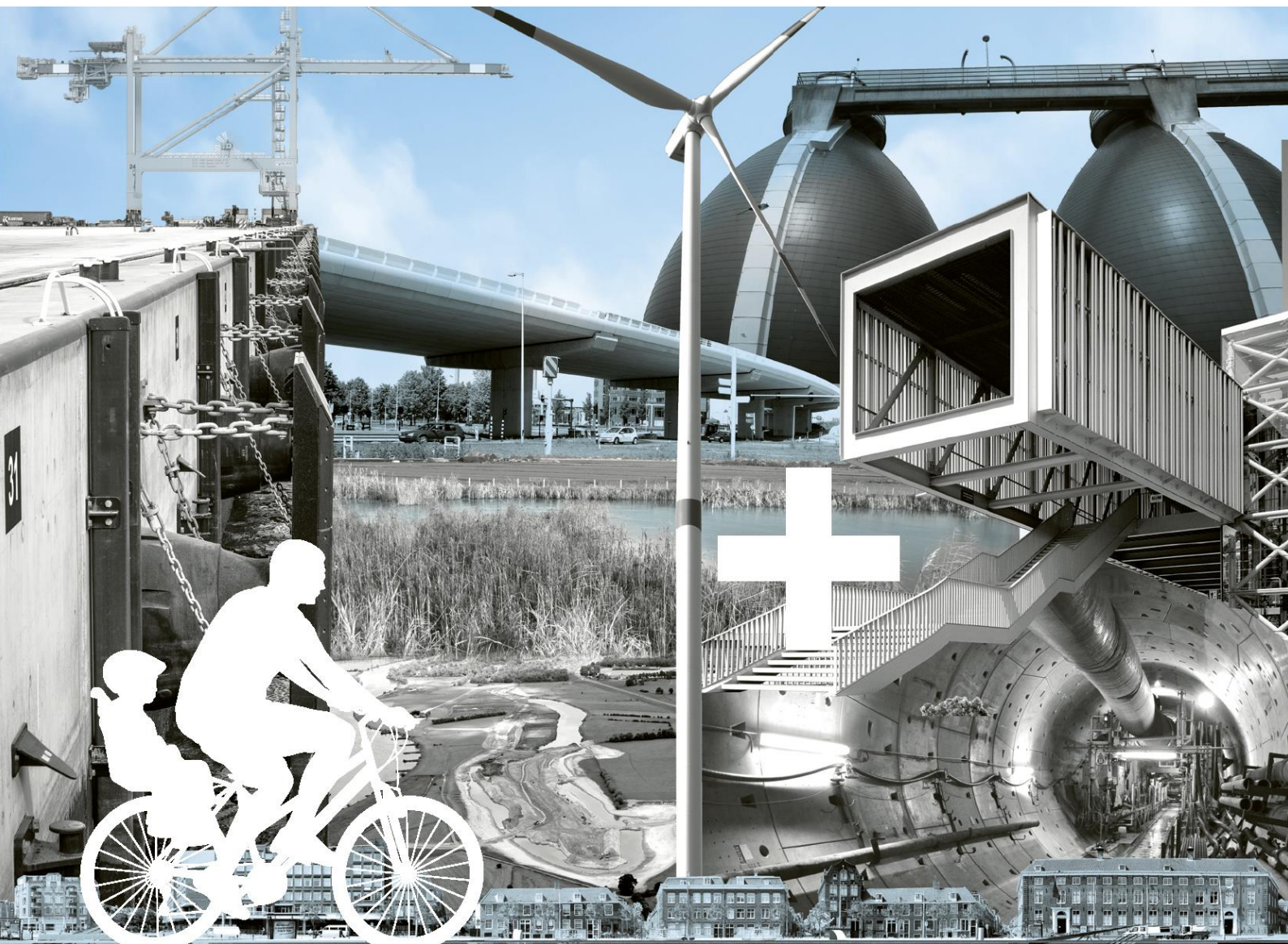




Boekenburglaan 61

Onderbouwing noodzaak en afweging alternatieven

Gemeente Teylingen

1 december 2023

Project Boekenburglaan 61
Opdrachtgever Gemeente Teylingen

Document Onderbouwing noodzaak en afweging alternatieven
Status Ongecontroleerd (aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend)
Datum 1 december 2023
Referentie -

Projectcode 129715
Projectleider 
Projectdirecteur 

Auteur(s) 
Gecontroleerd door 
Goedgekeurd door 

Paraaf

Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.







Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veelelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	TITEL EERSTE HOOFDSTUK	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
	Laatste pagina	6
	Bijlage(n)	Aantal pagina's
	-	

ALTERNATIEVEN- EN BELANGENAFWEGING

1.1 Alternatievenafweging

De afweging is tweeledig:

- 1 gebrek aan alternatieven voor woningbouw;
- 2 verplichting tot zorg voor beschermde (dier)soorten in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gebrek aan alternatieven voor woningbouw

De gemeente Teylingen kent, zoals een groot deel van Nederland, een groot woningtekort. De druk op de woningmarkt is erg hoog. Volgens het woonprogramma van de gemeente Teylingen¹ behoren er in de periode van 2018 tot 2030 nog 2.030 woningen gebouwd te worden om te voldoen aan de stijgende woningbehoefte. Het bouwen van drie woningen op een perceel waar in de huidige situatie één woning staat draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad in Voorhout. De urgentie om voldoende geschikte ruimte te vinden voor woningbouw is groot.

Daarvoor zijn er nog diverse bouw mogelijkheden nodig. Nieuw Boekhorst, gelegen in Voorhout, is in het gemeentelijk woonprogramma aangemerkt als locatie om te voorzien in de woningbouw. De groei van Nieuw Boekhorst naar 1.250 - 1.300 woningen zorgt ervoor dat Teylingen voldoende woningen kan bouwen de komende tijd. Boekenburglaan 61, de projectlocatie, bevindt zich binnen Nieuw Boekhorst en zal daarmee nog een extra impuls geven aan een vergroot woningaanbod. Het bouwen van voldoende woningen is een dwingende reden van groot openbaar belang. Dit is mede onderkend door op regionaal niveau (Holland Rijnland) een opgave voor de realisatie van voldoende woningen af te spreken door middel van een provinciale planlijst. Nieuw Boekhorst is als project opgenomen in deze planlijst om aan te tonen dat er voldoende projecten zijn om voorlopig te kunnen voorzien in de regionale woningbouwopgave.

Er kan worden gesteld dat er sprake is van een groot en dwingend openbaar belang, voor noodzakelijke woningbouw op korte termijn. Zonder de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst met daarbinnen de herontwikkeling van Boekenburglaan 61 kan de gemeente Teylingen niet voldoende woningen bouwen. En dit levert aanzienlijke maatschappelijke problemen op, namelijk onvoldoende woningen voor de eigen inwoners van Teylingen, inclusief de verwachte groei van dit aantal inwoners. De geschiktheid van de locatie is onderbouwd en daarnaast aantoonbaar gemaakt in diverse besluiten en onderbouwingen.

Verplichting tot zorg voor beschermde (dier)soorten in het kader van de Wet natuurbescherming

Bij het wijzigen of invoeren van een bestemmingsplan dient altijd rekening te worden gehouden met de natuurlijke omgeving. In de regel mag een ontwikkeling geen negatieve effecten geven op de verschillende soorten flora en fauna die in zowel het aangewezen projectgebied als het relevante omliggende gebied aanwezig zijn. De Wet natuurbescherming ziet erop toe dat (beschermde) soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord worden. Dit houdt ook in dat rust- en broedplaatsen niet verstoord of vernietigd mogen worden.

Gezien de natuurlijke omgeving van de polder, is in en rond de polder en de bestaande bebouwing de kans op aanwezigheid van beschermde flora- en faunasoorten groot. Een Quicksan van het huidige project- en

¹ https://www.teylingen.nl/fileadmin/Teylingen/2020/24092020_Woonprogramma_Teylingen_def.pdf

omliggend gebied laat zien dat de aanwezige biotopen zich goed verlenen voor enkele beschermde diersoorten, waarvan de kans redelijk tot groot is dat deze worden aangetroffen. Het gaat om de gierzwaluw, de huismus en de vleermuis. Bij de voorgenomen sloop is het niet uit te sluiten dat er nesten van de huismus en/of gierzwaluw worden vernietigd. Daarnaast kunnen de werkzaamheden foeragerende/overvliegende vleermuizen verstoren, en bij aanwezigheid van vleermuizen in de bestaande bebouwing is vernietiging van hun verblijfplaatsen niet uit te sluiten. De aanwezigheid van deze soorten wordt nader onderzocht.

Er kunnen echter ontheffingen verleend worden van verboden ten aanzien van beschermde soorten mocht er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Het bestemmingsplan kan alleen verleend worden wanneer er een redelijke verwachting is dat er geen ontheffingen benodigd zijn, of dat de benodigde ontheffingen verleend kunnen worden. In hoofdlijnen kan er een ontheffing verleend worden wanneer er geen andere bevredigende oplossing, er een wettelijk belang is en er geen afbreuk wordt gedaan aan de staat van instandhouding van de desbetreffende soorten.

De volgende punten dienen als onderbouwing voor de verwachting dat een eventuele ontheffing verleend kan worden.

Aangepaste werkwijze en planning

In de uitvoeringsfase wordt de ecologisch meest gunstige werkwijze en planning aangehouden. In het project worden de werkzaamheden gefaseerd uitgevoerd waardoor de impact op de lokale populaties sterk wordt gereduceerd en zij duurzaam kunnen blijven voortbestaan. Daarnaast wordt er buiten kwetsbare periodes gewerkt (broedseizoen vogels en kraamperiode vleermuizen).

Mitigerende en compenserende maatregelen

Tijdens de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van compenserende en mitigerende maatregelen ten behoeve van de beschermde soorten. Er wordt onder andere een protocol opgesteld om tijdens de werkzaamheden de door vleermuizen ervaren verstoring door licht te minimaliseren. In het geval dat er een ontheffing aangevraagd dient te worden, dragen de relevante partijen zorg voor het vinden van de geschikte mitigerende en compenserende maatregelen. Daarnaast biedt de voorgenomen ontwikkeling kans op integratie van natuur-inclusieve elementen, waaronder nestkasten.

Ontheffing Wnb rugstreeppad

In het kader van de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst kon er niet uitgesloten worden dat de werkzaamheden het leefgebied van de rugstreeppad zou verstoren dan wel vernietigen. Er is reeds een ontheffing verkregen, mede op de vergelijkbare gronden van dwingend openbaar belang en afdoende mitigatie- en compensatiemaatregelen.

Alles overziend kan er gesteld worden dat er een realistische verwachting is tot het verkrijgen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming wanneer er beschermde soorten worden aangetroffen in de bestaande bebouwing.

