanduidingen

Op de verbeelding is gebruik gemaakt van functieaanduidingen ten behoeve van de greenportwoning en ten behoeve van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Voor afmetingen ten aanzien van het bouwen is geen gebruik gemaakt van maatvoeringsaanduidingen, maar van voorschriften.

5.3 Uitleg van de planregels

5.3.1 Opbouw van de planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

5.3.2 Inleidende regels

In de inleidende regels zijn de begrippen en wijze van meten opgenomen.

Artikel 1. Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2. Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, de breedte, de hoogte, de diepte en de oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.3.3 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn alle bestemmingen opgenomen die op de verbeelding voorkomen, met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving.

Artikel 3. Bestemming Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 1

Open gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, specifiek de bollenteelt, zonder bouwvlak. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgesteld dat uitsluitend gebruik toelaatbaar is dat past in de regionale afspraken over het bloembollencomplex. Gezien het grote belang van de bollenteelt voor de streek, wordt groot belang toegekend aan open bollengrond. Afspraken zijn regionaal gemaakt over wat gerekend wordt tot het bloembollencomplex, dat overigens breder is dan de teelt en handel in bloembollen alleen.

Het landschapsperspectief zoals opgenomen in de ISG, onderscheidt een vijftal zones, waarvoor verschillende beleidslijnen gelden. Dit bestemmingsplan valt volledig binnen bollenzone 1. In de studie Open Geest worden de gebieden die deel uitmaken van deze bollenzone aangeduid als zeer gave en kenmerkende open gebieden. De ISG geeft aan dat het beleid hier gericht is op het actief open maken van het gebied. Hier geldt in het ruimtelijk spoor een 'nee, tenzij-beleid' gericht op het wegnemen van verrommeling door het saneren van glasopstanden en onrendabele bedrijven. Schaalvergroting van bouwblokken en bouwvolumes is hier in beginsel niet toegestaan, tenzij dit op een ruimtelijk verantwoorde wijze samengaat met sanering en een forse kwaliteitsverbetering van het landschap. Om deze reden is binnen deze bestemming geen agrarisch bouwvlak opgenomen.

Artikel 4. Bestemming Tuin

Om aan de voorzijde van de greenportwoning ruimte voor groen te houden, is de bestemming tuin opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend ondergeschikte elementen toegestaan, zoals erkers, erfscheidingen en vergunningvrije bouwwerken op basis van de geldende regelgeving.

Artikel 5. Bestemming Wonen - 11

Het vlak met de bestemming 'Wonen – 11' is bestemd voor de woonfunctie. Het gehele gebied is tevens bouwvlak. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgesteld wat de maximale bouwmogelijkheden zijn binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mag in principe niet gebouwd worden, met uitzondering van datgene dat als gevolg van andere regelgeving is toegestaan (o.a. besluit omgevingsrecht).

Voor de regels is aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied, dat voor de omliggende percelen van toepassing is. De gemeente Teylingen hanteert voor de greenportwoningen specifiek de bestemming Wonen – 11.

Artikel 6. Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Het vlak met de bestemming 'Wonen – 11' is bestemd voor de woonfunctie. Het gehele gebied is tevens bouwvlak. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgesteld wat de maximale bouwmogelijkheden zijn binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mag in principe niet gebouwd worden, met uitzondering van datgene dat als gevolg van andere regelgeving is toegestaan (o.a. besluit omgevingsrecht).

Voor de regels is aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied, dat voor de omliggende percelen van toepassing is. De gemeente Teylingen hanteert voor de greenportwoningen specifiek de bestemming Wonen – 11.

5.3.4 Algemene regels

In de algemene regels zijn de antidubbeltelregel en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Tevens is het parkeren op eigen terrein geborgd.

Artikel 7. Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt.

Artikel 8. Algemene bouwregels

Om te voorkomen dat kleine ontwikkelingen leiden tot het volgen van aparte procedures, is in dit lid opgenomen dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden.

Artikel 9. Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene gebruiksregels opgenomen over parkeren, laden en lossen, evenementen en standplaatsen.

Artikel 10. Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre afgeweken kan worden voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering), voor zover al niet elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Overigens bestaat er een aantal bouwwerken dat los van het bestemmingsplan gebouwd kan worden en waarvoor een algemene bevoegdheid tot afwijken (zoals voorheen te doen gebruikelijk) geen zin meer heeft. Het betreft hier het vergunningvrij bouwen op basis van een algemene maatregel van bestuur.

Artikel 11. Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Artikel 12. Overige regels

Indien wordt verwezen naar andere (wettelijke) regelingen dan is in dit artikel bepaald dat deze dienen te worden gelezen als op het tijdstip van de vaststelling van het plan.

5.3.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 13. Overgangsrecht

In artikel 3.2.1 van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Artikel 14. Slotregel

In de slotregel is aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangeduid.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners van de gemeente Teylingen. Hierop zijn drie reacties ontvangen, alle instemmend met de plannen. Deze reacties gaven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Tegelijkertijd met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 31 januari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.1.2 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 juli 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In de periode tot en met 14 augustus 2019 heeft eenieder de mogelijkheid gehad voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. In deze periode zijn door de gemeente Teylingen geen zienswijzen ontvangen. Derhalve is het bestemmingsplan niet aangepast.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het plan wordt geheel in particulier opdrachtgeverschap uitgevoerd. Aanwezige leidingen en infrastructurele voorzieningen zijn voldoende en hoeven niet te worden aangepast. Met in achtneming van het hiervoor gaande heeft de gemeente besloten geen exploitatieplan op te stellen. Voor zover kostenverhaal door de gemeente van toepassing is, regelt de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente dat de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd is.