

The illustration depicts a project lifecycle as a winding blue path. The path begins at the bottom left with a group of people. It then moves through several stages: a person working at a computer, a construction site with an excavator and crane, a finished house, and a group of people. The path also shows a feedback loop where a person returns to the start. The path is surrounded by various icons and text bubbles, including 'RANPAK' and 'GEREGELD!'.

Bestemmingsplan Poelweg 2a, Warmond
Toelichting

Datum	:	17 januari 2020
Kenmerk	:	19051958/BMO/rap3
IMRO	:	NL.IMRO.1525.BP2019WAR10028-VA01
Auteur	:	Dhr. J.R. Mossel MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	Studio VVKH p.a. Dhr. GJ van Rijswijk Meelfabriekplein 2a 2312 LK Leiden

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



INHOUDSOPGAVE

- I. TOELICHTING
- II. REGELS
- III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)
- IV. VERBEELDING



I. TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	Gebiedsvisie	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Beoogde situatie	9
3.	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4.	Omgevingsaspecten	16
4.1	Archeologie	16
4.2	Cultuurhistorie	17
4.3	Watertoets	19
4.4	Flora en fauna	21
4.5	Geluidhinder	22
4.6	Luchtkwaliteit	22
4.7	Stikstofdepositie	25
4.8	Externe veiligheid	26
4.9	Bodemgeschiktheid	27
4.10	Bedrijven en milieuzonering	28
4.11	M.e.r.-beoordeling	29
5.	Juridische aspecten	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Opzet van de planregels	31
5.3	Uitleg van de planregels	31
6.	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	34
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	35
6.3	Eindconclusie	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan betreft de realisatie van een aanbouw bij de woning aan de Poelweg 2a te Warmond. Het bestaande niet in gebruik genomen bouwvlak naast de woning dient verwijderd te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Tevens wordt er een nieuwe oprit gerealiseerd.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' noodzakelijk. Dit (postzegel) bestemmingsplan voorziet om het planvoornemen planologisch mogelijk te maken. Hiervoor dient ter plaatste van de uitbouw de bestemming 'wonen', een bouwvlak en specifieke bouwregels opgenomen te worden.

1.2 Ligging projectgebied

Het plangebied ligt in het zuidelijke gedeelte van Warmond. De woning is gesitueerd in een buurt met vrijstaande woningen en veel groen. Achter het plangebied is een klein bos gelegen wat de groene omgeving verklaard. De locatie is gelegen aan de Poelweg, een zijweg van de Oranje Nassaulaan. Via deze hoofdweg, die ontstaan is op een oude strandwal, is noordwaarts de kern van Warmond te bereiken en zuidwaarts Oegstgeest en uiteindelijk Leiden.



Figuur 1: Ligging van het projectgebied – gemeentatlas.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied kent in het geldend bestemmingsplan Kom Warmond 2009 (kenmerk NL.IMRO.15250000WAR00090-) vastgesteld door de gemeenteraad op 17-12-2009 de bestemming "Wonen" en "Tuin". Er bevinden zich twee bouwvlakken in het plangebied vermeld onder nummer 2 en nummer 2a. De woning ter plaatse van bouwvlak nummer 2 is aangeduid als Rijksmonument. Het planvoornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk. Opgemerkt wordt dat de bestaande huisnummering in de praktijk anders is dan de onderstaande afbeelding. Dit is bij de gemeente bekend. In geldend bestemmingsplan heeft het bestaande monument het nummer 2 toegekend en het naastgelegen kavel nummer 2a. In de praktijk is het voorhuis van het monument nummer 2 en het achterhuis van het monument is nummer 2a.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader toegelicht. De relevante onderzoeken komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling van het plan. De maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 aan de orde. Daarna volgen de bijlagen en de regels.

2. Gebiedsvisie

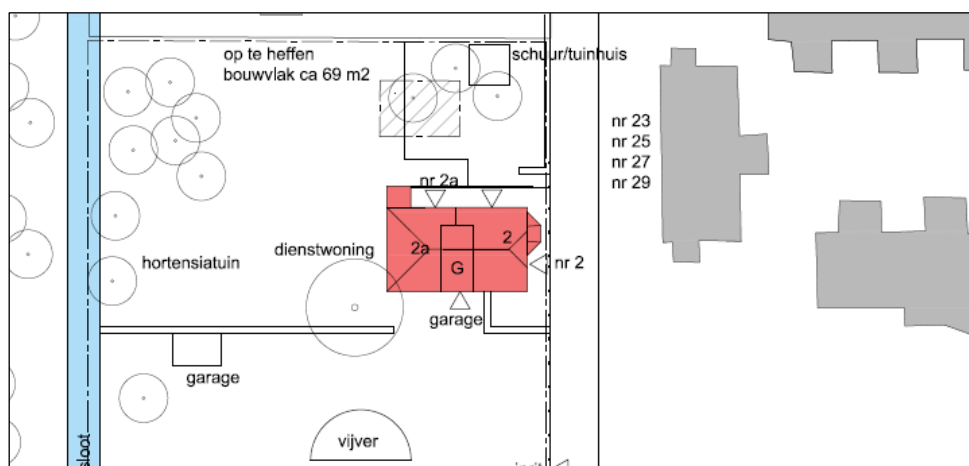
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft de kavel met een twee-aaneengeschakelde woning (Poelweg 2 en 2a). In het huidige bestemmingsplan is foutief aangegeven dat Poelweg 2a naast Poelweg 2 is gelegen. In werkelijkheid bevindt de woning zich aan de achterzijde van de woning Poelweg 2 (zie figuur 4).

De aaneengeschakelde woning is in het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' aangeduid als Rijksmonument. Verder bevat het perceel een houten bijgebouw en is het verder groen ingericht.



Figuur 3: Foto plangebied vanaf de Poelweg – Googlemaps



Figuur 4: Situatietekening plangebied bestaande situatie – studio VVKH

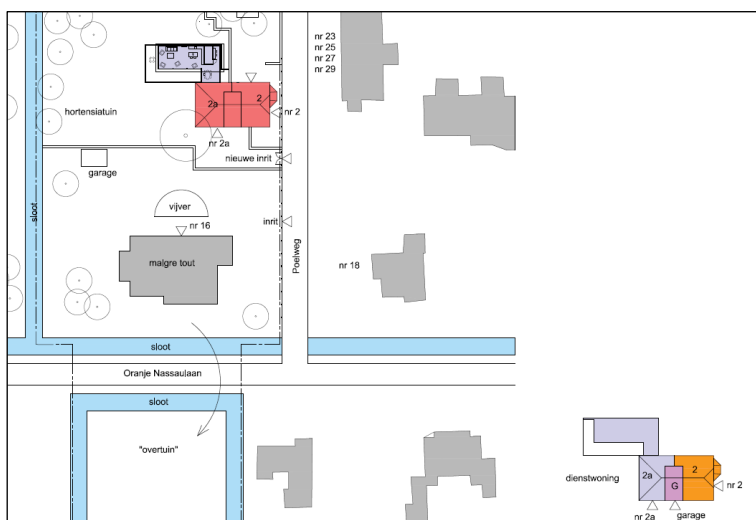
2.2 Beoogde situatie

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een aanbouw bij de achterste woning en het realiseren van een nieuwe oprit (zie figuur 6). Het bouwvlak dat in het vigerend bestemmingsplan aangeduid is als 2a wordt verwijderd. De bestaande woning behoudt de status van Rijksmonument. De uitbouw sluit voor wat betreft materiaal aan bij het bestaande bouwwerk. De welstandscommissie heeft al een akkoord gegeven op de uitvoering van het plan. Op het terrein wordt er voldaan aan de parkeernorm van 1.8 (Parkeernota Teylingen, 2014). Daarnaast wordt er ook nog een extra inrit aangelegd. In de huidige situatie is er al sprake van twee losse woningen. Deze woningen maken gebruik van de in voldoende mate aanwezige parkeerplaatsen in de directe omgeving.

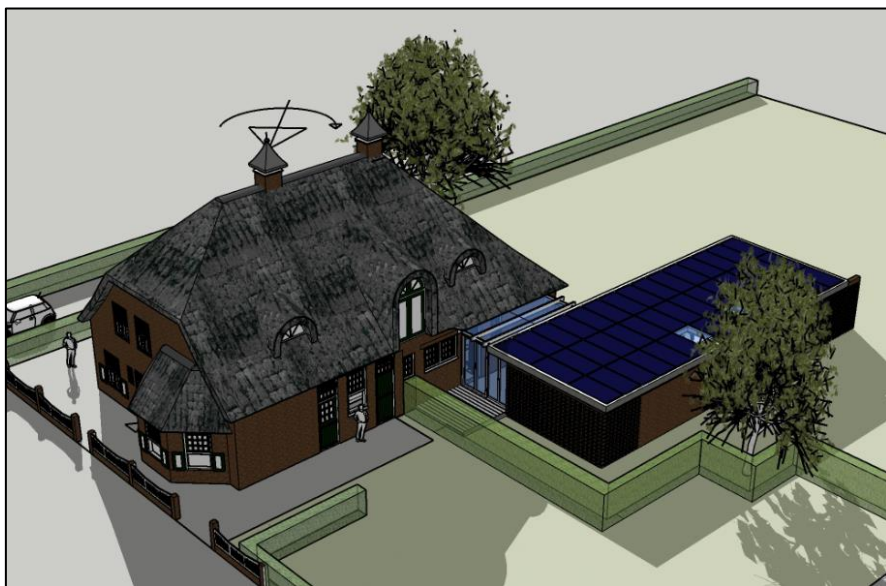


Figuur 5: Uitsnede omgeving voor de Poelweg 2 – Google streetview

Met het planvoornemen worden er geen nieuwe woningen toegevoegd. De parkeerbehoefte neemt hierdoor ook niet toe. Voor de woningen Poelweg 2a worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd conform de parkeernorm van 1,8. Hierbij wordt er op de oprit en in de garage geparkeerd. De bestaande woning Poelweg 2 blijft ongewijzigd. Evenals de parkeervraag. De bewoners en eventuele bezoekers kunnen gebruik maken van de in voldoende mate aanwezige parkeerplaatsen in de omgeving.



Figuur 6: Planvoornemen in de omgeving – VVKH architecten



Figuur 7: Verbeelding planvoornemen – VVKH architecten

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Gezien de geringe omvang van de planlocatie is geldend rijksbeleid hier niet bijzonder van toepassing. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte benoemt weliswaar de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor het land, maar het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten; decentralisatie is het sleutelwoord. Dit geldt ook voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen ladderplichtig zijn. Derhalve is onderhavig initiatief niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie Zuid-Holland heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Aan deze structuurvisie is een programma Ruimte en een programma Mobiliteit gekoppeld. Hierin wordt beschreven welke instrumenten de provincie inzet om de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit te realiseren. De regels die voortkomen uit de visie en de beide programma's, zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit (en alle bijbehorende documenten) vastgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities en doelen uit de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het uitbreiden van een woning in een binnenstedelijk gebied draagt bij aan de wens van de provincie om de bestaande ruimte beter te benutten en de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde ruimte te versterken. Uit de Verordening Ruimte 2014 volgen geen verdere verplichtingen ten aanzien van het voorliggende projectgebied.

Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017

Op 14 maart 2018 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 vastgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod de komende jaren beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de sub-regio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

Met de agenda ambieert de regio een actuele, kwalitatieve koerst te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoeften aan verschillende

woonvormen en woonmilieus. Waar de vorige woonagenda met name zich richtte op afstemming van het aantal te bouwen woningen, richt de nieuwe woonagenda zich ook op de gewenste kwalitatieve richting. Naast het accommoderen van de lokale en sub-regionale behoefte, zijn er ook bovenregionale woningbouwopgaven waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. Het nieuwe aanbod moet daarbij in kwalitatief opzicht zo goed mogelijk aansluiten op de toekomstige behoefte. Deze is per gemeente in de regio anders.

Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

In de Regionale Structuurvisie zijn de ambities en keuzes van Holland Rijnland uitgewerkt in zeven kernbeslissingen. Deze zijn samen van belang voor de toekomst van het gebied.

Uitgangspunten hierbij zijn een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie en infrastructuur en een intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

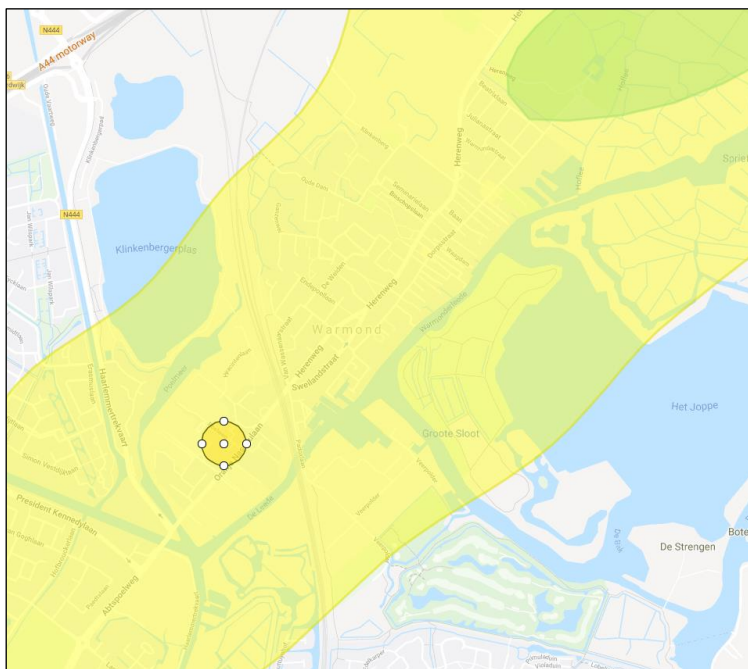
- het in de regio bouwen van 33.000 nieuwe woningen tot 2020;
- het zorgen voor een betere bereikbaarheid van de centrumfunctie van Leiden;
- het concentreren van nieuwe bebouwing in de bestaande aaneengesloten stedelijke agglomeratie;
- het versterken van groen en water en het beter toegankelijk maken van groene gebieden;
- het openhouden van de Bollenstreek en het Veenweide- en Plassengebied, met een revitalisering van de Bollenstreek door middel van een herstructurering;
- het kiezen voor de kenniseconomie en de Greenport Duin- en Bollenstreek als de belangrijke economische kennisdragers;
- het ontwikkelen van een goed openbaar vervoernetwerk en de realisering van de Rijnlandroute en de Noordelijke Ontsluiting Greenport.

De bouw van de aanbouw aan het huidige pand is niet in strijd met het regionaal en provinciaal beleid.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol: 20Ke- contour

De planlocatie ligt binnen het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid, maar buiten het beperkingengebied geluidsgevoelige gebouwen van het LIB. Gelet op artikel 2.1.11 van de Verordening Ruimte, geldt dat woningbouw uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebieden mag plaatsvinden.

Aangezien er met dit planvoornemen slechts een aanbouw binnen het bestaand stads-en dorpsgebied wordt gerealiseerd, is er geen strijdigheid met het LIB.



Figuur 8: Uitsnede LIB Schiphol – gele cirkel rondom het plangebied

3.3 Gemeentelijk beleid

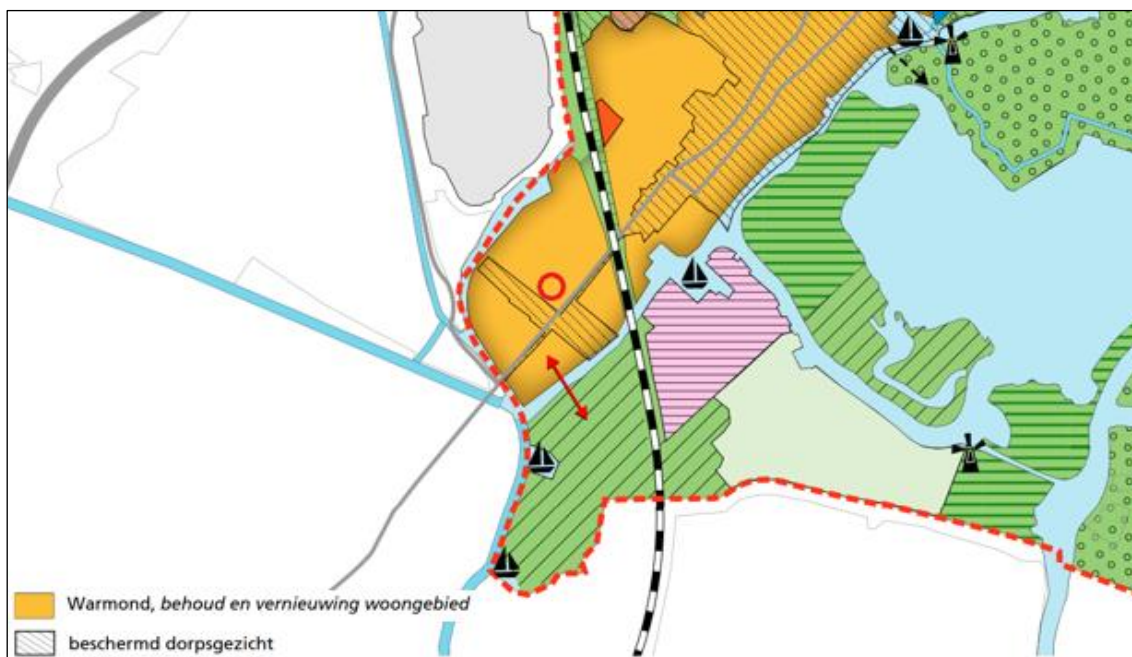
Structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam bloeiend'

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Teylingen tot 2030 is in de Structuurvisie op hoofdlijnen vastgelegd. De Structuurvisie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft betrekking op de periode tot 2030. De raad heeft de visie op 25 juni 2015 vastgesteld.

De kern van de visie is dat Teylingen duurzaam bloeit in een krachtige regio, met ruimtelijk hoogwaardige en sociaaleconomisch sterke kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond, een vitale Greenport en aantrekkelijk plassegebied.

Ten aanzien van wonen wordt er in de structuurvisie aangegeven dat het een doel is om op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving te bereiken in complete vitale kernen. De diverse kernen beschikken over een eigen identiteit, met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheden om een beperkte opvangfunctie te vervullen in de regio. Daarbij is het van belang om het programma, de locaties, het tempo en de kwaliteit goed af te stemmen met de regio en de provincie. In de structuurvisie wordt aangegeven dat er een opgave ligt om (bestaande) woningen en de woonomgeving meer geschikt te maken voor zorg aan ouderen en mensen met een functiebeperking. De Woningbehoefteraming en de Bevolkingsprognose van de gemeente zijn voldoende afgestemd met de regio en de provincie zoals beschreven in de vorige paragraaf.

De gemeente Teylingen zet in op de verdere ontwikkeling van 'centrum-dorpse' woonmilieus. Dat betekent bouwen in hogere dichtheid. Dit draagt bij aan zuiniger ruimtegebruik en ondersteunt daarmee gelijk de duurzaamheidsambitie van Teylingen. Belangrijk voor het wonen is om gedifferentieerd te bouwen, duurzaam, met een hoge beeldkwaliteit en een aantrekkelijke openbare ruimte.



Figuur 9: Uitsnede van de kaart behorende bij de Structuurvisie Teylingen

Woonvisie Teylingen 2015 – 2020

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen voor de periode 2015-2020. Deze vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met de corporaties. Binnen de visie is regionale afstemming gezocht met de omliggende gemeenten. In de Woonvisie staan bestaande kernen en bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg en welzijn en beschikbaarheid en doelgroepen en betaalbaarheid centraal. Voor de kern Warmond ligt hierbij de nadruk op het vergroten van het aanbod goedkope koopwoningen (< €187.000) met een streefpercentage van 15%. Het streefpercentage voor sociale huur ligt in de kern Warmond op 20%. Voor de middeldure huur (€710 – 900) en dure huur (> €900) ligt deze op respectievelijk 10% en 5%. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven in te zetten op het behouden/aantrekken van jongeren in het dorp.

De woningbouwbehoefte van de gemeente wordt jaarlijks afgestemd door middel van een planlijst bij de Woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP). Het totaal aan plannen dient te passen binnen de bandbreedte van de WBR en de BP.

Samen voor verduurzaming - Gemeente Teylingen

Gemeente Teylingen vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Teylingen streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu 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.

In het gemeentelijk beleid 'Samen voor verduurzaming - Gemeente Teylingen' staat betreffende de duurzaamheidsambities genoemd dat Teylingen in 2030 100% duurzaam moet zijn. Alle woningen en gebouwen (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze

doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2030.

Beoordeling planvoornemen

Het toevoegen van deze uitbouw, heeft geen consequenties voor bovengenoemd beleid. Er is slechts sprake van een uitbouw. Wel wordt er maximale aandacht besteed aan duurzaamheid. Er wordt rekening gehouden met de volgende maatregelen:

- De gebouwschil van het monument 2a wordt geïsoleerd middels voorzetwanden, een begane grondvloer van schuimbeton, en de toepassing van monumentenglas;
- De gebouwschil van de uitbouw wordt hoogwaardig geïsoleerd tot een Rc van 4,5 (de beglazing kent in de huidige situatie een Rc van 1,1);
- Er wordt gasloos gebouwd;
- Er wordt een ventilatie-installatie met warmteterugwinning toegepast;
- Er wordt een warmtepompinstallatie met geboorde bronnen aangebracht voor de opwekking van warmwater en voor de verwarming;
- Het complete platte dak van de uitbouw wordt voorzien van liggende panelen met PV cellen.

Conclusie beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het landelijke, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. De aanbouw bij de bestaande woning draagt bij aan het geldende beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

Verdrag van Valleta

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- de verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Gemeentelijk beleid

Het archeologiebeleid van de gemeente Teylingen is gebaseerd op wetgeving en de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen. Het doel van dit beleid is het archeologisch erfgoed van Teylingen te behouden en te beschermen. Uitgangspunten van het beleid zijn:

- streven naar, zoveel mogelijk, behoud in de grond van archeologische waarden. Als behoud in de grond (in-situ) niet mogelijk blijkt moeten de archeologische waarden veilig gesteld worden door behoud buiten de grond (ex-situ), door middel van een definitieve archeologische opgraving;
- de verstoorder, initiatiefnemer van de bodemverstoringen, betaalt;
- archeologie verankeren in ruimtelijke ordening;
- bewustmaking van een breed publiek door communicatie;
- regionale samenwerking en afstemming.

Beoordeling planvoornemen

Op grond van het vigerend bestemmingplan Kom Warmond 2009 geldt voor het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. In het archeologiebeleid van de gemeente Teylingen 'Onder de grond 2015' geldt voor het plangebied wel een archeologische verwachtingswaarde categorie 5. Dit betekent dat binnen het plangebied archeologische waarden kunnen worden verstoord indien de grond wordt geroerd over een oppervlakte van meer dan 250m² en dieper dan 30cm.



Figuur 10: Uitsnede beleidskaart Teylingen, plangebied in blauw omcirkeld

Gezien het feit dat de geplande uitbouw niet groter is dan 250m² is er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaar tegen de ontwikkeling van het terrein. Gelet op de archeologisch verwachting, is er een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Beoordeling planvoornemen

De woning in het plangebied is aangeduid als Rijksmonument. In het kader hiervan is op 29 maart 2019 een bouwhistorische verkenning met waardenstelling uitgevoerd door een Bouwhistoricus van IDDS. De beoordeling is als volgt:

Hoge monumentale waarden

1. Het exterieur van het dienstgebouw vertegenwoordigt, met enige uitzonderingen, een hoge monumentale waarde. Dit vanwege de hoge mate van gaafheid en authenticiteit.

Positieve monumentale waarden

2. De verbouwing van 1949 wordt, voor wat betreft het exterieur, positief gewaardeerd. De reden voor deze waardering is gelegen in het feit dat de wijzigingen ten behoeve van de woonfunctie zeer zorgvuldig en passend bij de bestaande architectuur zijn doorgevoerd. Hierdoor is het beeld van het gebouw in eenheid gebleven en niet verstoord geraakt.

Positieve/indifferente monumentale waarden

3. Aan de interieurindeling van het woonhuis is ten hoogste een positieve monumentale waarde toe te kennen. Deze waarde houdt vooral verband met de mate van gaafheid, en

het gegeven dat de indeling in 1949 werd gebaseerd op de destijds bestaande situatie. In zekere zin is deze oorspronkelijke situatie af te lezen aan de indeling die in 1949 werd gerealiseerd. Maar er moet gesteld worden dat de indeling van het woonhuis pragmatisch gekozen is. Met een relatief kleine verbouwing konden de bestaande ruimtes worden vergroot. Ongetwijfeld zullen de bepalingen in de woningwet (1902) hieraan ten grondslag hebben gelegen. Van een doordacht architectonisch concept is geen sprake. Daarnaast is het gebruikte materiaal geenszins bijzonder te noemen.

4. Voor wat betreft de afwerking zijn er twee elementen aan te wijzen die, hoewel niet bepaald zeldzaam of uniek te noemen, ten hoogste een positieve waarde vertegenwoordigen. Dit zijn de keukeninrichting uit 1949 en de schouwpartij in de woonkamer. Zoals gezegd zijn zij niet zeldzaam of uniek, maar zij worden gewaardeerd als onderdeel van de verbouwing van 1949 en hebben vooral documentaire waarde.

Indifferente monumentale waarden

5. Alle recente afwerkingen zijn van indifferente waarde vanwege de geringe mate van authenticiteit.
6. De éénlaags uitbouw aan de rechter zijgevel wordt indifferent gewaardeerd vanwege de geringe mate van zeldzaamheid of authenticiteit, en het zeer pragmatische karakter van het bouwwerk.



Figuur 11: De monumentale waarden van het woonhuis

Het bouwhistorisch onderzoek met als kenmerk '58530419' is als bijlage toegevoegd.

Conclusie Archeologie en cultuurhistorie

Gelet op bovenstaande bevindingen gelden er vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor het planvoornemen. Het schetsontwerp is goedgekeurd door de welstands/monumentencie.

4.3 Watertoets

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m³ waterberging. Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem.

Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. *Standstill beginsel*: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. *Verbetering*: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau zijn het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Teylingen met name relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente.

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

Voor de planperiode 2016-2021 zal het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHvR) van toepassing zijn. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Het Hoogheemraadschap wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maakt de Keur en uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Het is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna een digitale watertoets moet uitwijzen of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het Hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm art 29 a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur

aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - a) zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - b) lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht;

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Beoordeling planvoornemen

Bij een toename in verharding dient deze toename te worden gecompenseerd. Volgens de eis van het waterschap dient bij een toename vanaf 500 m² in verharding 15% van deze toename te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Het dempen van sloten dient daarnaast voor 100% te worden gecompenseerd. Ten gevolge van de aanbouw is er bij lange na geen sprake van een toename in verharding van meer dan 500 m². Watercompenseerde maatregelen zijn dus niet noodzakelijk.

Conclusie Watertoets

Gelet op de bovenstaande resultaten, voldoet het plan aan de eisen voor wat betreft het waterbeleid van het Hoogheemraadschap.

4.4 Flora en fauna

In het kader van de Wet natuurbescherming is er een ecologische Quicksan uitgevoerd.

Beoordeling planvoornemen

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing.

Ten behoeve van de werkzaamheden zullen een esdoorn, twee taxussen, een kers, een hultst en rododendron worden gekapt. Uit afstemming met de gemeente Teylingen en de ODWH is gebleken dat de bomen niet binnen beschermde dorpsgezicht en/of op de monumentale bomenlijst staan. Derhalve is er geen kapvergunning vereist. De ecologische Quicksan is als bijlage toegevoegd.

Conclusie Flora en Fauna

Gelet op de bovenstaande bevindingen, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het planvoornemen. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing.

4.5 Geluidhinder

Een woning is in het kader van de Wet geluidhinder een gevoelig object. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn. Aangetoond dient dat er wordt voldaan aan de gestelde akoestische eisen. Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer.

Beoordeling planvoornemen

Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook is er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn (railverkeerlawaai) en ligt het plangebied binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van een luchthaven (luchtvaartverkeer-lawaai). Het plan betreft een uitbreiding van een bestaande woning en het verwijderen van een bouwvlak voor een woning. Er is vanuit het LIB geen belemmering voor het plan (zie hiervoor ook paragraaf 3.2). Blijft over: het aspect wegverkeerslawaai.

Met het realiseren van de aanbouw, wordt er geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Een toetsing aan Wet geluidhinder is dus ook niet noodzakelijk. De uitbreiding is zodanig gesitueerd dat dit geen gevolgen heeft voor het aspect geluid.

Conclusie geluidhinder

Gelet op de bovenstaande resultaten, vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen. In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in de wet weergegeven.

Tabel 1: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM ₁₀	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM _{2,5}	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en mr niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. De AMvB en Regeling "Niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving

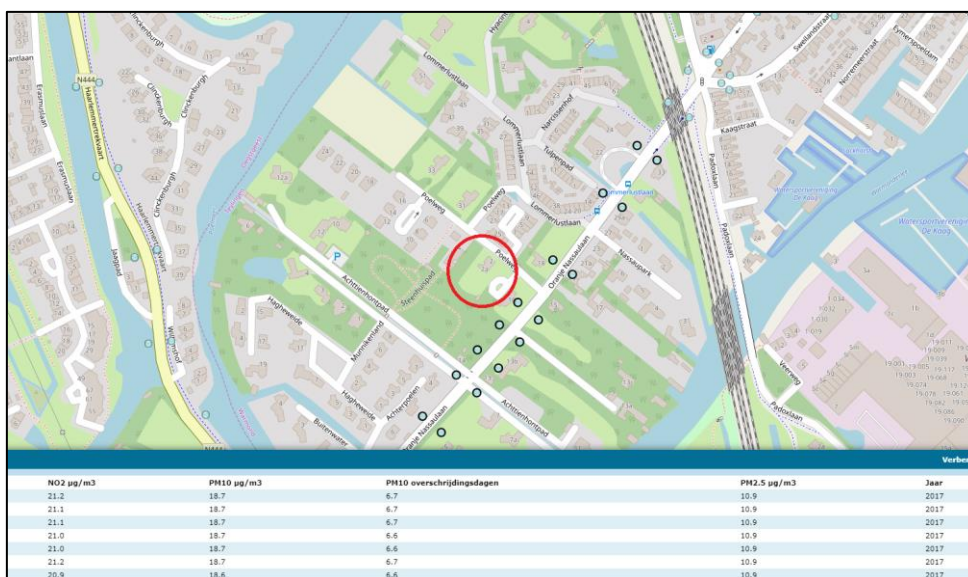
daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2017.



Figuur 12: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool) rond plangebied (rood)

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de Carolus Clusiuslaan ter hoogte van het plangebied voor de voorgenomen stoffen maximaal 21,3 µg/m³ is en 18,7 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2,5}, deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 10,9 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,7 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 2: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m ³]	Jaargemiddelde grenswaarde conform Wet milieubeheer [µg/m ³]
PM _{2,5}	10,9	25
PM ₁₀	18,7	40
NO ₂	21,3	40

Conclusie luchtkwaliteit

Het project valt onder de regeling NIBM en draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Stikstofdepositie

Met de inwerkingtreding van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in juli 2015 is bepaald dat berekend dient te worden of een nieuwe activiteit een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal geven. Indien dit inderdaad het geval is, dient beoordeeld te worden of de natuurlijke kenmerken van betrokken Natura 2000-gebieden dermate in het geding zijn dat gesproken kan worden van een significant negatief effect, of dat de verslechtering niet significant is en de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte. Met de invoering van het PAS geldt alleen nog een vergunningplicht voor activiteiten die meer dan 1 mol stikstofdepositie per hectare per jaar geven op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Bij een stikstofdepositie tussen de 0,05 mol en 1 mol N/ha/j bestaat er een meldingsplicht.

Door de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is de juridische houdbaarheid van het bovenstaande niet meer volledig. Als gevolg van de uitspraak gelden de drempel- en grenswaarden uit het PAS niet meer. Dit kan leiden dat er voor een ruimtelijke ontwikkeling een Wnb-vergunning (artikel 2.7 Wnb) nodig is. Door het schrappen van de bovengenoemde drempel- en grenswaarden van het PAS, kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn.

Beoordeeld dient te worden of er als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura-2000 gebied kan verslechteren. Met een Quicksan wordt bepaald of negatieve effecten op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Indien we deze effecten niet worden uitsluiten, is het nodig om een stikstofberekening uit te voeren.

Beoordeling planvoornemen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het

dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Meijendel&Berkheide op circa 5 km. Het Natura 2000-gebied Coepelduynen is op circa 6 km van het plangebied gelegen. Door de geringe omvang van het project en de afstand tot de Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat er geen significant negatief effect is op de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitattypen.

Het plangebied bevindt zich niet in het Natuurnetwerk Nederland of in een beschermd weidevogelgebied of strategische reservering natuur.

Conclusie stikstofdepositie

De stikstofdepositie als gevolg van het planvoornemen leidt niet tot significant negatief effect in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang). Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico als onacceptabel moet worden geacht. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties

waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen).

Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die omgeving strekt voor zover dat relevant is binnen de methodiek van het GR, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit). Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland

De regio Holland-Rijnland heeft in 2014 de omgevingsvisie externe veiligheid geactualiseerd (Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland). In deze omgevingsvisie heeft de regio een beslismodel op basis van zonering van het groepsrisicodiagram opgesteld en richtsnoeren voor veilig ruimtelijk ontwerpen geformuleerd. Het toepassen van deze richtsnoeren leidt tot een ruimtelijk veilig ontwerp. De mate waarin deze richtsnoeren moeten worden toegepast is afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico. In het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, dan behoeven de ontwerprichtsnoeren maar beperkt te worden toegepast. Komt het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde, dan is het wenselijk alle ontwerprichtsnoeren onverkort toe te passen.

Beoordeling planvoornemen

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Voor de toetsing aan het LIB wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Bodemgeschiktheid

In het kader van de Woningwet / Gemeentelijke Bouwverordening dient een omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage inzake de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Het onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is eind augustus 2019

uitgevoerd. De doelstelling van het onderzoek betreft:

- Het bepalen van de milieutechnische bodemkwaliteit van de landbodem (grond en grondwater):

Beoordeling planvoornemen

Uit het onderzoek blijkt dat de boven en ondergrond bestaat overwegend uit zand. In de grond zijn voor lood en zink maximaal lichte verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde concentraties aangetoond.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Het volledige rapport met kenmerk 1905M631/ISO/rap1 is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

Conclusie bodemgeschiktheid

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de bestemmingsplanwijziging. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden te allen tijde twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling planvoornemen

Vanuit goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat en of er bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van het plangebied. Er is geen belemmering voor het verwijderen van een bouwvlak en het uitbreiden van de woning.

Conclusie Bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er *belangrijke nadelige milieugevolgen* kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen plantontwikkeling. Het instrument daarvoor is de m.e.r.-beoordeling. (In de literatuur is het gebruikelijk om met de afkorting m.e.r. op de procedure van milieueffectrapportage te doelen en onder MER het milieueffectrapport zelf te verstaan). In de Wet milieubeheer staat onder § 7.6. "Besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt" (artikelen 7.16 t/m 7.20a) de procedure voor de m.e.r.-beoordeling beschreven.

In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staan de activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bovendien staat voor (het merendeel van) de opgenomen activiteiten een drempelwaarde opgenomen. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C en boven de daar genoemde drempelwaarde uitkomen, geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig en er moet een milieueffectrapport worden opgesteld. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet op voorhand vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Wanneer een activiteit boven de daar genoemde drempelwaarde uitkomt én mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst, dan geldt een formele m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor activiteiten die onder de D-drempel uitkomen, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Hoewel bij deze activiteiten de drempelwaarde dus niet wordt overschreden, kan toch niet worden uitgesloten dat een dergelijke activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu en derhalve geldt ook hier een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof op 15 oktober 2009 over de foutieve manier waarop de Europese m.e.r.-richtlijn in de nationale regelgeving was geïmplementeerd.

De essentie van die uitspraak is dat er altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

Naar aanleiding hiervan is de m.e.r.-regelgeving in Nederland aangepast. Eerst op 1 juli 2010 met de Wet Modernisering van de regelgeving over de milieueffectrapportage (Stb. 2010, 20) en vervolgens met de wijziging van het hierboven reeds aangehaalde Besluit m.e.r. op 1 april 2011 (Stb. 2011, 102). Sindsdien moet de m.e.r.-beoordeling gebaseerd zijn op een toets die qua inhoud aansluit bij de formele m.e.r.-beoordeling. Omdat er voor de toets geen vormvereisten gelden, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Na 1 april 2011 bestond er inhoudelijk weinig verschil tussen de beide m.e.r.-beoordelingen, maar procedureel wel: de vormvrije m.e.r.-beoordeling was procedurevrij. Per 16 mei 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en per 7 juli 2017 is deze ook van toepassing geworden op de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Er geldt geen overgangsrecht. Als gevolg hiervan dient het bevoegd gezag ook bij kleine ontwikkelingen (met activiteiten onder de D-drempel) een beslissing te nemen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dit besluit is een extra procedurestap. Er bestaat momenteel daarom nauwelijks nog verschil tussen de formele en de vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Beoordeling planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling staat genoemd in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Er is geen sprake van een activiteit genoemd in het Besluit m.e.r.. Het verwijderen van een bouwvlak en het uitbreiden van de woning wordt niet gezien als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D.11.2) zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling en m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet nodig.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De gemeente Teylingen heeft op 17 december 2009 het bestemmingsplan “Kom Warmond 2009” vastgesteld. De systematiek van dit (postzegel)bestemmingsplan sluit zo veel mogelijk aan bij de systematiek uit het moederplan. Gelet op de huidige tijd en het bestaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is het soms noodzakelijk gebleken om diverse teksten en regels conform deze standaard te verwoorden. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het moederplan. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

5.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een

interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het moederplan.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het moederplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuinen

De gronden met de bestemming Tuin zijn bestemd voor tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan. Tevens wordt ruimte geboden aan parkeervoorzieningen (mits bovengronds) en voorzieningen behorende bij de woonbestemming.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor vrijstaande woningen wordt in de voorschriften extra ruimte geboden t.a.v. maximale (bouw)afmetingen, de inrichting van het gebouw, alsmede van het perceel.

Voor de aanbouw gelden in afwijking op de bouwhoogte van het hoofdgebouw, specifieke bouwregels over de bouwhoogte. De scheiding tussen hoofdgebouw en aanbouw is door middel van een stippellijn weergegeven in de verbeelding.

Daarnaast mogen buiten het bouwvlak nog bijgebouwen, aan- en uitbouwingen en overkappingen worden gebouwd. Hiervoor is in de voorschriften beperkingen opgenomen en is de gemeentelijke erfbebouwingsregeling van toepassing. Het bestaande pand is aangewezen als beschermd Rijksmonument.

Artikel 5 Waarde – Archeologie

Het plangebied valt binnen de zone met een archeologisch verwachting. Binnen de plancontouren ligt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5'. Hiermee is bepaald dat er zonder omgevingsvergunning niet mag worden gebouwd, tenzij de ingrepen kleiner zijn dan 250 m² en niet dieper dan 30 cm.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn onder meer regels opgenomen voor ondergrondse bebouwing. Deze moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf worden

gesitueerd. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval een seksinrichting, escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie verstaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In het plan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden en specifieke afwijkingsregels die alleen kunnen worden toegepast binnen de bestemmingen waarin ze zijn opgenomen. In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde overschrijdingen van de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen toe te staan, mits de overschrijding niet meer dan 10% bedraagt. Ook is er een algemene wijzigingsregel voor archeologie opgenomen.

Artikel 11 Overige regels

In het plan zijn overige regels opgenomen bestaande uit werking wettelijke regelingen en voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Artikel 12 Overgangsregels

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen. Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouw aanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 13 Slotregel

Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leeft dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Op grond van artikel 3.1.1 van de Bro worden burgemeester en wethouders verplicht gesteld om bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan in overleg te treden met de besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie, de inspecteur op de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De diverse instanties hebben een bericht gehad. In het kader van de vooroverlegreacties, hebben de Veiligheidsregio Hollands Midden, Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland een reactie verzonden.

De Veiligheidsregio en Hoogheemraadschap hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plangebied. De reactie van de ODWH heeft geleid tot enkele aanpassingen van de tekst, maar niet tot inhoudelijke wijzigingen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties en overlegreacties zijn samengevat in de onderstaande tabel:

Tabel 3: Inspraak- en overlegreacties

Reactie ODWH	Beantwoording en aanpassing bestemmingsplan
Toelichting	
Bodemparagraaf aanvullen met resultaten bodemonderzoek	Paragraaf 4.9: Aangevuld met resultaten bodemonderzoek
Geluidsparagraaf aanvullen met LIB	Paragraaf 4.5: Aangevuld met conclusie dat LIB geen belemmering vormt
Paragraaf 4.7 Stikstofdepositie aanvullen met NNN en weidevogelgebied	Paragraaf 4.7: Aangevuld met conclusie dat het plangebied niet in NNN of weidevogelgebied ligt
Quickscan Wnb aanpassen met de juiste afstand tot Natura 2000-gebied	Rapport Quickscan Wnb: Afstand tot nabijgelegen Natura 2000 gebied is aangepast van 6,4 tot 5,2
Duurzame maatregelen moeten benoemd worden in de toelichting	Paragraaf 3.3: Aangepast met duurzame maatregelen in paragraaf
Regels	
Eén begrip en diverse nummeringen aanpassen	Hoofdstuk 1, begrip 30 aangepast Paragrafen 3.2.2, 3.2.4 en 4.2.2 zijn qua nummering aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage gelegen voor inspraak waarbij er gedurende zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. Tijdens dit termijn heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het

bestemmingsplan. De Omgevingsdienst West-Holland heeft aangeven dat hun opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan op de juiste wijze zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Zij zijn op alle milieuaspecten akkoord. Er zijn verder geen zienswijzen binnengekomen. Dit betekent dat het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. De kosten van de ontwikkeling liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst bevat tevens afspraken omtrent eventuele planschadeclaims. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

6.3 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.