

bestemmingsplan

Eikenhorstlaan 2, Voorhout

Gemeente Teylingen



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1525.BP2023TEY01078-VA01

*Datum:* 11-12-2024

*Contactpersoon Buro SRO:* Dhr. R. Van der Made

*Kenmerk Buro SRO:* SR210062

*Opdrachtgever:* Dhr. D. van der Vis en mevr. A. van der Vis

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

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

# Inhoudsopgave

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding .....                           | 5  |
| 1.1 Algemeen .....                          | 5  |
| 1.2 Ligging .....                           | 5  |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen .....       | 7  |
| 1.4 Leeswijzer .....                        | 8  |
| 2 Het initiatief .....                      | 9  |
| 2.1 Huidige situatie .....                  | 9  |
| 2.2 Toekomstige situatie .....              | 10 |
| 3 Beleidskader .....                        | 12 |
| 3.1 Nationaal beleid .....                  | 12 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                | 13 |
| 3.3 Regionaal beleid .....                  | 19 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....               | 21 |
| 4 Milieuonderzoek .....                     | 23 |
| 4.1 Milieueffectrapportage .....            | 23 |
| 4.2 Milieu .....                            | 24 |
| 4.3 Waterhuishouding .....                  | 33 |
| 4.4 Verkeer en parkeren .....               | 34 |
| 4.5 Ecologie .....                          | 35 |
| 4.6 Archeologie .....                       | 37 |
| 4.7 Cultuurhistorie .....                   | 39 |
| 4.8 Duurzaamheid .....                      | 40 |
| 5 Juridische planbeschrijving .....         | 43 |
| 5.1 Algemeen .....                          | 43 |
| 5.2 Wijze van bestemmen .....               | 44 |
| 6 Economische uitvoerbaarheid .....         | 46 |
| 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....    | 47 |
| 7.1 Algemeen .....                          | 47 |
| 7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg ..... | 47 |
| 7.3 Verslag zienswijzen .....               | 47 |



# 1 Inleiding

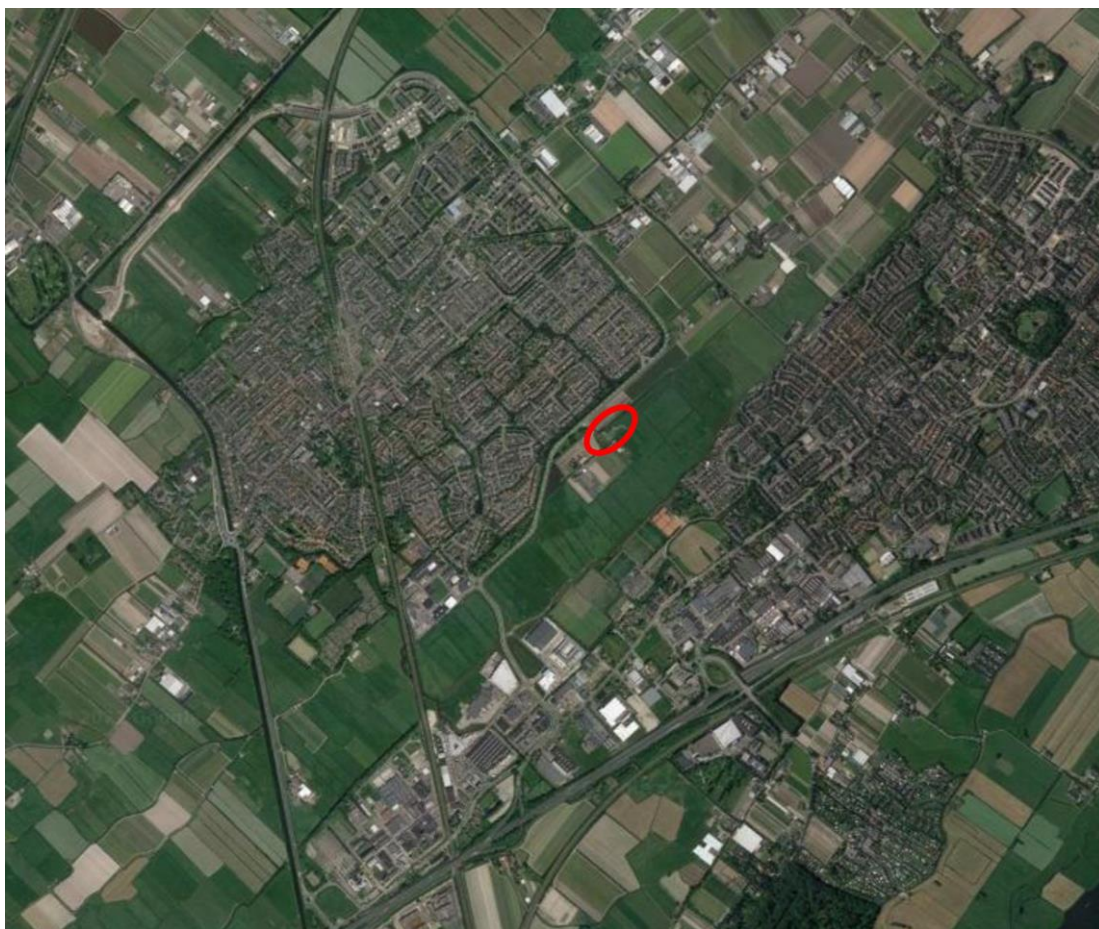
## 1.1 Algemeen

Initiatiefnemers zijn voornemens om aan de Eikenhorstlaan 2 in Voorhout de voormalige agrarische opstallen te saneren en hiervoor in de plaats vier woningen te realiseren. Het betreft het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van drie Greenportwoningen (GOM-woningen). Hiervoor is een principeverzoek ingediend, waar de gemeente Teylingen positief op gereageerd heeft (d.d. 29 september 2020, kenmerk Z-20-132994). De gemeente Teylingen heeft aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Daarbij zijn enkele randvoorwaarden geformuleerd. Zo zijn er randvoorwaarden geformuleerd ten aanzien van de landschappelijke inpassing hiervoor moet een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld worden. Daarnaast zijn er ook enkele milieuaspecten aangestipt waar rekening mee gehouden dient te worden.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' (vastgesteld 19 december 2019) waarin de gronden de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' hebben. Om het beoogde initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient een herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hier in.

## 1.2 Ligging

Het perceel van de beoogde ontwikkeling is gelegen aan de Eikenhorstlaan, ten zuiden van de kern Voorhout. Het plangebied, met een omvang van circa 6.000 m<sup>2</sup>, is gelegen in het buitengebied van de gemeente Teylingen. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Voorhout sectie B, nr. 7894 en 7895. Onderstaande afbeeldingen geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.



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



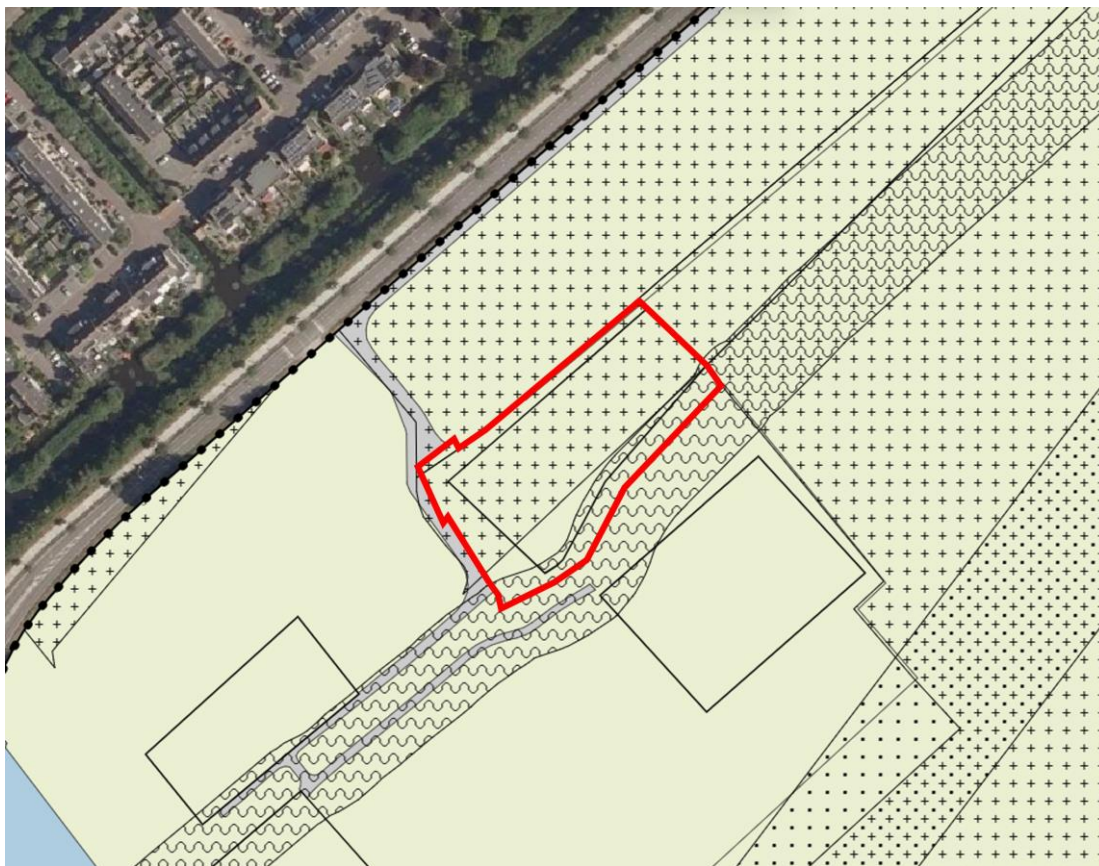
Globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' (vastgesteld op 30 april 2015) en 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' (vastgesteld op 19 december 2019) de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderijbedrijf en tevens voor het behoud, versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Bijna het gehele plangebied is voorzien van een bouwvlak, dat volledig bebouwd mag worden met bebouwing. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan, waarvan de inhoudsmaat (inclusief aan en uitbouwen) ten hoogste 750 m<sup>3</sup> mag bedragen en de goot- en bouwhoogten maximaal resp. 6 en 10 m.

Voorts heeft het zuidelijkdeel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5', 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waarde Archeologie 7'.

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



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

Tevens geldt voor de hele gemeente Teylingen het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen'. In dit bestemmingsplan wordt het parkeerbeleid van de gemeente doorvertaald naar een gemeentebreed bestemmingsplan.

Ook is 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.

Binnen de geldende bestemming is het bouwen van woningen niet toegestaan. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

## 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 overleg en inspraak.

## 2 Het initiatief

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Eikenhorstlaan, een kleinschalig agrarisch lint gelegen ten zuiden van de kern Voorhout. In het plangebied bevindt zich een agrarische bedrijfswoning met diverse bijbehorende verouderde opstallen. De “Boerderij Hoogh Teylingen” is niet meer in bedrijf waardoor de bebouwing langzaam aan het vervallen is. Het erf met bebouwing heeft in de huidige situatie een vervallen indruk door de verrommeling van verouderde slecht onderhouden opstallen op het erf.

Aan de zuid- en westzijde van het plangebied is agrarische bedrijvigheid aanwezig en de omliggende landen zijn allen bestemd voor agrarische doeleinden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang. Het plangebied wordt ontsloten via de Eikenhorstlaan richting het oosten op de Van den Berch van Heemstedeweg. Er is nog geen directe, permanente aansluiting op de Teylingerdreef.



Bovenaanzicht bestaande situatie plangebied (Bron: B4o, oktober 2021)



Huidige situatie met links de bestaande bedrijfswoning en rechts het centrale erf (Bron: B4o, oktober 2021)

## 2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens alle voormalige agrarische opstallen in het plangebied te saneren. Vervolgens wordt nieuwe bebouwing opgericht, in de vorm van woningen. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt op de plek waar nu de stenen stal staat een langhuisboerderij gebouwd. Deze bestaat uit drie woningen in de stijl van de voormalige boerderij, zoals die was tot begin jaren zestig van de vorige eeuw. Midden op het erf, op de plaats waar nu de grote ligboxenstal staat, wordt een nieuwe vrijstaande woning op het erf voorzien (in de vorm van een hooiberg). Dit past in de oorspronkelijke cultuurhistorische opzet waarbij er op deze plek een hooiberg stond. Ook wordt er een overdekte parkeerplaats/berging gerealiseerd, die rondom met een groene haag landschappelijk wordt ingepast. Het voornemen betreft het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van drie Greenportwoningen (GOM-woningen), waarvan twee GOM-woningen in de langhuisboerderij.

De bestaande oprit blijft behouden en vormt een gezamenlijke toegang voor de woningen, waarbij er recht van overpad is geregeld. Tevens is het voornemen om naast de ontsluiting via de Eikenhorstlaan richting de Van den Berch van Heemstedeweg, een directe ontsluiting op de Teylingerdreef te realiseren. Dit zal nader worden afgestemd met de betrokken partijen. Op dit moment is er al wel een calamiteitenontsluiting die vanaf het plangebied toegang biedt naar de Teylingerdreef. Parkeren vindt zoals voorgaand aangegeven plaats in een groene omheining uit het zicht en in het gemeenschappelijke bijgebouw. Per woning worden er twee parkeerplaatsen voorzien. Tussen de drie woningen in de langhuisboerderij en de vrijstaande woning wordt een centraal groen ingericht erf voorzien, met paden richting de woningen, open voortuinen en een solitaire boom. Doorzichten vanuit de omgeving op het erf en naastgelegen percelen blijven behouden doordat de weide naast het erf open blijft.



Landschappelijk inpassingsplan beoogde ontwikkeling (bron: B4o, d.d. 28 juni 2023)

### *Landschappelijke inpassing*

Ten behoeve van het voorliggende plan is er door B4o een cultuurhistorisch onderzoek opgesteld (d.d. 13 oktober 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Daarnaast is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door B4o (d.d. 28 juni 2023, zie [bijlagen bij de regels](#) bijlage 1). Een herontwikkeling op deze plek biedt kansen om in een duurzame instandhouding van het bestaande erf te voorzien, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het erf wordt versterkt. De kenmerken van het bestaande erf, de staat van de huidige bebouwing en (cultuurhistorische) omgevingsaspecten vormen de inspiratie voor de herinrichting van het

plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een compact boerenerf. De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is er sprake van een referentie naar een traditioneel boerenerf.

## 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### Planspecifiek

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

#### 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 bij 12 nieuwe woningen. Het voorliggende plan maakt de realisatie van vier nieuwe woningen mogelijk, waarmee het project niet aangemerkt wordt als nieuwe 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 meest 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*

Het plangebied bevindt zich in een Rivierdeltacomplex - jonge zeeklei. De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene 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. Het voorliggende plan voorziet niet in een ontwikkeling die deze waarden aantast.

Het plangebied ligt daarnaast in een kustlandschap, strand- en duinlandschap. Dit is een reliëfrijk, overwegend niet gecultiveerd, zandlandschap van strand en jonge duinen met hoge natuur- en recreatiewaarden. Natuurlijke processen als verstuiving, vernatting en bosvorming zijn duidelijk zichtbaar door de voortdurende dynamiek van zand, golven en wind. Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen. Ontwikkelingen dragen zorg voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland. Nieuwe strandbebouwing voor verblijfsrecreatie nabij duingebied op rustige stranden is daarmee niet toegestaan. De beschreven waarden zijn niet meer zichtbaar in het plangebied, de voorliggende ontwikkeling doet daarom geen afbreuk aan deze waarden.

#### *- 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 te staan 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 voor ontwikkelingen het doel is om bij te dragen aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. De opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.

Het voorliggende plan komt hier aan tegemoet, de ontwikkeling ziet namelijk toe op de sanering van agrarische opstallen en de herstructurering van het plangebied. Dit is positief voor de ruimtelijke kwaliteit en structuur van het gebied. De historische setting wordt bij de herontwikkeling als inspiratiebron gebruikt. De inrichting van het terrein met de nieuwe woningen wordt zo ingericht dat het een boeren erf representeert en de zichtlijnen over de watergang en graslanden behouden blijven.

#### *- Laag van de stedelijke occupatie*

Het plangebied is deels gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als stads- en dorpsrand. Dit is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de kern Voorhout en ten noorden van de kern Sassenheim. Het plangebied ligt daarmee ingeklemd tussen twee stedelijke gebieden. De ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een passende overgangskwaliteit voor de dorpsrand, de kwaliteit kan gezocht worden in de overlap. In de overlap is er een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en landschap. De nieuwe woningen in de opzet van een agrarisch erf zijn daarom passend in bij deze overgangskwaliteit.

#### 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 gelegen op een 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.

Het is de ambitie om het contrast tussen de open vlakten en de verdichte zones te versterken en daarbij doorzichten op de bollenvelden open te houden. De voorliggende ontwikkeling zorgt ervoor dat dit contrast blijft bestaan. De vervallen oude bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing, die zo georiënteerd wordt dat de doorzichten open gehouden worden.

##### *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 plangebied zelf betreft een voormalig bedrijfsperceel wat in de huidige situatie geen bollenteeltgrond is. Het voorliggende plan zorgt wel voor het behouden en versterken van het zicht op de bollenvelden en het contrast tussen de open vlakten en de bestaande verdichte zones.

##### *Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap*

De weg rond het plangebied wordt aangemerkt als 'Wandelroutenetwerk'. In Zuid-Holland is een knooppunten netwerk gerealiseerd. Op deze manier is er een provincie dekkend netwerk dat door recreanten makkelijk te benutten is. Het voorliggende plan vormt geen belemmering voor dit netwerk.

##### *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 het 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.

#### *Beschermingscategorie 3 buitengebied*

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waarvoor beschermingscategorie 3 geldt. In artikel 6.9a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In de motivering moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

- 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 voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de ontwikkeling van vier woningen. Om vier woningen te kunnen realiseren worden de voormalige agrarische opstallen gesaneerd. Daarmee wordt voor een deel de openheid van het landschap hersteld. Hoe de nieuwe woningen worden ingepast in het landschap past bij het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormingen in het landschap. Het plangebied is van oudsher in gebruik geweest als agrarisch bedrijf en beschikt daardoor over cultuurhistorische waarde, in de opzet van het agrarisch erf en het type bebouwing. Deze waarden zijn leidend bij de herinrichting en ontwikkeling van de vier nieuwe woningen.

#### *Greenports artikel 6.17 Bollenteeltgebied*

Het plangebied valt binnen een gebied dat in de Omgevingsverordening is aangeduid op de kaart Greenports voor bollenteelt. In de lijn van lid 4 van dit artikel is het mogelijk om greenportwoningen en 'ruimte voor ruimte' woningen te realiseren. Het plangebied is feitelijk niet in gebruik geweest voor bollenteelt en op deze gronden is bollenteelt volgens het geldende bestemmingsplan ook niet toegestaan. Met het voorliggende plan worden de bestaande opstallen gesaneerd en worden er nieuwe woningen voor terug gebouwd. Het voorliggende plan is daarmee in lijn met dit artikel. Het voornemen betreft het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van drie Greenportwoningen (GOM-woningen).

#### *Regionale waterkeringen artikel 6.22*

Het plangebied is deels gelegen in een regionale waterkering. Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. Het voorliggende plan voorziet niet in wijzigingen binnen het deel van het plangebied waarop de regionale waterkering is gelegen. Tevens wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' overgenomen ter instandhouding en bescherming van de waterkering.

#### *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.

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

#### *Wateroverlast*

Uit de klimaatatlas blijkt dat er in het plangebied geen sprake is van wateroverlast bij extreme neerslag. Er wordt met het plan voldaan aan richtlijnen met betrekking tot waterberging en er zal ruimte zijn voor het infiltreren van water.

#### *Overstroming*

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een zeer kleine kans (1/3.000 tot 1/30.000 per jaar) is op overstroming in het plangebied. Het aspect overstroming is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Hitte*

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat de temperatuur in het plangebied deels warmer en deels koeler is dan in de omgeving. Dit komt zeer waarschijnlijk omdat een deel van het plangebied bebouwd is. De toevoeging van 4 woningen in plaats van de voormalige agrarische opstallen zal niet leiden tot een zodanige stijging van de temperatuur dat hittestress een probleem wordt in het plangebied. De nabijheid van water rondom het plangebied helpt ook om de temperatuur lager te houden.

#### *Droogte*

Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. Vanwege de ligging en de inrichting direct rondom het plangebied wordt verwacht dat droogte geen grote risico's oplevert voor het plangebied.

#### *Conclusie*

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

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening. De structuurvisie van de regio Holland-Rijnland is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie gaat in op het behouden en versterken van haar kwaliteiten, zoals de hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de regio en de ruimtelijke structuur gebaseerd op een compacte historische centrumstad, een stedelijke kern midden in het Groene Hart, de vele hechte dorpen en de groene omgeving. De structuurvisie kent zeven kernpunten, te weten:

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

#### Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het saneren van de voormalige agrarische bedrijfsopstallen 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 Woon Agenda Holland Rijnland 2017

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

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

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

### **Planspecifiek**

Onderhavig initiatief omvat een programma waarin er vier nieuwe woningen worden gerealiseerd en de agrarische opstallen worden gesaneerd. Dat doet recht aan de behoeften en zorgt voor meer kansen voor doorstroming. Het voorgenomen plan heeft hoofdzakelijk een positieve invloed op de keuzes 2, 4 en 5. Het plan komt tegemoet aan de vraag naar woningen, het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt en de kwalitatieve behoefte aan woningen in een landelijke omgeving. Daarbij betreft het een herstructurering die tevens leegstand van bestaande bedrijvigheid en daarmee samenhangende verloedering tegen gaat.

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

### **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 Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (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.

Om de realisatie van de vier woningen mogelijk te maken dient er voor drie woningen een bouwtitel te worden verworven. Voor één woning is namelijk sprake van de vervanging van de bestaande bedrijfswoning. De overige drie bouwtitels dienen verworven te worden bij de GOM. Hiervoor zullen de initiatiefnemers een overeenkomst sluiten met de GOM. In de regel wordt een GOM-woning gerealiseerd als vrijstaande woning, met het voorliggende plan wordt hier van afgeweken. Er worden namelijk twee woningen gerealiseerd binnen het volume van de langhuisboerderij. Dit wordt gedaan vanwege de cultuurhistorische waarde van de voormalige boerderij en het perceel, zoals ook blijkt uit het cultuurhistorisch onderzoek. Er is derhalve sprake van maatwerk voor dit initiatief.

## 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 plassegebied. De leidende principes voor de structuurvisie zijn:

- Teylingen kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente;
- Teylingen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen verbetert de 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

Ten aanzien van de ruimtelijke opgave voor wonen is het doel om op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving in complete vitale kernen met een eigen identiteit te verkrijgen. Met daarin voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheid om een beperkte opvangfunctie te vervullen voor de regio. Voor de eigen behoefte geldt een opgave voor de bouw van ongeveer 2.100 woningen tot 2030. Daarnaast is er plancapaciteit voor ongeveer 300 woningen voor het accommoderen van een deel van de bovenregionale woningbouwopgave, die eventueel ook ingezet kan worden voor doorgroei na 2030.

Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan locaties binnen en direct grenzend aan de dorpsgrenzen. In de structuurvisie wordt uitgegaan van 300 woningen in een dunnere groenblauwe setting, om daarmee een meer concurrerend en onderscheidend woonmilieu te creëren. Het voorgenomen plan komt hieraan tegemoet door woningen toe te voegen aan de rand van Voorhout. Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat het beoogde plan in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

De visie op het landschap (de Roodemolenpolder) is vastgelegd in de structuurvisie Duurzaam Bloeiend, vastgesteld door de raad op 25 juni 2015. Volgens de beleidsinzet voor deze polder is het streven gericht op een hogere ruimtelijke kwaliteit van de Roodemolenpolder. Ook is de beleidsinzet gericht op het toenemen van beleefbaarheid met zoveel mogelijk behoud van het rustige agrarische karakter van het gebied, versterking van de biodiversiteit en sanering van kassen en andere storende bebouwing. Volgens deze visie is het resultaat van het participatietraject een voorkeur om de Roodemolenpolder in de huidige vorm en met de huidige functie zoveel mogelijk te behouden en een wandelroute rond het gebied aan te leggen. Met het voorliggende plan wordt agrarische bebouwing gesaneerd, wordt grasland teruggegeven aan de polder en op basis van historisch onderzoek krijgt de vrijstaande greenportwoning de verschijning van een zogenaamde hooibergschuur. Het historische erf blijft hierdoor - in een moderne vorm - behouden en betreft een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het voorliggende plan staat het aanleggen van een wandelroute zoals de visie aangeeft niet in de weg. Het plan sluit aan bij de structuurvisie en sluit daarmee tevens aan op de droomvisie die in de structuurvisie is verwerkt (resultaat participatietraject).

### 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 met name het thema 'voldoende woningbouw' van toepassing. Met het plan wordt voorzien in de vraag naar woningen in een groenblauwe omgeving. Als gevolg van het saneren van voormalige agrarische opstallen en het realiseren van vier nieuwe woningen kan een, zij het beperkte, doorstroming in de woningmarkt bewerkstelligd worden. Tevens wordt er ingespeeld op de behoefte naar woningen in het middeldure en dure segment binnen de gemeente.

## 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 meerdere uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt 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 en is ook het aantal woningen dat wordt gerealiseerd met het nieuwbouw plan van belang.

Zo blijkt uit een uitspraak van de Afdeling (201901464/1/R1, 11 maart 2020) dat de bouw van woningen op een perceel waar eerder al bebouwing stond en die in gebruik was voor een andere functie niet als

stedelijk ontwikkelingsproject hoeft te worden aangemerkt. Uit een andere uitspraak van de Afdeling (ECLI:NL:RBGEL:2023:728, 16 februari 2023), blijkt dat de bouw van 5 woningen in het stedelijk gebied van Arnhem niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject.

In de bestaande situatie is er in het plangebied een agrarisch bedrijf (veehouderij) aanwezig met een bedrijfswoning en diverse opstallen. Met het voorliggende plan wordt alle bebouwing in het plangebied gesaneerd om daarvoor in de plaats vier woningen te realiseren, één woning ter vervanging van de bedrijfswoning en drie nieuwe woningen. De omvang aan bebouwing in het plangebied neemt daarmee af. Derhalve kan gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (activiteit D11.2) of van een landinrichtingsproject (activiteit D9). Gezien het voorgaande is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en geldt er voor het voorliggende plan 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

Met voorliggend plan vindt er een bestemmingswijziging plaats en worden er nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Bij een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Hiertoe is er een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en een nader onderzoek asbest uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe woningen. (Grondslag, d.d. 9 december 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

#### Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

In de boven- en ondergrond worden over het algemeen lichte verhogingen aan diverse zware metalen, PAK, PCB en/of OCB aangetoond. Plaatselijk (boring 16) overschrijdt het gehalte aan lood en zink de tussenwaarde. In het grondwater worden maximaal lichte verhogingen gemeten.

Ter plaatse van boring 14 is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond op een diepte van 0,6 tot 0,8 m-mv. De sterke verontreiniging is in zowel horizontale- als verticale richting voldoende afgeperkt.

Er is sprake van een 'puntverontreiniging' van enkele kubieke meters. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging (<25 m<sup>3</sup> grond sterk verontreinigd). De verontreiniging is vermoedelijk ontstaan door een lekkage bij de uitlaat van de voormalige melkmachine. De verontreiniging is ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. De zorgplicht is daarom van niet van toepassing.

#### Asfaltonderzoek

De asfaltverharding is onderzocht op de aanwezigheid van PAK. Het onderzochte asfalt is geschikt voor warm hergebruik. Het schone asfalt kan op basis van dit onderzoek worden aangeboden bij een verwerker voor warm hergebruik.

#### Asbestonderzoek

Het asbestonderzoek is uitgevoerd in twee fases, namelijk: het verkennend en nader asbestonderzoek.

#### *1e fase verkennend asbestonderzoek*

Eerst is met relatief geringe onderzoeksinspanning nagegaan of de bovengrond plaatselijk verdacht is op het voorkomen van asbest. Hierbij is separaat aandacht besteed aan diverse deellocaties, zoals onderstaand beschreven.

In de grove fractie van de puinhoudende grondlaag onder het puinpad is asbest aangetoond, in de fijne fractie is geen asbest aanwezig. Het gehalte overschrijdt de norm voor nader onderzoek.

In de bovengrond van de gaten 110 en 111, naast de betonverhardingen waar asbest op is aangetroffen, is asbest aangetoond in de fijne fractie. In de grove fractie is geen asbest aangetoond. Voor de bodem is een indicatief asbestgehalte bepaald van 1,0 mg/kg ds (worst case). De toetswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden.

In de (meng)monsters van het puinpad en het puin onder het asfalt is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Ook in de grond onder het asfalt is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.

#### *2e fase nader asbestonderzoek*

De puinhoudende grond onder het puinpad is verdeeld in één ruimtelijke eenheid. Met het nader onderzoek is asbestverdacht materiaal waargenomen. Het gehalte aan asbest (worst case) overschrijdt de interventiewaarde niet.

Ter plaatse van de druppelzone (0,0-0,1 m-mv) van de kleine schuur (zonder dakgoot) is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. De interventiewaarde wordt niet overschreden. Er is geen saneringsverplichting. Het gehalte aan PCB ter plaatse van de druppelzone is licht verhoogd aanwezig.

#### Conclusie

Aangezien er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, geldt geen saneringsplicht. Naast de noodzaak tot saneren in het kader van de Wet bodembescherming kunnen er andere redenen zijn waarom een sanering nodig of gewenst is (bijvoorbeeld de aanvraag van een omgevingsvergunning (bouw), een transactie, mogelijke aansprakelijkheidsstellingen door omwonenden etc.).

#### Asbest

In en op de bodem is asbest aangetroffen, maar in een gehalte lager dan de interventiewaarde. Formeel is er geen sprake van een (ernstig) geval van bodemverontreiniging en/of een saneringsnoodzaak.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van 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/m<sup>3</sup>) 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 PM<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. 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 PM<sub>10</sub> niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 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 NO<sub>2</sub> en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub> op 21 september 2021 verlaagt naar respectievelijk 15, 5 en 10 µg/m<sup>3</sup>. 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 saneren van voormalige agrarische opstallen en het realiseren van vier nieuwe woningen. Het project is daarmee aan te merken als een project van 'niet in betekenende 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 (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 16,3 µg/m<sup>3</sup>, 8,4 µg/m<sup>3</sup> en 14,5 µg/m<sup>3</sup>. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>10</sub> en stikstofdioxide en 25 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>2,5</sub>.

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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

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**

Woningen zijn geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is vereist wanneer woningen binnen de wettelijke onderzoekszone van een weg, spoorweg en/of geluidgezoneerd industrieterrein liggen. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Teylingerdreef. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaï uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, d.d. 13 december 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

De ontwikkeling ligt buiten de bebouwde kom van Voorhout binnen de geluidzone van de Teylingerdreef op 86 meter uit de as van de weg. De woningen liggen op korte afstand van de Eikenhorstlaan. Dit is een weg met een zeer lage verkeersintensiteit en is akoestisch niet relevant.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Teylingerdreef bedraagt ten hoogste 46 dB op de gevels van de woningen (rekenpunt 1). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er hoeft geen hogere waarde voor de geluidbelasting door wegverkeer te worden verleend.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en van het geluidbeleid van de gemeente. Aan deze toetsingskaders kan zonder maatregelen worden voldaan. De geluidbelasting door alle wegverkeer samen bedraagt ten hoogste 51 dB op de gevels van de woningen. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als daarnaast voldaan wordt aan de eisen voor het verlenen van een hogere waarde en als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Voor de gevels van de woningen, met een geluidbelasting van ten hoogste 51 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA;k 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

#### *Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **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 rustig buitengebied, gezien de afwezigheid van functiemenging in het gebied.

#### *Agrarische bedrijven*

Aangrenzend aan het plangebied liggen drie agrarische bedrijven, gevestigd aan de Eikenhorstlaan 4a, 8 en 11. De gronden hebben allen de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - Waardevolle graslanden'. Alle drie de bedrijven hebben een bouwvlak. Deze bedrijven vallen in categorie 2 van de VNG-publicatie, waarvoor een richtafstand geldt van 30 m. De dichtstbijzijnde bedrijfsgebouwen zijn die op de locatie aan de Eikenhorstlaan 4-4a. De afstand van het bouwvlak van het bedrijf tot de nieuwe woningen in het plangebied is minimaal 26,5 m. Daarmee wordt er voor deze locatie niet aan de richtafstand voldaan. Voor de overige agrarische bedrijfslocaties is dat wel het geval.

Omdat er niet aan de richtafstand wordt voldaan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de activiteiten aan de Eikenhorstlaan 4-4a (Akoestisch Buro Tideman, d.d. 16 oktober 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 8). Dit onderzoek vormt de motivatie om al dan niet (in beperkte mate) af te wijken van de richtafstand van 30 m.

Omdat er op dit moment geen (noemenswaardige) agrarische bedrijfsactiviteiten uitgeoefend worden en/of bekend zijn (tevens niet kenbaar gemaakt door de eigenaar), is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van een reële maximale planologische invulling. In de huidige planologische situatie is een agrarisch bedrijf in de vorm van een bollenteeltbedrijf mogelijk. De representatieve bedrijfssituatie in het akoestisch onderzoek bevat geluidbronnen die redelijkerwijs voorkomen op het erf van een bollenteeltbedrijf.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van alle beoogde woningen wordt voldaan aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie voor de gemiddelde geluidniveaus voor het gebiedstype 'gemengd gebied'. Alleen bij aankomst of vertrek van een vrachtwagen in de avond- en nachtperiode (tussen 19.00 en 07.00 uur) wordt de richtwaarde overschreden. De waarde is ook ter plaatse van de nu aanwezige woning hoger dan de standaardregels uit het Activiteitenbesluit/bruidsschat (tijdelijk omgevingsplan). Dit houdt in dat deze activiteiten in de avond- en nacht nu al niet plaats zouden kunnen vinden. Hiermee vormt deze activiteit geen beletsel voor het voorliggende plan.

De piekgeluiden zijn voor de beoogde woningen hoger dan de nu aanwezige woning vanwege de kortere afstand tot de bedrijfsbestemming. De piekgeluiden worden echter bepaald door het komen en gaan van verkeer of het laden en lossen. Deze piekgeluiden worden in het milieuspoor uitgezonderd van toetsing. Hiermee vormt het plan geen beletsel voor de agrarische bedrijfsbestemming aan de Eikenhorst 4 en 4a. Gelet op de resultaten van het onderzoek kan ook geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Drift gewasbeschermingsmiddelen*

Het is toegestaan om op de agrarische gronden aangrenzend aan het plangebied gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de drift van gewasbeschermingsmiddelen te beschouwen. Het neerkomen van een deel van de

gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft mogelijk namelijk een effect op de gezondheid van de mensen in de omgeving.

Er zijn geen wettelijke eisen voor de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige bestemmingen zoals wonen. Uit jurisprudentie (uitspraak van 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436) blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een afstand van 50 m tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt redelijk acht. Deze afstand is echter indicatief. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. Hierbij dient de afstand en situatie dusdanig te zijn, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functie.

De ABRvS geeft in haar uitspraak van 31 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2373) aan dat het mogelijk is om bij vollegrondsteelt van gewassen, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, af te wijken van de vuistregel van 50 m. Bij dergelijke vollegrondsteelt worden gewasbeschermingsmiddelen, in tegenstelling tot boom- en fruitteelt, op een zodanige wijze gebruikt dat daarbij nauwelijks een spuitnevel ontstaat die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Bij de betreffende uitspraak wordt een afstand van 9,5 m als voldoende geacht, mede omdat het woonerf is afgeschermd door een haag, die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen zal tegenhouden.

Tevens wordt bij de afstand van 50 m uitgegaan van gewasbespuiting zonder enige vorm van driftreductie. Op grond van artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit geldt dat er verplicht ten minste 75% driftreducerend gespoten moet worden. Daarmee gelden strengere normen dan waarvan de ABRvS in haar uitspraken is uitgegaan.

De afstand van de percelen waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden tot aan de beoogde woningen is minimaal 15 m. Deze afstand zal er ten delen voor zorgen dat eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen niet tot de woonbestemmingen reikt. Echter is het gezien het bovenstaande ook nodig om een afschermende haag aan te leggen waardoor eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen tegengehouden zal worden. Ten aanzien van de aanleg van een afschermende haag zijn er maatregelen in de regels opgenomen. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er sprake is van een goed 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 m<sup>2</sup>). 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<sup>-6</sup> 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<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

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

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

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

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

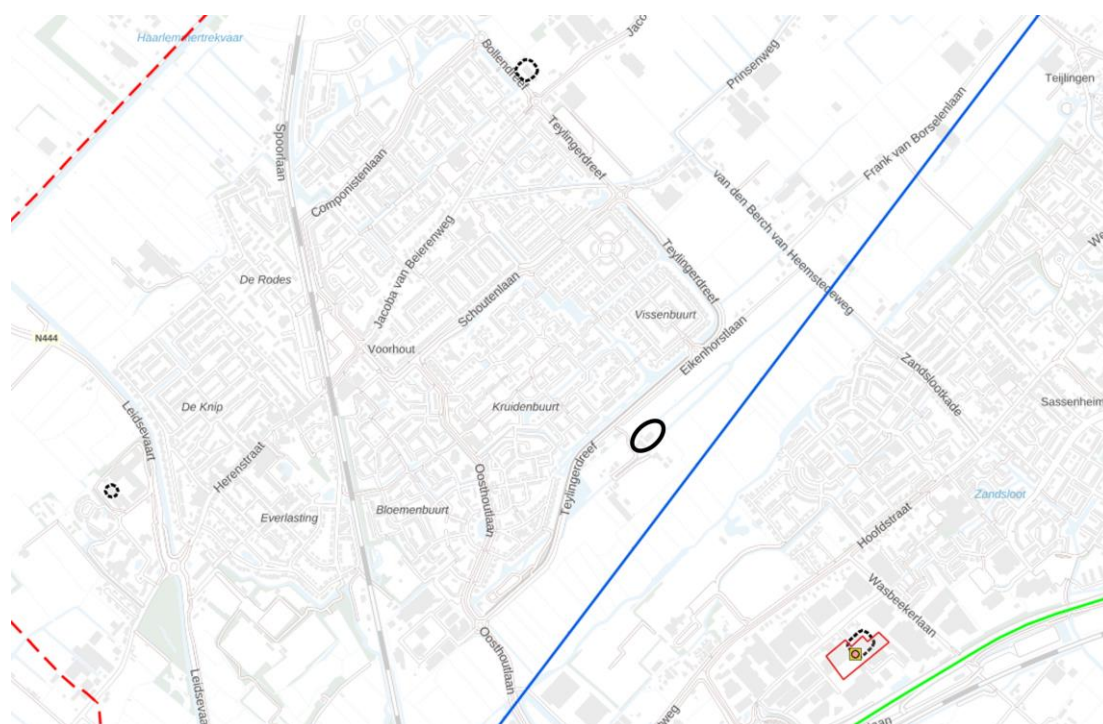
#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

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

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

### Planspecifiek

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 directe nabijheid van risicovolle inrichtingen. Wel is op een afstand van circa 900 m een bedrijf gelegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van dit bedrijf. Bij een incident met toxische stoffen bij het bedrijf kan een giftige gaswolk ontstaan die de planlocatie 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 sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarbij voldoende.

### Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat er in de directe nabij van het plangebied geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn gelegen. Op grotere afstand circa 1,8 km is er wel een aardgasleiding gelegen, de PR10<sup>-6</sup> contour van de leiding ligt niet buiten de leiding. Het PR vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. De planlocatie is door de ruime afstand gelegen buiten het 100%-letaliteitsgebied (85 meter) en het invloedsgebied (150 meter) van deze leiding.

#### *Hoogspanningslijnen*

Op circa 150 m afstand van het plangebied staat een bovengrondse hoogspanningslijn. Het betreft een 150 kV hoogspanningslijn, deze hoogspanningslijn heeft een indicatieve zone van 2 X 65 meter. Gezien de afstand van 150 m van het plangebied tot aan het hart van de hoogspanningslijn kan gesteld worden dat het plangebied buiten de indicatieve zone ligt. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor het voorliggende plan door de aanwezigheid van de hoogspanningslijn.

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de directe nabijheid van transportroutes gevaarlijke stoffen. Op grotere afstand van het plangebied, circa 1,1 km is de A44 gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Derhalve 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 A44 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.

#### Advies Veiligheidsregio

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.

#### *Bereikbaarheid*

Door de ligging van het plangebied en de ontsluiting op de Eikenhorstlaan, die ontsloten wordt op de Van den Berch van Heemstedeweg, en de Eikenhorstlaan zelf een doodlopende weg is, is de bereikbaarheid slecht. Het is daarom van belang dat de rijbaanbreedte minimaal 4,5 m is. Er wordt geadviseerd om directe aansluiting te vinden op de Teylingerdreef.

De paden/wegen naar en in het plangebied zijn minimaal 4,5 m breed. Daarnaast is er bij calamiteiten een directe toegang tot de Teylingerdreef, hiervoor zal het hek tussen de Teylingerdreef en de Eikenhorstlaan open worden gesteld. Daarmee is de bereikbaarheid van het plangebied geborgd.

#### *Bluswatervoorziening*

In de omgeving van de planlocatie zijn op dit moment geen brandkranen aanwezig die dienst kunnen doen als offensieve bluswatervoorziening voor de brandweer. Er wordt daarom geadviseerd om een brandkraan te realiseren aan de Eikenhorstlaan, die op maximaal 100 meter afstand van de woningen wordt gerealiseerd.

Er zal een bluswatervoorziening gerealiseerd worden binnen 100 m van de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast is het mogelijk om het open water te bereiken en aan te wenden als bluswatervoorziening.

#### *Opkomsttijd*

Het plangebied is vanuit het Regionale dekkingsplan gelegen in een buurt met de classificatie 'Categorie 3' met het overheersende kenmerk 'Verspreid liggende woningen' / 'Verspreid liggende gebouwen voor zelfredzame personen'.

De nieuwe ontwikkeling past binnen het profiel van de vastgestelde categorie. De referentiewaarde voor deze categorie is 10 minuten. De daadwerkelijke opkomsttijd bedraagt circa 9 minuten. Daarmee scoort het nieuwe initiatief 'Goed'. Er zijn geen aanvullende voorzieningen benodigd, de te verwachten preventieve voorzieningen en opkomsttijd voldoen aan de uitgangspunten van het Dekkingsplan.

#### *Conclusie*

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

## 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*

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*

Op 1 januari 2024 is de waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland in werking getreden. Deze verordening vervangt de keur. In de waterschapsverordening staan regels over onder andere activiteiten bij oppervlaktewater, dijken en gemalen.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland schrijft voor dat voor de realisatie van kleine voorzieningen een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht geldt van 500 m<sup>2</sup> voor het stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> voor het landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan respectievelijk 500 m<sup>2</sup> en 1.500 m<sup>2</sup>, maar deel uitmaakt van een groter geheel, kan er sprake zijn van een cumulatief effect. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan respectievelijk 500 m<sup>2</sup> en 1.500 m<sup>2</sup>, de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

Regenwater afkomstig van daken en bestratingen is vaak zo schoon dat zuivering niet nodig is. Dit water kan dus beter worden afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater dan naar de riolering. Dat heeft als voordeel dat de rioolwaterzuiveringsinstallaties minder worden belast. Dat zorgt er ook voor dat bij hevige

buien minder overstorten overlopen. Dit betekent dat er minder afvalwater vanuit het gemengde riool naar een oppervlaktewater gaat. Dat is goed voor de waterkwaliteit in de sloten. Daarom wordt het afkoppelen van hemelwaterafvoer van het vuilwaterriool gestimuleerd. Het afkoppelen mag geen grote nadelige gevolgen voor de berging. Ook moet de doorstroming van water voldoende blijven.

#### *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 afnemen door het saneren van de voormalige agrarische opstallen, waardoor geen watercompensatie vereist is.

##### *Waterafvoer*

Voor wat betreft het afvalwater wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de ambities van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Er wordt binnen het plangebied een rioolstelsel aangelegd die aansluit op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Voor wat betreft het hemelwater worden uitgegaan van een rechtstreekse afvoer van water op de direct aangrenzende watergangen. Dit zou een verantwoorde afvoer van het hemelwater op moeten leveren. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de Omgevingsvergunningen.

##### *Waterkeringen*

Langs het zuidelijk deel van het plangebied is een waterkering gelegen. 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 worden 3 geschakelde woningen en één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van het plan weergegeven. Waarbij het gemiddelde van de norm wordt gehanteerd.

| <b>Functie CROW-publicatie 381</b> | <b>Kencijfer (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)</b> | <b>Aantal eenheden</b> | <b>Verkeersgeneratie (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)</b> |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| koop, huis, vrijstaand             | 8,2                                                                 | 1                      | 8,2                                                                         |
| koop, huis, tussen/hoek            | 7,4                                                                 | 3                      | 22,2                                                                        |
| <i>totaal</i>                      |                                                                     |                        | 30,4                                                                        |

Uit de tabel blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van het plan met 30,4 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 Eikenhorstlaan en de Van de Berch van Heemstedeweg en na realisatie van de aansluiting op de Teylingerdreef ook via deze weg.

#### 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<br>Parkeernota<br>Teylingen 2014 | Parkeernorm (aantal<br>parkeerplaatsen per eenheid) | Aantal eenheden | Parkeerbehoefte (aantal<br>parkeerplaatsen) |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|
| woningen                                 | 1,8 per woning                                      | 4               | 7,2                                         |
| <i>totaal</i>                            |                                                     |                 | 7,2                                         |

In de toekomstige situatie is de parkeerbehoefte 7,2 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 voormalige agrarische bedrijfsopstallen en een gewijzigde inrichting van het plangebied. Om deze reden wordt een quickscan ecologie uitgevoerd door Blom Ecologie (d.d. 26 augustus 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4).

### Quickscan ecologie

#### *Gebiedsbescherming*

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

#### *Soortenbescherming*

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: huismus en vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart - 15 juli). Daarbij is het van belang dat in gebruik zijnde nesten altijd beschermd zijn, ook buiten het broedseizoen. Het aanvullend onderzoek ten aanzien van huismus en vleermuizen is uitgevoerd en de uitkomsten van dit onderzoek zijn onderstaand opgenomen.

#### *Houtopstanden*

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

### Aanvullend onderzoek

Uit de quickscan is gebleken dat er een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van huismussen en vleermuizen uitgevoerd dienden te worden. Dit onderzoek is uitgevoerd door Blom ecologie (d.d. 26 oktober 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6).

#### *Huisumus*

In april en mei 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus in het plangebied aan de Eikenhorstlaan 2 te Voorhout. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2023). Hierbij zijn geen huismussen aangetroffen binnen het plangebied. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van het leefgebied. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.1, lid 2 (wegnemen nesten). Een ontheffing is niet benodigd.

#### *Vleermuizen*

In de periode juni - september 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Eikenhorstlaan 2 te Voorhout. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Het plangebied maakt (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen verblijfplaatsen). Een ontheffing is niet benodigd.

#### *Overige soorten*

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot huismus en vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijfslocaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn geen nesten van vogelsoorten aangetroffen binnen het plangebied.

Zoals beschreven staat in de Vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen. Indicatief betreft het broedseizoen de periode 15 maart t/m 15 juli. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Daarbij is het van belang dat in gebruik zijnde nesten altijd beschermd zijn, ook buiten het broedseizoen.

### Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Daarnaast blijkt uit het aanvullend onderzoek dat er de ingreep niet leidt tot overtredingen ten aanzien van soortenbescherming. Er is daarmee geen ontheffing Wnb nodig.

Er dienen enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, kolonisatie van rugstreeppadden, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, zie hiervoor onderstaande maatregelen:

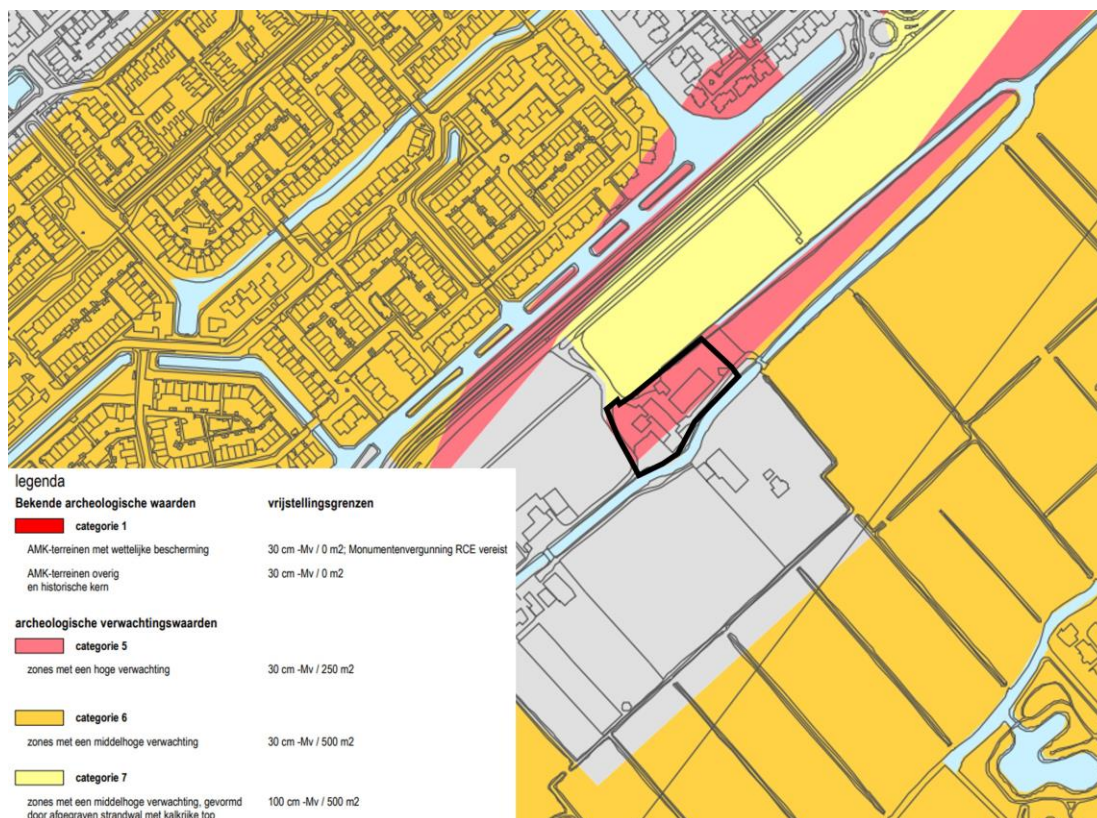
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen. Zie voor meer instructies bijlage 3 van de quickscan.
- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

## 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 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter. Derhalve is archeologisch onderzoek vereist, dit onderzoek is uitgevoerd door Transect (d.d. 18 maart 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5).

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op een oude strandwal in het buitengebied tussen Voorhout en Sassenheim ligt. Strandwallen en de later gevormde duinen in dit gebied waren een relatief hoog gelegen delen binnen het landschap en daarmee een aantrekkelijke vestigingslocatie. Dit zorgt ervoor dat er voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt vanaf de vorming van de strandwallen, in het Neolithicum. In de nabijheid van het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Eventueel aanwezige resten uit de periode Neolithicum - Middeleeuwen worden verwacht in de top van de strandwal of in de afzettingen van de Oude Duinen.

Daarnaast is er een hoge verwachting op historische resten in het plangebied van boerderij 'Hoogh Teylingen', die vermoedelijk in de 15e eeuw is gebouwd. Op historische kaarten is te zien dat de perceelindeling van het plangebied in ieder geval vanaf het begin van de 17e eeuw onveranderd is gebleven. Het is mogelijk dat de huidige bebouwing, die in de jaren '60 van de 20e eeuw is gerealiseerd, is gebouwd op funderingen van historische bebouwing. Het is echter niet bekend of de oude funderingen zijn gesloopt bij de nieuwbouw. Naast resten van historische bebouwing, kunnen in het plangebied resten aanwezig zijn van de tot het erf behorende (moes)tuin en het geriefbos.

Alleen aan de zuidostrand van het plangebied worden geen archeologische resten verwacht aangezien dit deel is uitgeveend en er grond is opgebracht. Ter plaatse van de bestaande stal met mestkelder, waar de ondergrond verstoord is tot een diepte van 2,8 m -Mv, is sprake van een lage verwachting over een oppervlakte van circa 500 m<sup>2</sup>.

Tijdens het veldonderzoek is aangetoond dat er ophooglagen uit de Nieuwe tijd aanwezig zijn. Deze hangen waarschijnlijk samen met de historische bebouwing, die op basis van het bureauonderzoek hier werd verwacht. Deze ophooglagen zijn aangetroffen tot een diepte van 90-160 cm -Mv (0,6-1,6 m -NAP) en reiken tot in de top van strandzand (westzijde van het plangebied) of tot op het veen (oostzijde van het plangebied). In de top van het strandzand (vanaf een diepte van 135-160 cm -Mv; 1,1-1,6 m -NAP) zijn geen humeuze niveaus aangetroffen. Wel kunnen in het strandzand nog sporen aanwezig zijn uit de Late Middeleeuwen of de Nieuwe tijd, die zijn ingegraven vanuit de historische ophooglagen. De hoge verwachting op de aanwezigheid van resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd is te handhaven. Onder de historische ophooglagen kunnen ook nog oudere archeologische resten uit de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn. Gezien de dikte van de ophooglagen en de aanwezigheid van restveen kunnen archeologische resten ook nog onder de bestaande bebouwing of historische funderingen worden aangetroffen. De verschillende verwachtingen zijn op kaart weergegeven in bijlage 8 van het archeologisch onderzoek.

#### *Advies*

In het plangebied is vastgesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten. Dergelijke resten kunnen ook nog worden aangetroffen onder de bestaande funderingen en zullen hoofdzakelijk bestaan uit grondsporen en eventuele funderingsresten. Daarom adviseert Transect om een karterend en waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische resten. Een dergelijk onderzoek is het beste uit te voeren in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), ter plaatse van de bestaande bebouwing kan dit het beste worden uitgevoerd na afloop van de bovengrondse sloop. Dergelijk gravend onderzoek moet worden uitgevoerd volgens een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Alleen ter plaatse van de bestaande stal met mestkelders (circa 500 m<sup>2</sup>) is sprake van een lage verwachting, aangezien hier sprake is van verstoringen van de ondergrond tot een diepte van 2,8 m - Mv.

#### *Conclusie*

Op basis van het archeologisch onderzoek is er sprake van een hoge verwachting en dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Het aanvullend onderzoek kan het beste worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande opstallen. Het voornemen is dan ook om op deze wijze na sloop van de bestaande bebouwing het aanvullend onderzoek (Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P)) uit te voeren.

Ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied en de borging van het aanvullend onderzoek zijn de dubbelbestemmingen gehandhaafd.

## **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 beeldbepalende panden en objecten, zoals aangegeven in de vastgestelde 'Visie Erfgoed Teylingen', bestemd en beschermd. Uitgangspunt van de regeling is dat het slopen van beeldbepalende 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 beeldbepalende 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 het plangebied. Om deze reden is er een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door B4o en Adviesburo Groene Monumenten (d.d. 13 oktober 2021, zie [bijlagen bij toelichting 1](#)).

Het plangebied kent een lange cultuurhistorische ontwikkeling, waarbij er reeds sinds de vijftiende eeuw een boerderij gevestigd is binnen het terrein. De kaarten uit 1635 tonen aan dat Hoog Teylingen behoorde tot de abdij Leeuwenburg en de boerderij zou destijds gebruikt worden voor de jacht. Het is bekend dat Leeuwenhorst drie zogenaamde uithoven of 'grangia' bezat. Een uithof is een buiten het eigenlijke kloosterterrein gelegen landerij.

De Leeuwenhorst bezat uithof Hillegom- Sassenheim (Hoog Teylingen), een uithof in Poeldijk en een uithof in Honterland. Het feit dat Hoog Teylingen apart is beschreven in deze kaartenreeks geeft aan dat het niet werd verpacht maar in beheer was bij de abdij. Een zogenaamde jachtboerderij bezat meestal een aparte kamer voor de jagermeester of houtvester. Dit kan kloppen met de vorm die we afgebeeld zien, de L in de vorm zal waarschijnlijk de aparte ruimte zijn voor prominent bezoek. Deze vorm met een voorhuis in een I-vorm met een schuur aan het voorhuis aangebouwd zien we ook terug in een foto en een schilderij. Met de stichting van de polders wordt een deel van de watergang vergraven en verdwijnt het driehoekige perceel grond. De vorm daarvan is bijzonder en de functie ervan roept vraagtekens op. Op het Kadastraal Minuut Plan uit 1819 is te zien dat de watergang die het huisperceel scheidt van het langgerekte landbouwperceel of landtong is verdwenen.

Zeker vanaf de 1635 is de vorm van het huisperceel, met de boerderij en bijgebouwen en het aanliggende langgerekte landbouwperceel (landtong) onveranderd gebleven. De bebouwing is pas in de 20e eeuw veranderd. Het plangebied heeft altijd in een open landschap gelegen met de bebouwing geconcentreerd op een natuurlijke verhoging zoals te zien is op de AHN. Het plangebied is al zeer oud en bijzonder dat deze zo bewaard is gebleven.

Door de herontwikkeling van het erf worden kansen benut. De investering zorgt voor een duurzame instandhouding waarbij verrommeling van het erf wordt tegen gegaan en waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt versterkt. Door de locatie landschappelijk in te passen en her in te richten binnen een compacte opzet, met een langhuisboerderij, hooi(kap)bergwoning en een gezamenlijke schuur als bijgebouw wordt ruimtelijke winst behaald.

De kenmerken van het cultuurhistorisch erf in het landschap (klassieke erfopbouw, het voormalige agrarisch karakter, de groene erfranden, streekeigen beplanting en passende hoogwaardige architectuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

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

## 4.8 Duurzaamheid

### *Nederland in 2050 vrij van aardgas*

Maar liefst 95 % van de 7,7 miljoen huishoudens in Nederland gebruikt aardgas voor verwarming, warm water en om op te koken. Stoppen met het gebruik van aardgas zorgt dus voor een flinke afname van onze CO<sub>2</sub>-uitstoot. En hoe minder CO<sub>2</sub> in de lucht, hoe beter dat is voor het klimaat en de biodiversiteit.

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

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

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

#### *Energiebesparing en duurzame energiebronnen*

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

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

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

#### Gemeentelijk beleid

##### *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 kleine 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 heet 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 de sloop van de aanwezige opstallen wordt er aandacht besteed aan de mogelijkheden om duurzaam te slopen, zoals het eventueel hergebruiken of recyclen van de grondstoffen die zich daar voor lenen en de wijze van sloop. Voor wat betreft de bouw van de nieuwe woningen zal voldaan worden aan de geldende BENG-eisen. De nieuwe invullingen bieden volop kansen voor het toepassen en verbeteren van duurzaamheidsmaatregelen, zo zullen de nieuwe woningen worden voorzien van warmtepompen, zonnecollectoren en zonnepanelen. Tevens is het voornemen om zo duurzaam mogelijk te gaan bouwen met duurzame materialen en energiezuinige werktuigen.

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 - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden*

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' zijn bestemd voor behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. En de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen. Er is geen bouwvlak opgenomen, er mogen dan ook geen gebouwen worden opgericht.

### *Groen*

Groenelementen en structurerend groen zijn als 'Groen' bestemd. Om de openheid van het groen te waarborgen zijn gebouwen niet toegestaan.

### *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.

Het gebruik van de tuin ten behoeve van de woningfunctie is niet bezwaarlijk, indien de gronden qua inrichting aansluiten op het landelijke gebied. Voorkomen moet worden dat ze daadwerkelijk ingericht worden als 'tuin'. Voor de gronden waar dit voor geldt wordt dit geborgd door de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - openheid'. Deze gronden worden vanuit de landschappelijke waarden (o.a. openheid) niet als erf of achtererfgebied aangemerkt, waarmee het niet mogelijk is om op grond van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij bouwwerken op te richten.

### *Verkeer*

De ontsluiting van het perceel en het gezamenlijk erf zijn als 'Verkeer' bestemd. Deze gronden zijn bedoeld voor wegen, voet- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' zijn bijgebouwen ten behoeve van de naastgelegen woningen toegestaan. Hiermee wordt het gemeenschappelijke bijgebouw aan de noordzijde van het erf mogelijk gemaakt, waarin geparkeerd kan worden en bergingen bij de vier woningen zijn voorzien.

### *Water*

Hoofdwatgangen en overige grote wateren zijn bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding (peilvlakniveau), ondergeschikt groen, bruggen, duikers en steigers en oeverbeschoeiingen.

### *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, inpandige parkeervoorzieningen, tuinen en water.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en worden vrijstaand gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' waar hoofdgebouwen aaneengebouwd worden. Het toegestane aantal woningen per bouwvlak is aangeduid op de verbeelding. De maximum goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen zijn eveneens aangegeven op de verbeelding. Aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. Gelet op de omvang van bouwvlakken, die nauw aansluiten bij de beoogde hoofd volumes (zie [toelichting paragraaf 2.2](#)), zijn de mogelijkheden voor aan- en uitbouwen zeer beperkt of gaat dit ten koste van de omvang van het hoofdbouw. Vrijstaande bijgebouwen mogen niet gebouwd worden. Zoals vermeld bij de bestemming 'Tuin' is het niet mogelijk binnen deze bestemming vergunningvrij bouwwerken op te richten. Omdat de bestemming 'Wonen' zich beperkt tot de bouwvlakken, zijn er daarbuiten geen mogelijkheden voor het oprichten van gebouwen op de woonpercelen (met uitzondering van het gemeenschappelijke bijgebouw).

De omvang van de woningen (hoofdgebouwen) is beperkt door de combinatie van bouwvlakken en de maximale goot- en bouwhoogten, die op de verbeelding aangegeven zijn. Dit is een andere systematiek dan over het algemeen elders in het buitengebied van de gemeente Teylingen en/of bij GOM-woningen wordt toegepast. Hierbij wordt de maximale inhoudsmaat van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen vaak vastgelegd, waarbij er tevens mogelijkheden zijn voor het (vergunningvrij) oprichten van vrijstaande bijgebouwen. In het onderhavige geval is echter sprake van een maatwerkingregeling die nauw aansluit bij het beoogde ontwerp voor de woningen het erf (zie toelichting paragraaf 2.2). Dit ontwerp gaat uit van drie woningen in een langhuisboerderij, in de stijl van de voormalige boerderij zoals die was tot begin jaren zestig van de vorige eeuw, en een vrijstaande woning in de vorm van een hooiberg. Zoals bovenstaand al is toegelicht, is het niet mogelijk om vrijstaande bijgebouwen op te richten en zijn de mogelijkheden voor aan- en uitbouwen zeer beperkt. Met deze regeling worden bebouwingsmogelijkheden en de beoogde ruimtelijke uitstraling bij de voorgenomen ontwikkeling passender vastgelegd dan met een algemene regeling (met een maximale inhoudsmaat voor woningen) het geval zou zijn.

#### *Waarde - Archeologie 5, Waarde - Archeologie 6 en Waarde - Archeologie 7*

Voor het overgrote deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen, terwijl in het noordoostelijke deel een klein hoekje voorzien is van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Daarnaast is een strook aan de noordwestelijke kant van het plangebied bestemd voor 'Waarde - Archeologie 7'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening'.

#### *Waterstaat - Waterkering*

De gronden aan de zuid- en oostzijde 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 sluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de exploitatiebijdrage en de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologische kader kan veroorzaken, geregeld. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het bestemmingsplan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

Tevens dienen er drie GOM titels aangekocht te worden, waarvoor een overeenkomst gesloten wordt met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en bollenstreek.

## 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*

Initiatiefnemers hebben op 13 juli 2023 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor direct belanghebbenden in de omgeving van het plangebied. Tijdens deze bijeenkomst zijn de voorgenomen plannen gepresenteerd en was er gelegenheid om vragen te stellen door de belanghebbenden over de plannen. Initiatiefnemers hebben tijdens de bijeenkomst zoveel mogelijk van de vragen proberen te beantwoorden. De vragen inclusief beantwoording zijn ook in het verslag van de bijeenkomst opgenomen. Het verslag van de informatiebijeenkomst is tevens als bijlagen bij toelichting bijlage 7 opgenomen.

### 7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

De vooroverlegpartners hebben, behoudens een zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland over de verwijzing naar de actuele regelgeving in de toelichting, geen bezwaren tegen het plan kenbaar gemaakt.

### 7.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien (gemeente Teylingen, d.d. 27 november 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9).