

bestemmingsplan
Rijnsburgerweg 46A en 48,
 Voorhout
 Gemeente Teylingen



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1525.BP2022TEY01075-VA01

Datum: 2023-11-23

Kenmerk Buro SRO: SR220175

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Ligging	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4 Milieuonderzoek	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Milieu	22
4.3 Waterhuishouding	30
4.4 Verkeer en parkeren	33
4.5 Ecologie	34
4.6 Archeologie	36
4.7 Cultuurhistorie	38
4.8 Duurzaamheid	38
5 Juridische planbeschrijving	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Wijze van bestemmen	42
6 Economische uitvoerbaarheid	44
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1 Algemeen	45
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	45
7.3 Verslag zienswijzen	46

1 Inleiding

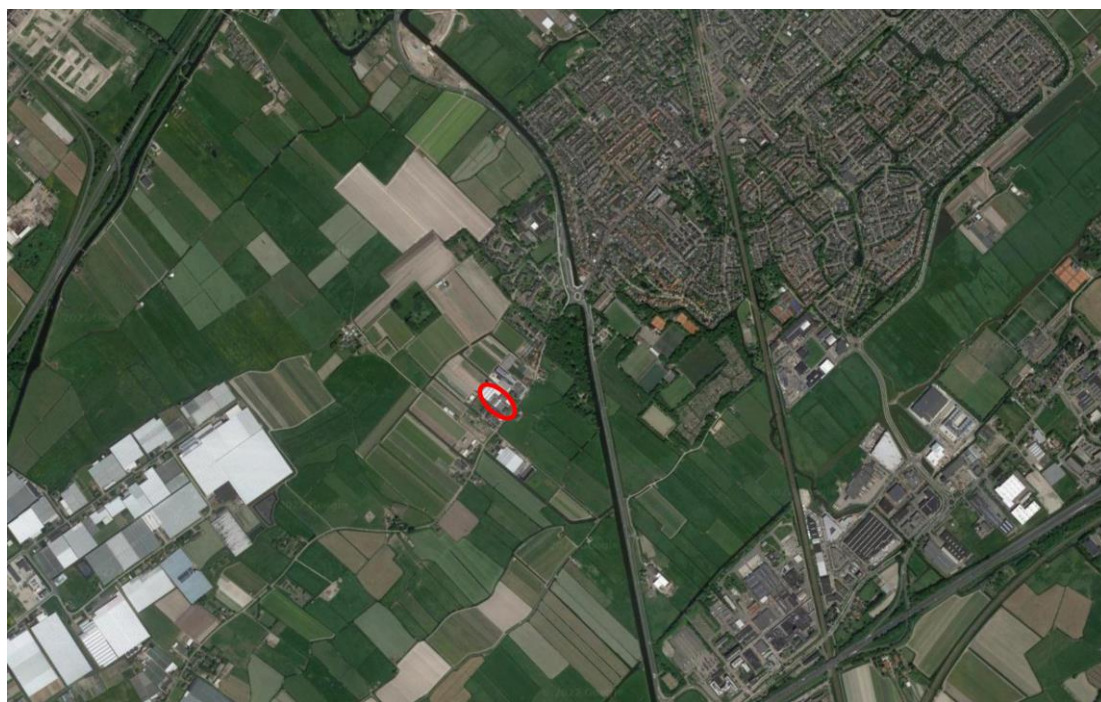
1.1 Algemeen

Initiatiefnemers zijn voornemens om aan de Rijnsburgerweg 46a en 48 in Voorhout de bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning en om een nieuwe greenportwoning te realiseren, in combinatie met het slopen van agrarische bebouwing (kassen). Hiervoor is een tweetal principeverzoeken ingediend, waar de gemeente Teylingen positief op geregeerd heeft (d.d. 31 maart 2022, kenmerken Z-21-207127 en Z-21-221195). Daarbij zijn enkele randvoorwaarden geformuleerd. Zo is gesteld dat er één bestemmingsplan opgesteld moet worden waarin beide principeverzoeken worden verwerkt. Daarnaast zijn er ook randvoorwaarden geformuleerd ten aanzien van de omvang van de woonpercelen en de inhoudsmaat van de nieuwe GOM-woning. Tevens is hierover advies uitgebracht door BoschSlabbers Landschapsarchitecten (Landschapsadvies d.d. 23 februari 2022).

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' waarin de gronden de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1' hebben. Om het beoogde initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient de onderhavige herziening van het bestemmingsplan vastgesteld te worden.

1.2 Ligging

Het perceel van de beoogde ontwikkeling is gelegen aan de Rijnsburgerweg, ten westen van de kern Voorhout. Het plangebied, met een omvang van circa 8.400 m², is gelegen in het buitengebied van de gemeente Teylingen. Onderstaande afbeeldingen geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Globale ligging plangebied (bron: [google.com/maps](https://www.google.com/maps))



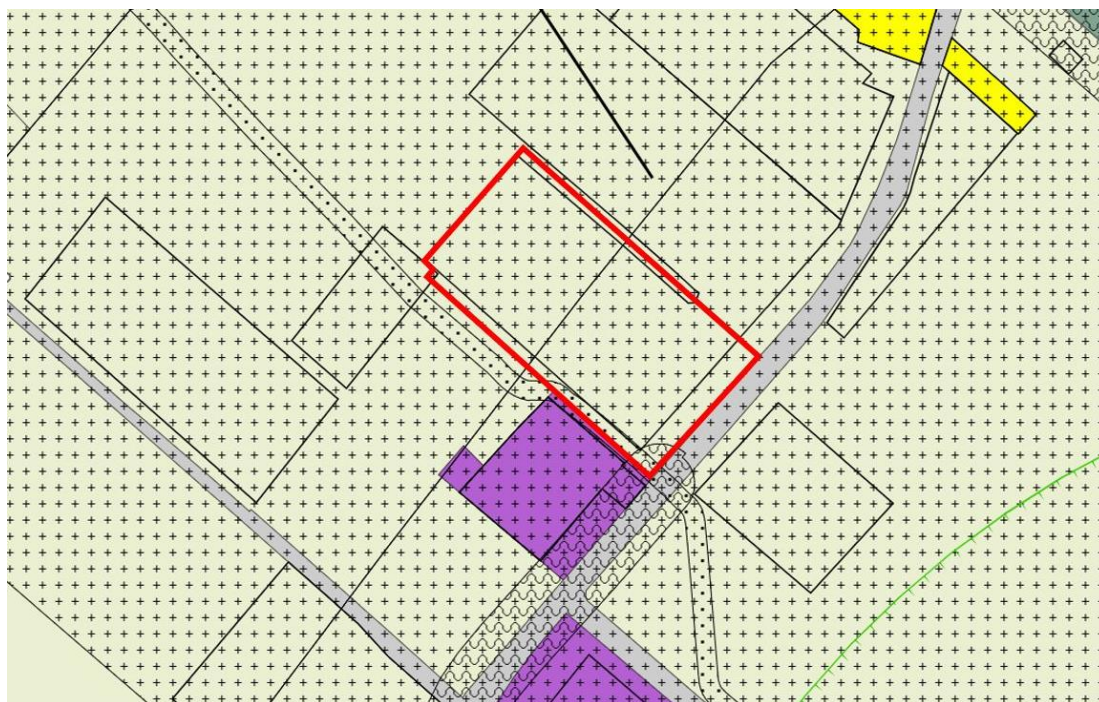
Globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' en 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1'. Bijna het gehele perceel bevat een bouwvlak, dat volledig bebouwd mag worden met bebouwing. Hierbij is maximaal 5.616 m² aan ondersteunend glas toegestaan met een maximum bouwhoogte van 7 m. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan, waarvan de inhoudsmaat (inclusief aan en uitbouwen) ten hoogste 750 m³ mag bedragen en de goot- en bouwhoogten maximaal resp. 6 en 10 m.

Voorts heeft een klein deel in de zuidwestelijke hoek van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens geldt voor het plangebied ook het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen' wat geldend is voor hele gemeente Teylingen. In dit bestemmingsplan wordt het parkeerbeleid van de gemeente doorvertaald in een geldend bestemmingsplan voor de hele gemeente waarmee parkeernormen van kracht worden.

Tot slot is nog het 'Parapluplan beeldbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout' van kracht, maar dit parapluplan is niet van toepassing op onderhavige locatie.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid met de resultaten van vooroverleg en zienswijzen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Rijnsburgerweg, een agrarisch lint, gelegen ten westen van de kern Voorhout. In het 'Landschapsadvies' van 23 februari 2022 van BoschSlabbers Landschapsarchitecten is de huidige situatie als volgt omschreven: *"De voorgestelde ingreep vindt plaats aan de Rijnsburgerweg te Voorhout. De Rijnsburgerweg ligt op de staart van de vierde strandwal (Voorhoutergeest). Op deze oude duinen (wat een strandwal is) die parallel liggen aan de kust is het dorp Voorhout gesticht. De naam Voorhout verwijst naar het bosachtige karakter die de strandwallen vroeger hadden. Het woord 'Voor' verwijst naar de ligging van de strandwallen, de voorste gezien vanuit het noorden. De Rijnsburgerweg, Voorhouterweg, Herenstraat en Jacoba van Beierenweg vormen de doorgaande route op de strandwal, dit is min of meer de occupatie as van deze strandwal. De strandwal is goed herkenbaar in het landschap, zeker in het deel waar het initiatief gepositioneerd is. Hier is de Rijnsburgerweg een lint in het voor de rest relatief open landschap, met andere woorden de strandwal laat zich herkennen als bebouwd gebied. Wat verder bijzonder is aan dit deel van de strandwal gelegen tussen de Elsgeesterpolder en de Hogewegpolder is de zandafgraving die in de jaren '20 plaatsvond. Het resultaat van deze afgraving is goed waarneembaar in het veld in de vorm van de brede watergangen (zandsloten) die achter gebleven zijn in het landschap (zanderijlandschap)."*

In de huidige situatie is in het plangebied een kassenbedrijf aanwezig met een bedrijfswoning (Rijnsburgerweg 48). Het perceel heeft twee aansluitingen op de Rijnsburgerweg, waarvan de zuidoostelijke toert de bedrijfswoning ontsluit. Deze aansluitingen geven toegang tot de achterliggende (bollen-)gronden.

Aan weerszijden is bedrijvigheid aanwezig: ten noordoosten betreft het een kassenbedrijf, terwijl het aan de zuidwestkant gaat om een tankstation en een autobedrijf. Aan de overzijde bevindt zich een woning met een loods.



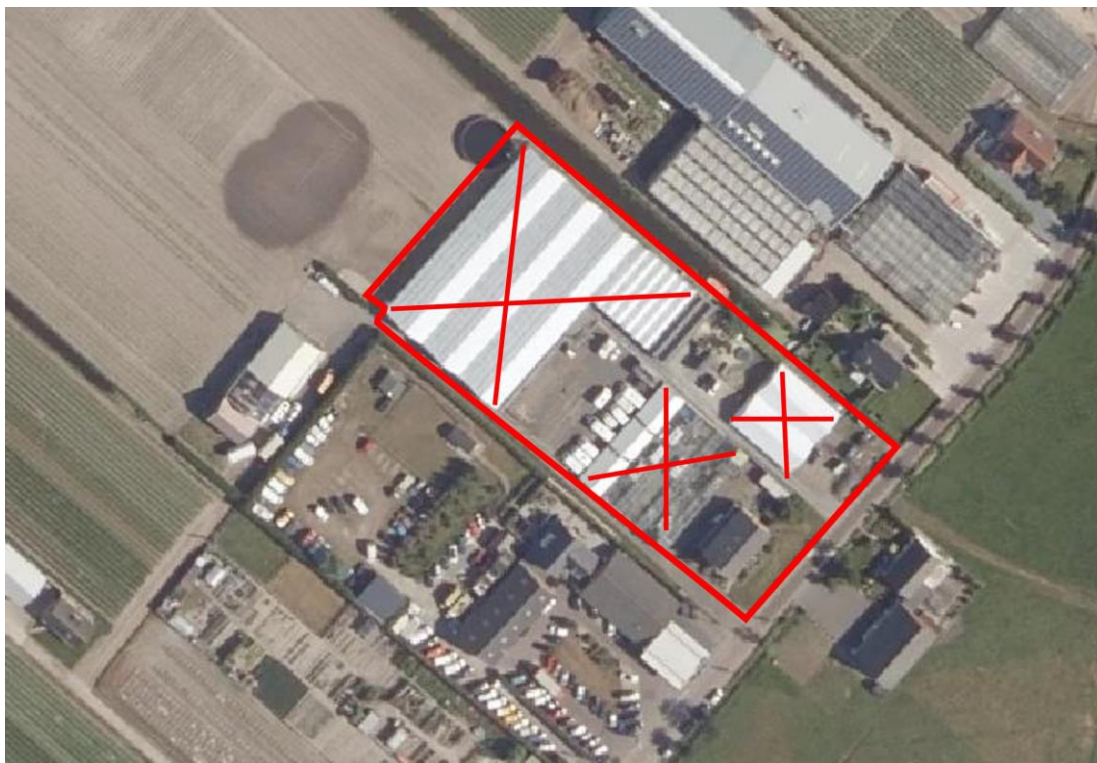
Huidige situatie met links de bestaande bedrijfswoning en rechts de locatie van de nieuwe woning (Bron: Google streetview, april 2021)



Bovenaanzicht bestaande situatie plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens om de agrarische activiteiten op te heffen en daarbij ook alle agrarische opstallen (kassen) te saneren. Op onderstaande afbeelding is met rood aangegeven om welke gebouwen het gaat. In de plaats van de te slopen kassen en andere bedrijfsbebouwing (exclusief de bedrijfswoning), wordt er een nieuwe vrijstaande GOM-woning gebouwd (Rijnsburgerweg 46a) en wordt de bestaande bedrijfswoning (Rijnsburgerweg 48) omgezet in een reguliere woning.



Het erf met rode kruizen voor de te slopen bebouwing (bron: Buro SRO)

Het opschonen en herinrichten van het plangebied zal een aanzienlijke kwaliteitswinst opleveren. Dit komt overeen met de bevindingen uit het 'Landschapsadvies' d.d. 23 februari 2022 van BoschSlabbers Landschapsarchitecten: *"Het huidige kavel is in gebruik als een kassengebied. Voor aan de weg is een wat verrommeld opslagterrein en verder is er vooral zicht op kassen. De kassen staan tot ongeveer 120 meter in het landschap. Aan weerszijde van het kavel staan vrijstaande woningen van 1 bouwlaag met een kap. De noklijn van de kap is parallel gepositioneerd aan de Rijnsburgerweg. Aan de noordzijde is er vanaf de Rijnsburgerweg een beetje zicht op de vaart die haaks op de Rijnsburgerweg staat (brede watergang). Hierdoor kan men enigszins de diepte van het landschap ervaren."*

Voor beide woningen wordt een woonkavel/erf toegewezen. Deze kavels krijgen elk een grootte van 1.000 m² inclusief tuin. Tevens wordt een zichtlijn gerealiseerd door ruimte vrij te houden tussen de beide woonpercelen. Deze zichtlijn functioneert, net als de zuidelijke toerit, als toegangsweg tot de bollengronden. Deze toegangswegen worden als zodanig in stand gehouden.



Beoogde ontwikkeling (bron: initiatiefnemer nr 46a)



Beoogde woning Rijnsburgerweg 46a (bron: Alure Bouw, 20-04-2023)

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- b. duurzaam economisch groeipotentieel;
- c. sterke en gezonde steden en regio's;
- d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt is heeft het geen effecten die van nationaal belang zijn. Wel draagt het plan bij aan de ambitie van het Rijk om het landelijk gebied toekomstbestendig te ontwikkelen.

3.1.2 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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 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.

3.1.3 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 ruimtevrage 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.

Planspecifiek

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. De realisatie van één extra woning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is daarmee geen stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Het voorgenomen plan hoeft daarmee niet nader getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. 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 wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

- Laag van de ondergrond

Een deel van het plangebied bevindt zich in een Rivierdeltacomplex. De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De hiermee samenhangende dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen. Richtpunt voor deze ondergrond is: ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Daarnaast bevindt een deel van het plangebied zich in een kustcomplex. Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Deze langgerekte structuur is op twee plaatsen onderbroken: bij de monding van de Oude Rijn en bij de voormalige monding van de Maas. Veel strandwallen zijn de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en heet naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt het strand en de duinen ecologisch erg waardevol. Het plangebied is in gebruik geweest voor bollenteelt waardoor het reliëf is verdwenen. Karakteristieke eigenschappen zijn daarmee deels verdwenen. Het voorliggende plan doet geen verdere afbreuk aan de karakteristieke eigenschappen van het kustcomplex.

- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in het bollenlandschap, dit landschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), 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 kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt. Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.

Het voorliggende plan ziet toe op de sanering van bedrijfsgebouwen (voornamelijk kassen) op de strandwal. Dit is positief voor de ruimtelijke kwaliteit en structuur van het gebied. De inrichting van het terrein met de nieuwe woning wordt zo ingericht dat zichtlijnen over de watergang behouden blijven en hersteld worden, waarbij een mooi zicht voor de passanten op de Hogewegpolder over de brede zandsloot wordt veiliggesteld.

- Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen voor 'steden en dorpen'. De kaartlaag is daarom niet van toepassing voor onderhavige ontwikkeling.

- Laag van de beleving

Het plangebied is niet gelegen binnen een van de lagen van de beleving. De kaartlaag is daarom niet van toepassing voor onderhavige ontwikkeling.

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. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Duin en Bollenstreek'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Natuurlijke duinen

Het plangebied is deels gelegen op een strandwal en deels op een strandvlakte. Strandvlakte, door afgraving van de strandwallen zijn de hoogteverschillen tussen de strandwallen en -vlaktes nauwelijks nog zichtbaar. Oorspronkelijk waren de lager gelegen en natte strandvlaktes graslanden, vandaag vindt op een groot deel van de strandvlaktes ook bollenteelt plaats. Hiervoor zijn de gronden in het verleden omgespoten, lager gelegen bodemlagen werden naar boven gebracht en daarmee geschikt voor de bollenteelt. Delen van de oorspronkelijke graslanden bleven behouden omdat de gronden te nat waren of de landgoedeigenaar niet wilde omspuiten.

Strandwal, door afgravingen van de oude duinen en de strandwallen veranderde het geaccidenteerde oude duinlandschap in het vlakke zanderijenlandschap. Het zand werd afgegraven en voor ophogingen in onder andere Haarlem en Leiden gebruikt. De ontzanding betekende dat het nieuwe maaiveldniveau voor een deel aanzienlijk lager kwam te liggen dan de oude bewoningslinten op de strandwallen. De oorspronkelijke landschappelijke opbouw is nog zichtbaar in de noord-zuid oriëntatie van de hoofdstructuur, de locaties van landgoederen en bossen en in het patroon van zanderijvaarten.

De voorliggende ontwikkeling zorgt voor aansluiting van de nieuwe bebouwing bij het lint op de voormalige strandwallen. De ontwikkeling leidt daarbij niet tot volledige verdichting en wordt de zone tussen de dorpen deels open gehouden.

Bollenlandschap in de binnenduinrand

Het plangebied is gelegen in een bollengebied. De bollenteelt begon op afgravingen van strandwallen en jonge duinen. Het bollengebied heeft naast de landbouwfunctie ook een grote toeristische waarde. Kenmerkend zijn de bollenvelden in combinatie met historische bollenschuren, kleine rijtjes arbeiderswoningen en wegbegeleidende hagen. Het voorliggende plan zorgt voor een verbetering van de beleefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het unieke ontginningslandschap door de sanering van kassen en het herstellen van een zichtlijn tussen de nieuwe woning en de bestaande woning.

Linten blijven linten

Het plangebied is gelegen aan een zandnederzettinglint. Deze zijn ontstaan op de evenwijdig aan de kust lopende strandwallen. De bebouwingsstructuur en -typologie is heel divers, vrijstaande tuinderswoningen, kleine rijtjes arbeiderswoningen, later toegevoegde rijen twee-onder-een kappers en bedrijfsgebouwen wisselen elkaar af. Bij de meeste linten ligt de bebouwing verspreid, naast een bebouwingscluster volgen een aantal vrije kavels die zicht op het landschap bieden. Maar ook het tegenovergestelde is aanwezig: heel besloten bebouwingslinten waar het achterliggend landschap niet zichtbaar is en die de illusie wekken dat het lint midden in de bebouwde kom ligt. Voorliggend plan draagt bij aan het versterken van de grote variatie aan bebouwingstypen en -structuren. Er worden kassen gesaneerd en er wordt een vrijstaande woning toegevoegd.

Werkgebieden met karakter

Het plangebied wordt aangemerkt als 'verspreide kassen en bedrijfsgebouwen', kenmerkend voor de Duin- en Bollenstreek zijn het relatief grote aantal verspreid staande kassen en bedrijfsgebouwen. Vaak gaat het om oorspronkelijke tuindersbedrijven die hun activiteiten hebben uitgebreid of van functie zijn veranderd. Met voorliggend plan worden de bedrijfsactiviteiten beëindigd en de bijbehorende kassen en

bedrijfsgebouwen gesaneerd. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woonfunctie en er wordt een extra woning toegevoegd. Op deze manier vervalt de aanduiding van werkgebied met karakter voor het plangebied.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en er wordt aangesloten bij de genoemde beleidskeuze. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 april 2023 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.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

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 en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Artikel 6.9a beschermingscategorie 3 Buitengebied

Een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. Aan de hand van de volgende kwaliteiten:

- a. *de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;*
- b. *de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;*
- c. *het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;*
- d. *de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.*

De voorliggende ontwikkeling ziet toe op de sanering van kassen, de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van één nieuwe woning. Daarmee wordt voor een deel de openheid van het landschap hersteld. Deze ontwikkeling is passend aan het lint, waarmee het onderscheid tussen stad en buitengebied niet veranderd. Daarnaast is het een lint met zeer diverse functies waar de nieuwe ontwikkeling geen nadrukkelijk verschil op maakt.

Artikel 6.17 Bollenteeltgebied

Het plangebied valt binnen een gebied dat in de Omgevingsverordening is aangeduid binnen Greenports voor bollenteelt. In de lijn van dit artikel is het mogelijk om een GOM-woning te realiseren. Het voorliggende plan ziet hier op toe.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. *wateroverlast door overvloedige neerslag;*
- b. *overstroming;*
- c. *hitte;*
- d. *droogte.*

De ontwikkeling houdt rekening met de risico's van klimaatverandering. Zo wordt er veel verharding in het plangebied verwijderd door de sloop van de kassen en andere bedrijfsgebouwen, wat een positief effect heeft op de genoemde aspecten. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de ambities ten aanzien van klimaatadaptief bouwen, waarbij ook gedacht kan worden aan het graven van water, het aanbrengen van waterdoorlatende verharding en het gebruik van regentonnen.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenoemde plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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:

- a. Holland Rijnland is een topwoonregio;
- b. Leiden vervult een centrumfunctie;
- c. concentratie stedelijke ontwikkeling;
- d. groene-blauwe kwaliteit staat centraal;
- e. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open,
- f. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- g. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het opheffen van de agrarische bedrijfsfunctie en het realiseren van een woonfunctie. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kernpunten tot concentratie van stedelijke ontwikkeling en de ambitie om als topwoonregio te fungeren. Ook wordt aandacht besteed aan de groenblauwe kwaliteit van het gebied. Op deze wijze past het initiatief binnen de ambities van de regio.

3.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop-, sociale huur- en middeldure huursegment. De koopprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer, waarbij een grote diversiteit aan doelgroepen met smart wacht op een geschikte woning. Om die redenen is in juli 2023 de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023. Dit document vervangt de vorige woonagenda uit 2017.

Met de nieuwe regionale woonagenda willen de gemeenten het wonen in de regio versterken. Dat gebeurt door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en door keuzes te maken die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. Er worden specifieke opgaven geagendeerd, zoals het bouwen van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe regionale woonagenda helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

Sinds de woonagenda uit 2017 zijn goede stappen gezet in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop). De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat verder versneld dient te worden. De woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Voor de periode 2021-2030 zijn er plannen voor circa 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Rekening houdend met planuitval en -vertraging (30%), is de ruimte om plannen te programmeren 39.650 woningen. Daarbij wordt de woningbouwopgave als vertrekpunt van de programmering gezien en nadrukkelijk niet als contingent. Het is een richtsnoer voor het ontwikkelen en realiseren van plannen, met focus op de juiste kwaliteiten en de juiste locaties. In het kader van de Regionale Omgevingsagenda 2040 wordt daarmee voortgebouwd op onder andere het realiseren van een prettig woon- en leefklimaat met diverse woon- en leefmilieus en het aanbieden van woningen voor diverse doelgroepen en woonwensen, in zowel grote als kleinere kernen, met elk een eigen identiteit en woningaanbod.

Planspecifiek

Binnen de regio is sprake van een aanzienlijk tekort aan woningen. Onderhavig initiatief omvat een programma waarin een bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning en waarbij een nieuwe woning wordt toegevoegd. Dit levert een -zij het bescheiden- bijdrage aan het opheffen van het woningtekort in de regio.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in kwalitatieve en kwantitatieve zin bijdraagt aan de regionale woningbehoefte.

3.3.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2009, herzien/herbevestigd in 2016) heeft betrekking op buitengebied van de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen. De gemeenten kiezen in de intergemeentelijke structuurvisie voor economische versterking van Greenport Duin- en Bollenstreek, met de gedachte dat een vitale Greenport niet kan zonder vitaal landschap. De uitwerking van deze ambitie is dat:

- de economische herstructurering van de Greenport centraal staat;
- de gemeenten de herstructureringsopgave zullen combineren met landschapsverbetering;
- de gemeenten verdergaande verrommeling van het landschap tegengaan;

- met het uitvoeren van de woningbouwopgave, zoals in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek overeen is gekomen, de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek bereikt is;
- de gemeenten het areaal aan 1e klas bollengrond van 2625 hectare duurzaam moeten handhaven, hoewel zij met het herstructureringsproces tijdelijke krimp onder nader te bepalen voorwaarden;
- primaire greenportfuncties, zoals bollencluster, vaste planten, bloemencluster en toerisme (inclusief greenportgerelateerde handel en dienstverlening), krijgen bij conflicterende ruimteclaims prioriteit boven niet primaire greenportfuncties, zoals overige landbouw en veeteelt.

Een 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 de GOM ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op een andere locatie van de Intergemeentelijke Greenport Duin- en Bollenstreek.

Planspecifiek

De reikwijdte van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG 2016) is beperkt tot het buitengebied van de zes Greenportgemeenten. De ISG 2016 is daarmee van toepassing op de locatie van onderhavig initiatief. Met het voorliggende plan worden agrarische opstallen gesaneerd, waarmee de verrommeling van het landschap wordt tegen gegaan en wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd. Daarnaast is er oog voor de belangen vanuit de bollengrond. Zo zijn de toegangswegen tot de bollengronden veiliggesteld en worden maatregelen getroffen in verband met bollenteelt (aanduiding 'vrijwaringszone - drift' en realisering en instand houding van een wintergroene haag).

Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 sociaaleconomisch sterke kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond, een vitale Greenport en aantrekkelijk plassengebied. 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 sociaaleconomische 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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Teylingen, ten westen van de kern Voorhout. Dit gebied laat zich kenmerken door agrarische bedrijvigheid, met name bollenteelt. De gemeente Teylingen zet zich in voor een vitale greenport Duin- en Bollenstreek en het beschermen van de identiteit en kwaliteit van het bollengebied. In deze gebieden wordt aan nieuwe ontwikkeling in beperkte mate ruimte geboden mits deze ontwikkelingen gepaard gaan met maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het voorliggende plan voorziet in het saneren van oude agrarische bebouwing (kassen) en daarvoor in de

plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Deze ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse in het buitengebied.

Daarnaast wordt er ook een beperkte bijdrage geleverd ten aanzien van de ruimtelijke opgave voor wonen door een nieuwe woning toe te voegen in het buitengebied van de kern Voorhout. Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat het beoogde plan in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Woonprogramma 2020 - 2024

In het 'Woonprogramma 2020 – 2024: naar een evenwichtige woningmarkt' beschrijft de gemeente Teylingen hun visie, ambities en keuzes op het gebied van wonen voor de komende jaren. Hierin besteedt de gemeente aandacht aan de aanpak druk op de woningmarkt, de verduurzaming van het woonaanbod in de kernen en het lang zelfstandig thuis wonen. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De volgende thema's komen in het woonprogramma aan bod:

1. Aanpak druk op de woningmarkt: kansen voor starters, jongeren en ouderen;
 - a. Voldoende woningbouw;
 - b. De juiste woning bouwen;
2. Verduurzaming van het woonaanbod in de kernen;
3. Lang zelfstandig thuis wonen in alle kernen.

In de gemeente Teylingen is de druk op de woningmarkt hoog. De ambitie van de gemeente is om minimaal te voldoen aan de lokale woningbehoefte. Totaal is er in Teylingen tot 2040 behoefte voor 1.720 koopwoningen, voor met name in het middeldure en het dure segment.

Planspecifiek

Voor het beoogde plan is niet specifiek een van de thema's van toepassing. Er wordt een bedrijfswoning omgezet in een reguliere woning en een nieuwe woning toegevoegd nadat er agrarische opstallen zijn gesaneerd. Met het realiseren van deze woningen wordt het duurdere segment bediend en wordt er geen bijdrage geleverd aan de woningbehoefte zoals deze is geformuleerd in het Woonprogramma. Daarnaast valt het plan qua aard en omvang (minder dan 5 woningen) buiten de reikwijdte van het Woonprogramma.

4 Milieuonderzoek

4.1 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. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

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 een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het plangebied heeft in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1' waar, naast 1 bedrijfswoning, in totaal maximaal 5.616 m² aan glasopstand is toegestaan. In de huidige situatie

zijn er op een groot deel van de gronden ook glasopstanden aanwezig. Met het voorliggende plan worden deze glasopstanden volledig gesaneerd en daarvoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De omvang aan bebouwing in het plangebied neemt significant af. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (activiteit D11.2). Gezien het voorgaande is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en geldt er geen m.e.r.-plicht.

4.2 Milieu

4.2.1 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

Voor wat betreft de locatie van de bestaande bedrijfswoning zijn geen verontreinigingen bekend. Bovendien heeft deze locatie al een woonfunctie. Om die reden is voor deze locatie geen bodemonderzoek nodig.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Om deze reden is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe woning door Inventerra (d.d. 7 juli 2022, kenmerk: 22-2169-R01ML zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1).

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk 'verdacht voor verontreiniging' met zware metalen, PAK, organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) en asbest.

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken wordt het volgende geconcludeerd:

In de zandige bovengrond zijn lichte verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen aangetoond. Tevens zijn in deze bovengrond lichte verontreinigingen met zware metalen en/of PCB aangetoond. In de zandige ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met koper, zink, molybdeen en barium.

Bij het uitgevoerde asbestonderzoek rondom de kas is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. De hypothese 'verdachte locatie' voor asbest dient verworpen te worden, aangezien geen verontreinigingen met asbest zijn vastgesteld.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond met bestrijdingsmiddelen, PCB en zware metalen en in het grondwater met enkele zware metalen. 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.

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt 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'.

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.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM2,5. De grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM10 niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM2,5 zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

In 2021 is gebleken dat NO2 en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel PM10, PM2,5 en NO2 op 21 september 2021 verlaagd naar respectievelijk 15, 5 en 10 µg/m³. Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd. Als voldaan wordt aan de advieswaarden, zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

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

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het omzetten van een bedrijfswoning in een reguliere woningen en het realiseren van een nieuwe woning. Het project is aan te merken als een project van 'niet in betekende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 16,1 µg/m³, 8,1 µg/m³ en 15,0 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM10 en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM2,5.

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in 2030.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 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

Voor wat betreft het wegverkeer liggen de woningen niet binnen de geluidzone van een weg, de Rijnsburgerweg is ter hoogte van de nieuwe woningen namelijk een 30 km/uur weg. Toch wordt de geluidbelasting van wegverkeer onderzocht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd door Adviesburo van der Boom (d.d. 12 juli 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Voorhout aan het 30 km deel van de Rijnsburgerweg op 12 meter uit de as van de weg. De komgrens ligt op 122 meter van de locatie. De woning ligt daarmee tevens binnen de geluidzone van het 60 km deel van de Rijnsburgerweg.

De geluidbelasting door wegverkeer op het gezoneerde deel van de Rijnsburgerweg (60 km/u) bedraagt ten hoogste 42 dB op de gevels van de woning. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er hoeft geen hogere waarde voor de geluidbelasting door wegverkeer te worden verleend.

De geluidbelasting door het niet gezoneerde 30 km deel van de Rijnsburgerweg bedraagt 54 dB na aftrek.

De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt ten hoogste 59 dB zonder aftrek op de zuidoostgevel van de woning. De woning heeft een geluidluwe gevel aan de noordwestzijde. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Voor de geluidbelaste gevels van de woning, met een geluidbelasting van ten hoogste 59 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA_k 26 dB. Voor de geluidbelaste gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Voor de geluidluwe noordwestgevel van de woning, met een geluidbelasting van ten hoogste 40 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke

geluidwering GA;k 20 dB. Dit is de minimumwaarde conform het Bouwbesluit. Voor deze gevel zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De benodigde gevelwering komt nader aan bod in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

4.2.4 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

Het voorgenomen plan betreft het toevoegen van een gevoelige bestemming, namelijk woningen. Daarom is aan de hand van de feitelijke situatie ter plaatse en het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving mogelijk zijn. Voor de vraag of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat van de beoogde woningen kan aansluiting worden gezocht bij de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De ligging van de planlocatie kan aangeduid worden als gemengd gebied, gezien de matige functiemenging (lintbebouwing in het buitengebied met afwisselend (agrarische) bedrijven en woningen). In gemengd gebied kunnen de richtafstanden met een stap worden verlaagd.

Rijnsburgerweg 17, agrarisch (bollencomplex) aanverwant bedrijf

Ten zuiden van het plangebied aan de Rijnsburgerweg 17 is een agrarisch aanverwant bedrijf gevestigd waarvan de activiteiten vallen in categorie 2 van de VNG-publicatie. Voor dit bedrijf geldt een maximale richtafstand van 30 m en in gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 m. De afstand van het plangebied tot dit bedrijf is minimaal 65 m waarmee ruim wordt voldaan en de richtafstand en er geen belemmeringen zijn vanuit het bedrijf ten aanzien van de nieuwe woning.

Rijnsburgerweg 44a, kassenbedrijf

Op het aangrenzende perceel aan de Rijnsburgerweg 44a is een kassenbedrijf gevestigd. Hier zijn agrarische bedrijfsactiviteiten mogelijk die toezien op het telen van bloembollen, bolbloemen, snijbloemen

en van vergelijkbare laagblijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten in zowel de volle grond als onder glas, alsmede van vollegrondse tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt en dat ten minste 3.000 m² glas duurzaam in gebruik heeft. Dit zijn activiteiten tot en met categorie 2 van de VNG-publicatie, waarvoor een maximale richtafstand van 30 m geldt. In gemengd gebied geldt er een richtafstand van 10 m. De meest dichtbij zijnde nieuwe woning wordt op een kortere afstand tot het bouwvlak met de agrarische bestemming gesitueerd. In het aangrenzende deel van het bouwvlak bevindt zich evenwel de bedrijfswoning en er zijn geen redenen om aan te nemen dat ter plaatse kassen worden gebouwd. Tevens vinden er op het buitenterrein rondom de bedrijfswoning geen bedrijfsactiviteiten plaats die tot overlast kunnen leiden, de tuin rondom de bedrijfswoning is immers ruim 10 m diep. De kassen bevinden zich feitelijk op een afstand van circa 30 m, waarmee in de feitelijke situatie voldaan wordt aan de richtafstand. In de open ruimte tussen de tuin van de bedrijfswoning en de reeds bestaande kassen kunnen mogelijk nog wel nieuwe kassen opgericht worden. Door de aanwezigheid van de bedrijfswoning met tuin is het niet aannemelijk dat eventuele nieuwe kassen binnen 10 m van de nieuw te bouwen komen te staan. Dit betekent immers dat de tuin bij de bedrijfswoning niet meer te gebruiken is.

Rijnsburgerweg 48, caravanstalling

Op het onderhavige terrein heeft thans, in de bestaande kassen, caravanstalling plaats. Een caravanstalling (SBI-code van 5221) heeft een milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter. De betreffende stalling komt in verband met het voorliggende initiatief evenwel te vervallen. De kassen waarin de stalling plaats heeft worden immers verwijderd, mede om de nieuwe woning mogelijk te maken. Deze bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

Rijnsburgerweg 48a, garagebedrijf en tankstation (zonder lpg)

Op het naastgelegen perceel is een garagebedrijf met een verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder lpg) gevestigd. Dit zijn beide bedrijven in categorie 2 van de VNG-publicatie waarvoor een maximale richtafstand 30 m geldt. In gemengd gebied geldt er een richtafstand van 10 m. De bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet in een reguliere woning is op circa 13 m afstand van de bedrijvigheid gelegen, daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Drift gewasbeschermingsmiddelen

Het is toegestaan om op de agrarische gronden aan de achterzijde van het plangebied gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van de mensen in de omgeving.

Ten aanzien van de toepassing van bestrijdingsmiddelen in de bollenteelt is een duidelijke trend waar te nemen. De bloembollensector is er in geslaagd om de milieubelasting in de afgelopen jaren met 80% terug te brengen. Ook moet de sector het doen met steeds minder bestrijdingsmiddelen. Zo is bijvoorbeeld het middel Mancozeb, dat decennialang gebruikt is in de tuinbouw, sinds de zomer van 2021 verboden. In de kleinere teelten is ook een trend waarneembaar dat biologische bestrijding wordt toegepast. Door deze ontwikkelingen neemt de toepassing van (traditionele) bestrijdingsmiddelen in de bollenteelt af, waardoor er ook minder drift van bestrijdingsmiddelen optreedt.

Er zijn geen wettelijke eisen meer voor de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige bestemmingen zoals wonen. Met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt een voorziening getroffen die de drift van gewasbeschermingsmiddelen kan opvangen. Dit gebeurt in de vorm van een wintergroene haag. Deze haag moet een hoogte krijgen van ten minste 1,5 meter en minimaal 1 meter breed zijn (dus minimaal 2 rijen met plantmateriaal). Hiervoor is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wintergroene haag' opgenomen, deels binnen de woonbestemming en deels binnen de agrarische bestemming. De realisering en instandhouding van een dergelijke haag is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Tevens wordt geregeld dat het in de direct aansluitende zone van 5 m niet is toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen toe te passen waarbij drift ontstaat. Hiertoe is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - drift' opgenomen.

In aanvulling hierop is nog veiliggesteld dat de twee smalle stroken agrarische gronden tussen de beide woonpercelen en aan de zuidwestzijde van de bestaande woning, niet voor bollenteelt gebruikt worden.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien het voorgaande belemmeren milieubelastende activiteiten een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen niet en worden de betreffende bedrijven niet belemmerd in hun mogelijkheden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 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 brandweeraadvies 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.

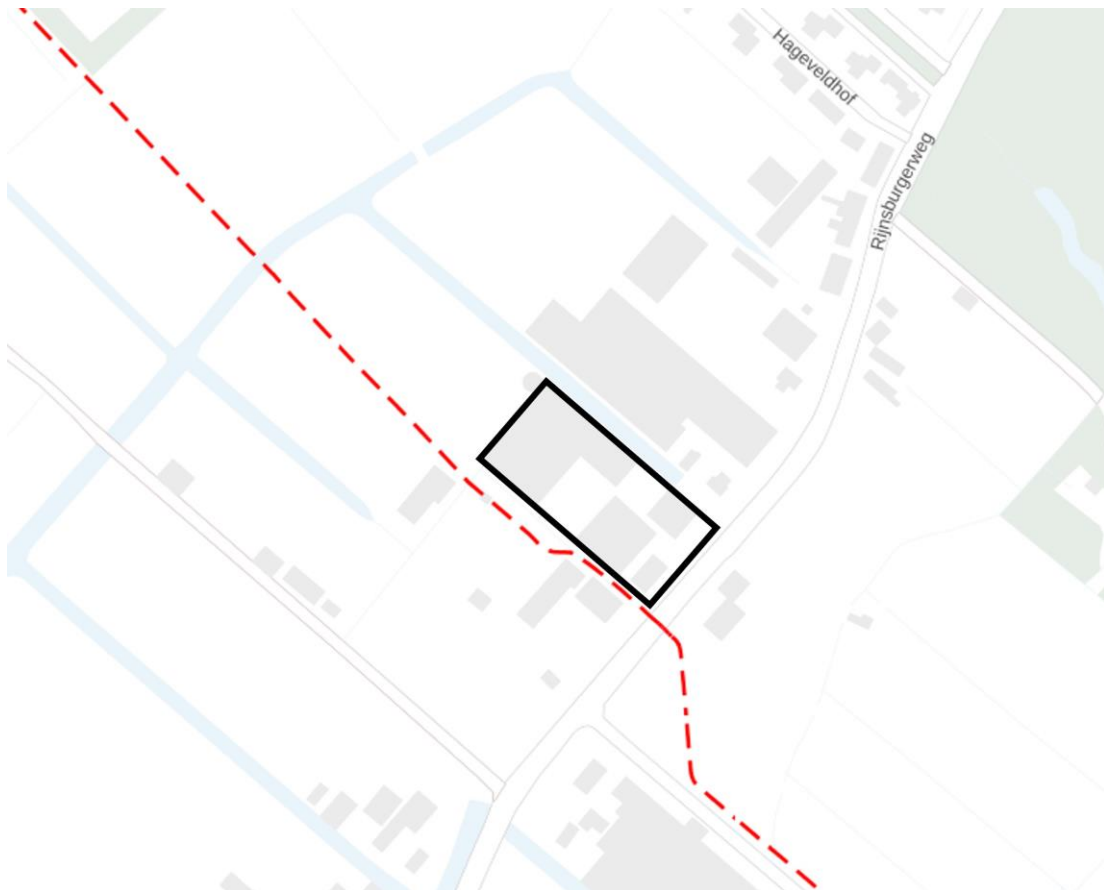
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt ook dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van risicovolle inrichtingen.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat nabij het plangebied een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is gelegen. Het betreft een hoge druk aardgasleiding (W-535), de PR10⁻⁶ contour van de leiding ligt niet buiten de leiding. Het PR vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het plangebied ligt op circa 6 m van de leiding. De planlocatie is daarmee gelegen binnen het 100%-letaliteitsgebied (85 meter) en het invloedsgebied (150 meter) van deze leiding.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' is aangegeven dat de Gasunie in 2012 onderzoek heeft gedaan naar het groepsrisico in de omgeving van de leidingen van de Gasunie. Het groepsrisico ligt in alle gevallen onder de oriëntatiewaarde. Het voorliggende bestemmingsplan ziet, naast de omzetting van een bestaande bedrijfswoning in een reguliere woning, slechts toe op de toevoeging van één woning wat een zeer beperkte toename is. Daarnaast is het groepsrisico verwaarloosbaar (<0,1* van de oriëntatiewaarde) en zal niet/nauwelijks wijzigen door het voorliggende plan.

In het 'Besluit kader Externe Veiligheid Holland Rijnland' (dit is een samenwerking tussen de Veiligheidsregio Hollands Midden, de Omgevingsdienst West-Holland en enkele gemeenten d.d. februari 2014) is aangegeven dat door het bevoegd gezag een oordeel dient te worden gegeven over het bouwen van een kwetsbaar object binnen de 100%-letaliteitscontour. Op basis hiervan dient de gemeente Teylingen een oordeel te geven over het accepteren van nieuwe woningen binnen de 100%-letaliteitscontour van 85 meter van de gasleiding.

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van transportroutes gevaarlijke stoffen.

Wel dient aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen (Bevt, art 7). Bij een incident met toxische stoffen op de N444 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft in het kader van het vooroverleg advies uitgebracht, waarmee de kans op incidenten te verkleinen is, de effecten en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren is.

- Door de ligging van het plangebied op zeer korte afstand van een hogedruk aardgasleiding dient er rekening gehouden te worden met een fakkelbrand. Het advies is om bij de uitvoering en het ontwerp van de bouwwerken bij de buitengevels en daken zo min mogelijk gebruik te maken van brandgevaarlijke materialen. Hiermee wordt de branduitbreidingskans verkleind. Daarnaast wordt geadviseerd om te investeren in risicocommunicatie over de mogelijke scenario's.
- Over de Rijsburgerweg vindt in beperkte mate het transport van gevaarlijke stoffen over plaats, waarbij een toxische wolk vrij kan komen. Er wordt dan ook geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen.
- De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt met circa drie minuten overschreden. Geadviseerd wordt om aanvullende brandveiligheidsvoorzieningen bij de bouw mee te laten nemen. Hierbij kan gedacht worden aan extra rookmelders in de diverse verblijfsruimten.

Naar aanleiding van het advies van de veiligheidsregio is een 'Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie' opgenomen. De overige aspecten uit het advies komen aan bod bij de verdere uitwerkingen van de nieuwbouw en de herinrichting.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De gemeente Teylingen dient een oordeel te geven over het accepteren van nieuwe woningen binnen de 100%-letaliteitscontour van de gasleiding.

4.3 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 Water Programma.

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 Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerprogramma

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft in 2022 het Waterbeheerprogramma 'Water wijst de weg' (WBP6) vastgesteld, voor de periode 2022 tot en met 2028. WBP6 gaat er van uit dat goed waterbeheer van levensbelang is om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten, overal en voor iedereen. Daarom is de boodschap: alleen samen kunnen we onze leefomgeving gezonder en duurzamer maken. Hoe het hoogheemraadschap van Rijnland dat aanpakt en wat de plannen zijn voor de komende zes jaar presenteert Rijnland in WBP6.

Keur 2022 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.

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.

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. Bij nieuwbouw wordt gekozen voor aanleg van gescheiden stelsels voor hemel- en afvalwater. Voor de afvoer van het hemelwater wordt uitgegaan van de volgende voorkeursvolgorde:

1. Hemelwater vasthouden voor benutting;
2. (in-)filtratie van afstomend hemelwater;
3. afstomend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
4. afstomend hemelwater afvoeren naar AWZI.

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 voorliggende waterparagraaf worden de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Verhard oppervlak

Het plangebied is thans grotendeels verhard/bebouwd. In de nieuwe situatie zal de hoeveelheid verhard oppervlak fors afnemen, waardoor geen watercompensatie vereist is.

Bij een herinrichting van het terrein mag er geen wateroverlast ontstaan (bij andere percelen) bij regenval, volgens

het principe vasthouden – bergen/hergebruiken – afvoeren.

Het is belangrijk dat regenwater zoveel mogelijk op het eigen perceel wordt opgevangen/verwerkt. De mogelijkheden hiertoe zijn aanwezig, nu het verhard oppervlak flink afneemt door de sloop van de kassen. In aanvulling hierop wordt aanbevolen om (klimaatadaptieve) maatregelen te treffen zoals het graven van water, het aanbrengen van waterdoorlatende verharding, het gebruik van regentonnen (ook ten behoeve van hergebruik van water) e.d. Bij de verdere uitwerkingen wordt hiermee rekening gehouden.

Afvalwaterafvoer

De woningen worden aangesloten op de bestaande riolering, zodat er ook op dat vlak geen belemmeringen te verwachten zijn.

Waterkeringen

Een klein zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in een waterkering. Binnen deze zone zijn geen werkzaamheden voorzien, er worden dan ook geen belemmeringen verwacht op dit punt. Daarnaast wordt hier de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gehanteerd.

Conclusie

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

4.4 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.

4.4.1 Verkeer

Conform de Parkeernota Teylingen 2014 wordt bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van 'Buitengebied' en 'matig stedelijk gebied', waarbij verwezen wordt naar CROW-publicatie 317. Tegenwoordig dient uitgegaan te worden CROW-publicatie 381. In het voorgenomen plan wordt een nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt en een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van het plan weergegeven. Tevens wordt het gemiddelde van de norm gehanteerd.

Functie CROW-publicatie 381	Kencijfer (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)
koop, huis, vrijstaand	8,2	2	16,4
<i>totaal</i>			16,4

Uit de tabel blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van het plan met 17 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Hierbij is het belangrijk om mee te nemen dat er in de voormalige situatie van het agrarische bedrijf sprake was van een zekere verkeersaantrekkende werking, met ook zwaar transport. Dat onderdeel komt nu blijvend te vervallen.

Er wordt dan ook van uit gegaan dat de verkeersgeneratie van de beoogde woningen opgevangen kan worden binnen de bestaande verkeersstructuur, in de vorm van de Rijnsburgerweg.

4.4.2 Parkeren

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

Functie Teylingen 2014	Parkeernota Parkeernorm (aantal parkeerplaatsen per eenheid)	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)
woningen	1,8 per woning	2 woning	3,6
<i>totaal</i>			3,6

In de toekomstige situatie is de parkeerbehoefte 4 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Daarmee 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.

4.5 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

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Voor de ontwikkeling dient verantwoord te worden dat het plan geen schade aan beschermde soorten en of gebieden oplevert. De ontwikkeling betreft de sloop van kassen en een gewijzigde inrichting van het plangebied. Het is in het voorliggende geval niet noodzakelijk om een ecologische quickscan uit te voeren, zolang er geen verbouwingen aan de bestaande woning worden uitgevoerd. Het is wel nodig om maatregelen ter voorkoming van kolonisatie door de rugstreeppad en zorgplichtmaatregelen te treffen en op te nemen in de omgevingsvergunning.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, of van provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de beoogde situatie is geen sprake van werking op omliggende Natura 2000-gebieden of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Een Voortoetsen/of 'nee, tenzij'-toets zijn niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Om de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken, zijn Aeriusberekeningen uitgevoerd (Buro SRO, 23 november 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4).

Voor de gebruiksfase is uitgegaan van een toename van de verkeersgeneratie van 16,4 voertuigen per etmaal. Tevens is uitgegaan dat de situatie van de bestaande woning niet wijzigt. De nieuwe woning wordt niet aangesloten op het gas, waardoor deze niet hoeft te worden meegenomen in de berekening. Uit de Aeriusberekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn.

Voor de aanlegfase is een ruime schatting gemaakt voor de mobiele werktuigen die nodig zijn en het aantal verkeersbewegingen voor het vervoer van personeel en materialen. Uit de Aeriusberekening blijkt dat 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 omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Het project is uitvoerbaar wat betreft stikstofdepositie.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De te slopen bebouwing biedt geen potentie voor rust- en verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen of jaarrond beschermde nesten van vogels. Zolang er geen verbouwingen aan bijvoorbeeld het dak van de bestaande (bedrijfs-)woning worden uitgevoerd, is hiervoor het uitvoeren van een ecologische quickscan niet nodig.

De aanwezigheid van rugstreeppad is bekend in Voorhout, met name in Nieuw Boekhorst. Tussen het plangebied en deze polder ligt de N444, die een barrière vormt voor rugstreeppad. Daarnaast is direct ten zuiden van de Hoogeveenseweg in Noordwijk, op ongeveer 1,5 km afstand van het plangebied, een waarneming van rugstreeppad geregistreerd. Omdat er tussen deze waarneming en het plangebied vele sloten zijn gelegen, is het niet aannemelijk dat rugstreeppad het plangebied zal koloniseren tijdens de ontwikkeling. Het is evenwel nodig om maatregelen te treffen om kolonisatie van het plangebied door rugstreeppad te voorkomen. Maatregelen die getroffen dienen te worden zijn:

- (Grond)werkzaamheden worden zoveel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd (sloop kassen direct voor aanvang bouw).
- Er wordt, met name in de voortplantingsperiode (mei-juli) voorkomen dat ondiepe vegetatieloze plassen (voortplantingsplaats, zoals ondiepe plassen, kuilen en bandensporen met water) kunnen ontstaan, door rijplaten te gebruiken.
- Opslag van open zand wordt afgedekt met wegendoek of plastic.

De aanwezigheid van algemene broedvogels en algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën waarvoor provinciale vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen is niet uitgesloten. Dat sluit aan bij het uitgangspunt dat altijd rekening moet worden gehouden met de Algemene zorgplicht:

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen.
- Werkzaamheden worden buiten het broedseizoen van vogels gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode

De hierboven genoemde maatregelen ter voorkoming van kolonisatie door rugstreeppad en de Algemene zorgplichtmaatregelen zullen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen kapwerkzaamheden voorzien. Een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming is niet van toepassing.

Conclusie

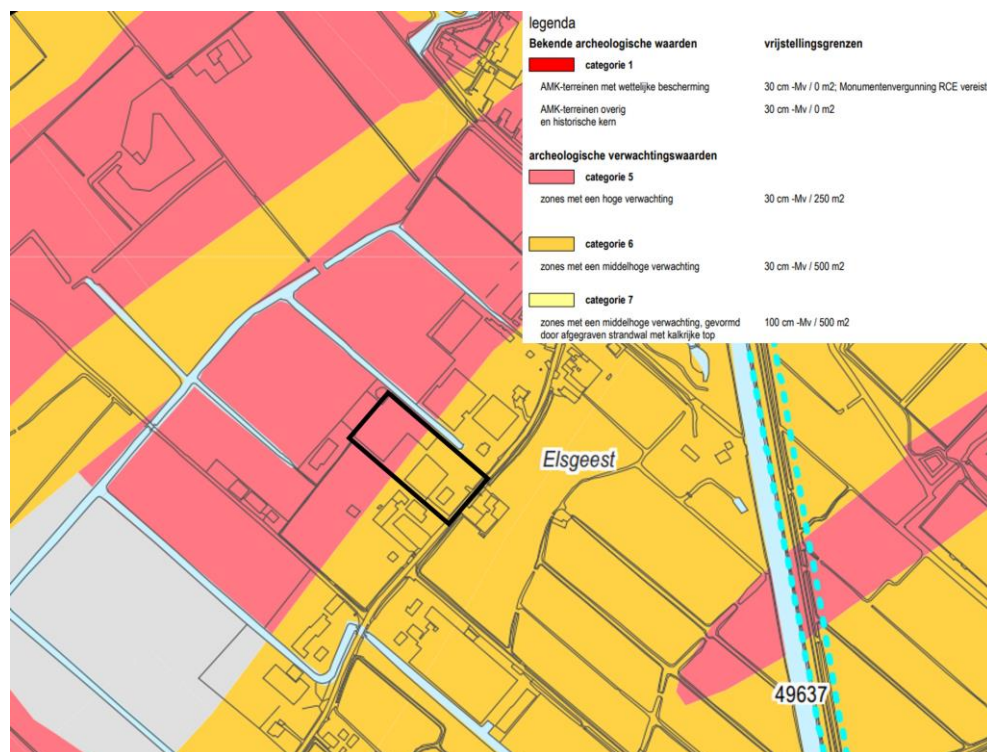
De beoogde sloop van kassen en de bouw van een woning is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Mits er maatregelen worden getroffen ter voorkoming van kolonisatie door rugstreeppad leidt de beoogde ruimtelijke ingreep niet tot overtredingen omtrent soortenbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.6 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.



Uitsnede archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart (globaal plangebied is zwart omkaderd)

De gronden in het plangebied zijn aangeduid als 'categorie 5' en 'categorie 6'. Dit zijn zones met middel hoge en hoge verwachtingswaarden. Deze verwachtingswaarde zijn ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het perceel is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6'. Op basis daarvan is archeologisch onderzoek vereist als het gaat om ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter. Derhalve is archeologisch onderzoek vereist. Om die reden is 'Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase' uitgevoerd door Transect (d.d. 27 juli 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de overgang van twee verschillende landschapstypen ligt. In het noordwesten ligt een (deels) afgegraven strandwal, in het zuidoosten een vlakte van getij-riviermondafzettingen. De strandwal is vanaf het Neolithicum bewoonbaar geweest, en hier kunnen sporen uit de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen gevonden worden. De vlakte van getij-riviermondafzettingen is ontstaan door opgestuwd sediment uit de Oude Rijn dat bij hoog water de vlakte tussen strandwallen overspoelde. In dit gebied is later ook door de nattere omstandigheden veen ontstaan. In de omgeving zijn veraarde trajecten in dit veen gevonden, die wijzen op bodemvorming en omstandigheden die gunstig genoeg kunnen zijn geweest voor bewoning. Beide landschapstypen zijn in de Middeleeuwen overdekt geraakt met een humeuze bovenlaag. Deze laag kan sporen bevatten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd, maar door het gebrek aan bebouwing op de historische kaarten is de kans op het vinden van resten uit de Nieuwe Tijd erg klein. Ook is het mogelijk dat het archeologisch relevante niveau in de strandwal door afgraving niet meer intact is, zoals in sommige onderzoeken in de omgeving het geval is geweest. Het is echter onbekend in hoeverre de strandwal in het plangebied afgegraven is. Zodoende is de archeologische verwachting voor de periode Neolithicum tot de Late Middeleeuwen middelhoog tot hoog voor beide landschapstypen, afhankelijk van de mate van afgraving en de aanwezigheid van veraarde trajecten in het veen. De archeologische verwachting voor de Nieuwe Tijd is laag, vanwege de afwezigheid van bebouwing op historische kaarten en de ligging buiten de historische bewoningskernen.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat tot de maximaal geboorde diepte van 315 cm -Mv (3,17 m - NAP) duinafzettingen tot circa 90 – 115 cm -Mv (0,72 – 1,17 m -NAP) op strandwalafzettingen aanwezig zijn. In het noordwesten is tussen deze twee afzettingen een veenlaag aanwezig. In dit veen zijn geen veraarde lagen zichtbaar, waardoor het geen archeologisch relevant niveau betreft. In het zuidwesten is een laag klei tussen de strandwalafzettingen en de bovenliggende duinafzettingen aanwezig. Mogelijk betreft dit overstromingsafzettingen van de Oude Rijn. In het zuiden van het plangebied is in de top van de strandwalafzettingen een vegetatiehorizont aangetroffen. Deze is aanwezig op een diepte van circa 90 cm -Mv (0,72 m -NAP). In het noordwesten van het plangebied is op een diepte van 95 cm -Mv (0,96 m -NAP) een vegetatiehorizont in duinafzettingen aanwezig. In boring 5 ligt direct onder de aangetroffen kleilaag tevens een vegetatiehorizont. Uit het bureauonderzoek blijkt dat de strandwal waarop het plangebied gelegen is, sinds het Neolithicum gevormd is. In de vegetatiehorizont in de top van deze strandwalafzettingen kunnen daardoor sporen en resten aangetroffen worden vanaf het Neolithicum. De vegetatieniveaus in de duinafzettingen kunnen mogelijk resten en sporen bevatten vanaf de IJzertijd, aangezien vanaf die tijd de strandvlaktes en later ook de strandwallen begraven werden onder duinzand. De top van dit duinzand is sinds de Late Middeleeuwen afgegraven tot aan het grondwaterniveau, waardoor resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd niet verwacht worden. Daarbij zullen eventuele ondiepe sporen uit deze perioden door het verploegen van de humeuze toplaag tot een diepte van circa 35 - 45 cm-Mv (0,36 - 0,42 m -NAP) verstoord zijn geraakt.

Advies

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek geldt in het plangebied een hoge tot middelhoge verwachting op resten uit de perioden Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. De resten kunnen al aangetroffen worden vanaf circa 45 cm -Mv (0,42 m -NAP). Op grond van de inrichtingstekening en de verwachtte graafwerkzaamheden bij het realiseren van de nieuwe woning wordt geadviseerd ter plaatse van het nieuwe bouwvlak (Rijnsburgerweg 46a) een waardestellend proefsleuvenonderzoek uit te voeren met een eventuele doorstart naar een opgraving (IVO-P). Hiervoor is op voorhand een door de gemeente goedgekeurd Plan van Eisen (PvE) noodzakelijk.

Voor wat betreft het saneren van de huidige kassen wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd, omdat er geen bodemverstoringen worden voorzien. Het saneren zal voornamelijk bestaan uit het ontmantelen van raamwerk en glas. Ondergronds zullen enkel de poeren waarop de kassen gefundeerd staan uit de bodem verwijderd moeten worden. Indien deze rechtstandig uit de grond getrokken worden, zal er geen sprake zijn van nieuwe grondverstoring. Vanwege deze wijze van uitvoering is de mate van bodemverstoring relatief beperkt waarvoor dan ook geen vervolgstappen worden voorgesteld. Als deze werkwijze niet mogelijk blijkt, dan zijn wel archeologische onderzoeksstappen bij de sloop van de kassen noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op de bevindingen wordt een archeologische dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. De regeling gaat, conform het advies van Omgevingsdienst West-Holland (advies d.d. 31 januari 2023), uit van vrijstellingsgrenzen van 50 m² en 30 cm onder maaiveld. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de resultaten van het archeologisch vooronderzoek. Daarmee zijn er in het kader van het bestemmingsplan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie. Wel zal in het vervolgtraject, bijvoorbeeld in het kader van de omgevingsvergunningen, een proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd, op basis van een goedgekeurd Plan van Eisen.

4.7 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.

Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Teylingen het 'Paraplubestemmingsplan Beelbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout' vastgesteld. Hierin worden 74 beeldebepalende panden en objecten, zoals aangegeven in de vastgestelde 'Visie Erfgoed Teylingen', bestemd en beschermd. Uitgangspunt van de regeling is dat het slopen van beeldebepalende panden zonder dat daar een cultuurhistorisch oordeel van de gemeente over is gegeven, niet mogelijk is.

Planspecifiek

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook zijn er geen beeldebepalende panden, zoals bedoeld in het 'Paraplubestemmingsplan Beelbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout' aanwezig.

Er zijn wel cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen aanwezig in of nabij het plangebied. In [toelichting paragraaf 3.2](#) wordt dit nader toegelicht en kan er geconcludeerd worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en versterken van dit gebied.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.8 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft

de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 wordt de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vervangen de EPC en zijn dus ook van toepassing op het nieuwbouwinitiatief in het voorliggende bestemmingsplan. Om aan de eisen te voldoen kan gebruik gemaakt worden van een warmtepomp, zonnecollector en PV-panelen.

Gemeentelijk beleid

Raadsprogramma 2022-2026 Samen maken we Teylingen

In het raadsprogramma heeft de gemeente Teylingen aangegeven voor de opgave te staan om in 2050 klimaatbestendig en klimaatneutraal te zijn en dat de opgave tot verduurzaming een opgave voor iedereen in de gemeente is.

Plan duurzame ontwikkeling Teylingen 2020 - 2024

De afgelopen jaren is er in de gemeente Teylingen gewerkt aan de hand van het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheidsagenda 2016-2018. Het nieuwe Plan duurzame ontwikkeling 2020-2024 borduurt hierop voort. In dit plan wordt het Kader Duurzame gebiedsontwikkeling aangehaald. Integrale en duurzame gebiedsontwikkeling gericht op een schone, veilige, groene en duurzame leefomgeving voor iedereen. De gemeente geeft via dit kader uitvoering aan de Structuurvisie Teylingen 2030, de op te stellen Omgevingsvisie Teylingen en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport.

In dit kader worden voor alle projecten concrete duurzaamheidsafspraken gemaakt zodat deze niet voor ieder project ad hoc worden bepaald. Voor nieuwbouwwoningen zijn er gebouweisen en eisen voor de inrichting van de openbare ruimte opgesteld.

De gemeente Teylingen vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is bouwen met zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk. Teylingen streeft ernaar bij elk bouwplan de schade aan het milieu en de mens op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daar aan bij moeten dragen. Dit betekent dat per project een zo hoog mogelijk haalbaar niveau na te streven, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ambities van de gemeente. Toekomstige ontwikkelingen groot en klein moeten het liefst energie neutraal of zelfs energie leverend zijn. Dit gaat verder dan de wettelijke BENG eisen.

De gemeente Teylingen ambieert tevens ook een hoge GPR-score voor nieuwbouw ontwikkelingen. Voor de borging en het inzichtelijk maken van duurzaamheid in nieuwbouwplannen heeft de gemeente het instrument De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR-Gebouw) beschikbaar. Het doel van dit instrument is om duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken. Er wordt aan de gemeente geadviseerd om de initiatiefnemer bij ontwikkelingen een GPR gebouw berekening te laten uitvoeren. Hiermee is meteen aan de wettelijke eis van de Milieuprestatie Gebouw (MPG)-berekening voldaan (vanaf 1 januari 2018 ook gekwantificeerd).

Planspecifiek

Het streven is om te voldoen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Teylingen. De gemeente wil de energieprestatie van zowel bestaande bouw als nieuwbouw verbeteren en hierbij samenwerken met maatschappelijke partijen. Bij het voorgenomen plan worden er diverse maatregelen op het gebied van duurzaamheid getroffen. Voor wat betreft de nieuwe woning zal voldaan worden aan de geldende BENG-eisen, terwijl voor de bestaande woning Rijnsburgerweg 48 gesteld kan worden dat het 'hergebruik' prima passend is binnen de duurzaamheidsambities. Daarbij bieden de nieuwe invullingen volop kansen voor het

toepassen en verbeteren van duurzaamheidsmaatregelen, zoals warmtepomp, zonnecollector en zonnepanelen. In de verdere uitwerking van de ontwerpen van de nieuwbouw zal, wellicht in samenspraak met de gemeente, bekeken worden welke duurzame maatregelen er nog meer toegepast kunnen worden, om invulling te geven aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Gesteld kan worden dat de initiatieven passen binnen de ambities ten aanzien van duurzaamheid.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 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. Tot slot maken eventuele bijlagen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Toelichting

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.

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 (Basisregistratie Grootchalige Topografie en/of kadastrale kaart).

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).

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1

De gronden binnen het plangebied die niet voor het wonen e.d. worden gebruikt, behouden de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Hierbij is het bouwvlak komen te vervallen.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening', maar wel afgestemd op de voorliggende situatie.

De twee toegangswegen tot de bollengrond, aan de zuidzijde en tussen de beide woningen in, zijn voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - toegangsweg voor bollenteelt', waarmee is veiliggesteld dat de betreffende gronden uitsluitend gebruikt worden voor een toegangsweg voor de bollenteelt.

De bollengronden grenzen aan de bestaande woning en de nieuwe woning. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen te borgen dient er een driftvrije zone aangehouden te worden tussen de woonbestemming en de bollengrond. Dit is juridisch geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting gewasbescherming, met een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - drift'. Daarnaast dient een wintergroene haag te worden gerealiseerd nabij de grens met de woonbestemming. Hiervoor is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wintergroene haag' opgenomen. Ook dit is geborgd met de voorwaardelijke verplichting, waarmee is veiliggesteld dat een haag met een hoogte van ten minste 1,5 m gerealiseerd wordt en in stand wordt gehouden.

Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen bij de hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen e.d. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd. In afwijking daarvan zijn erkers en luifels toegelaten.

Wonen - 1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, inclusief aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ook zijn de bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het toegestane aantal woningen is aangeduid op de verbeelding, waarbij in de regels tevens kamergewijze verhuur is toegelaten. De maximum goot- en bouwhoogten en de maximale inhoudsmaat (maximum volume) zijn eveneens aangegeven op de verbeelding. Deze maten zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan en komen overeen met de afspraken die hierover vanuit de gemeente zijn gemaakt. Verder gelden de in de gemeente gebruikelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dat betreft bijvoorbeeld de mogelijkheden voor aan-huis-gebonden beroepen, voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en voor bed & breakfast.

De bij de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1' genoemde wintergroene haag, wordt deels binnen de woonbestemming beoogd. Derhalve is ook binnen de bestemming 'Wonen -1' de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wintergroene haag' opgenomen. Met een voorwaardelijke verplichting is veiliggesteld dat een haag met een hoogte van ten minste 1,5 m gerealiseerd wordt en in stand wordt gehouden.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die er op toeziet dat de kassen e.d. daadwerkelijk gesloopt worden. Geregeld is dat het gebruik van de gronden ten behoeve van het wonen uitsluitend is toegestaan indien uiterlijk één jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, de kassen en andere bedrijfsbebouwing binnen het plangebied zijn gesloopt.

Verder is een 'Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie' opgenomen vanuit een oogpunt van externe veiligheid.

Leiding - Gas

De zuidwestzijde van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Deze gronden zijn mede bestemd voor een aardgastransportleiding waarvoor specifieke bouwregels gelden. Tevens is een stelsel met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van toepassing.

Waarde - Archeologie

Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De regeling gaat uit van een vrijstelling, als er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht óf het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 50 m². Hiermee wordt invulling gegeven aan de resultaten van het archeologisch vooronderzoek.

De regeling is gebaseerd op de regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening'.

Waterstaat - Waterkering

De gronden aan de zuidwestzijde van het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering'. De begrenzing is overeenkomstig de Keur en het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'.

Algemene regels

Binnen de Algemene regels zijn onder ander regels opgenomen met betrekking tot parkeren en laden en lossen. De regeling is ontleend aan het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen'.

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 anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst worden onder meer de betaling van eventuele tegemoetkoming in de planschade en plankosten geregeld.

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee dus anderszins verzekerd. 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.

Participatie

Alle burens en de overburen zijn door de initiatiefnemers in juni 2022 op de hoogte gesteld van het onderhavige initiatief. Er is positief gereageerd op de plannen.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro op 14 september 2022 gestuurd naar de volgende overlegpartners:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Cultuurhistorisch Genootschap Duin en Bollenstreek;
- Veiligheidsregio Hollands Midden;
- Liander;
- Gasunie;
- Dunea.

Van de provincie, het Cultuurhistorisch Genootschap, Liander, Gasunie en Dunea zijn geen reactie ontvangen. Van het hoogheemraad en de Veiligheidsregio zijn vooroverlegreacties ontvangen. Hieronder wordt daar nader op ingegaan, met de reactie van de gemeente in cursief.

Hoogheemraadschap van Rijnland (reactie d.d. 15 oktober 2022)

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan. Zij geven aan dat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn en dat voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

Verder hebben zij enkele opmerkingen over de toelichting. Zo wordt gewezen op het voorkomen van wateroverlast en op het belang van klimaatadaptatie. Tevens wijzen zij op het dit jaar vastgestelde Waterbeheerprogramma 6 (WBP6) en op de Keur 2022.

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De paragraaf 'Waterhuishouding' wordt waar nodig geactualiseerd. Met de adviezen ten aanzien van het voorkomen van wateroverlast zal bij de verdere uitwerkingen rekening worden gehouden.

Veiligheidsregio Hollands Midden (reactie d.d. 21 september 2022)

Het initiatief is door de gezamenlijke hulpdiensten (politie, GHOR en brandweer) besproken en vertaald naar het advies, om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren. Dat betreft het volgende:

- Voor wat betreft de nabijgelegen hogedruk aardgasleiding, dient als mogelijk scenario rekening te worden gehouden met een fakkelbrand. De effecten hiervan zijn hittestraling en rook. Geadviseerd wordt om zo min mogelijk gebruik te maken van brandgevaarlijke materialen. Daarnaast wordt geadviseerd om te investeren in risicocommunicatie over de mogelijke scenario's.
- Over de Rijnsburgerweg vindt in beperkte mate het transport van gevaarlijke stoffen over plaats, waarbij een toxische wolk vrij kan komen. Er wordt dan ook geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen.
- De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Voorhout en is gesitueerd aan de doorgaande weg (Rijnsburgerweg). De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten en de wegafmetingen zijn voldoende.
- Opgemerkt wordt dat de opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied met circa drie minuten wordt overschreden. Geadviseerd wordt om aanvullende brandveiligheidsvoorzieningen bij de bouw mee te laten nemen. Hierbij kan gedacht worden aan extra rookmelders in de diverse verblijfsruimten.
- In de bestaande situatie is nabij het plangebied geen brandkraan aanwezig die dienst kan doen als offensieve bluswatervoorziening ten behoeve van de brandweer. Wel is er voldoende open water in de omgeving aanwezig dat als bluswatervoorziening gebruikt kan worden, als voldaan wordt aan de daaraan gestelde voorwaarden.

Naar aanleiding van het advies van de veiligheidsregio is een 'Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie' opgenomen. De overige aspecten uit het advies komen aan bod bij de verdere uitwerkingen van de nieuwbouw en de herinrichting.

Bij de verdere uitwerkingen zal rekening worden gehouden met de adviezen.

7.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout' heeft vanaf donderdag 28 september 2023 tot en met woensdag 8 november 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen die termijn konden schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingediend.

Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) heeft in een mail van 27 september 2023 aangegeven dat zij het bestemmingsplan al eerder beoordeeld hebben, waarbij zij concludeerden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan en dat voor het plan geen hogere waarde procedure en m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig zijn. Wel vragen zij aandacht voor de Aeriusberekeningen; deze dienen opnieuw uitgevoerd te worden met de nieuwe Aeries Calculator. Daarnaast vraagt ODWH aandacht voor de gevelwering in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. In reactie hierop kan gemeld worden dat de Aeriusberekeningen opnieuw zijn uitgevoerd en dat een zinsnede over de gevelwering is toegevoegd aan de toelichting.

Liander heeft in een mail van 28 september 2023 aangegeven geen planologische opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

Verder zijn geen zienswijzen ingediend.