



Gemeente HLT Samen

Bestemmingsplan “Snippergroen, Teylingen”

VASTSTELLING

622.166.90

KUIPERCOMPAGNONS

Datum: 15 november 2023

GEMEENTE HLT Samen

BESTEMMINGSPLAN “Snippergroen, Teylingen”

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknnummer

622.166.90

datum

15 november 2023

bestand

J:\622\166\90\3.projectresultaat

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	14 mei 2023
Voorontwerp	24 mei 2023
Ontwerp	29 augustus 2023
Vaststelling	15 november 2023

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel van het plan	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Voorgaande bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3. Juridische planbeschrijving	7
3. Ruimtelijke Ordening	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4 Natuur	16
4.1 Kader	16
4.2 Onderzoek	17
4.3 Conclusie	17
5 Water	18
5.1 Kader	18
5.2 Onderzoek	20
5.3 Conclusie	21
6 Archeologie en cultuurhistorie	22
6.1 Kader	22
6.2 Onderzoek	22
6.3 Conclusie	24
7 Milieu	25
7.1 Algemeen	25
7.2 M.e.r.-beoordeling	25
7.3 Bodemkwaliteit	25
7.4 Akoestische aspecten	26
7.5 Luchtkwaliteit	26
7.6 Milieuzonering	27
7.7 Externe veiligheid	27
7.7 Overige belemmeringen	28
8 Uitvoerbaarheid	29
8.1 Economische uitvoerbaarheid	29
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
8.3 Procedure	29
8.4 Handhavingsaspecten	31

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Gemeente Teylingen, (26 april 2023) *Overzicht snippergroenlocaties*

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In 2019 is het project 'Oneigenlijk gebruik gemeentegrond' gestart in de gemeente Teylingen. De reden van dit project is het bestaan van rechtsongelijkheid. Doel was om alle gevallen van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond privaatrechtelijk te regelen. Op grond van de Gemeentewet (artikel 160 lid 3) heeft de gemeente de plicht goed op haar eigendom te letten. De legalisatie van het grondgebruik is gebeurd door grond te verkopen of door het erkennen van een beroep van verjaring. Aan elk gebruik van gemeentegrond ligt nu een overeenkomst of erkenning ten grondslag. Hierdoor sluit de feitelijke, ruimtelijke situatie weer aan op de (privaatrechtelijke) juridische situatie. De duidelijkheid over de grondposities geeft beter inzicht in de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte en zorgt er tevens voor dat toekomstig grondgebruik gemakkelijker en sneller gesignaleerd en opgelost kan worden. Na afronding van het project bestaat er op de geïnventariseerde gronden geen enkele situatie meer waar zonder toestemming gemeentegrond wordt gebruikt.

Binnen de gemeente Teylingen was sprake van 210 afzonderlijke gevallen van oneigenlijk grondgebruik. Deze locaties hebben binnen de vigerende bestemmingsplannen uiteenlopende bestemmingen die niet (altijd) corresponderen met het huidige gebruik. In 123 gevallen bleek de huidige planologische regeling niet passend te zijn bij de feitelijke situatie, bijvoorbeeld de bestemming Verkeer op een verkocht stuk grond dat in gebruik is als tuin. Daarnaast zijn er nog 18 vergelijkbare gevallen waarbij eerder al snippergroen is verkocht (niet in het kader van het project 'Oneigenlijk gebruik gemeentegrond'). Met dit bestemmingsplan 'Snippergroen Teylingen' wordt het feitelijke gebruik van deze 141 locaties bestuursrechtelijk vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit 141 kleine percelen die verspreid liggen binnen het grondgebied van de gemeente Teylingen. Het betreft 41 percelen in de kern Sassenheim, 74 percelen in Voorhout en 26 percelen in Warmond. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle percelen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

De plangebieden van de diverse snippergroenpercelen van onderhavig bestemmingsplan hebben betrekking op de volgende, door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Teylingen:

Naam bestemmingsplan	Vaststeldingsdatum
<i>Sassenheim</i>	
Sassenheim-Centrum	31 oktober 2013
Sassenheim-Noord en Buurtschap Teijlingen	13 december 2012
Sassenheim-Oost	29 juni 2017
Sassenheim-Zuid	31 oktober 2013
Sassenheim-West	13 september 2012
Bedrijventerreinen Teylingen	20 september 2012
Teylingerhof, Sassenheim	28 april 2016
<i>Voorhout</i>	
Dorp Voorhout	27 december 2012
Voorhout-Oost	18 december 2014
Engelse Tuin Voorhout	25 september 2014
<i>Warmond</i>	
Kom Warmond 2009	17 december 2009
<i>Overig, gemeente Teylingen</i>	

Voor de betreffende snippergroenpercelen vervallen de onderliggende bestemmingen uit de geldende bestemmingsplannen en worden deze vervangen door de regels van dit bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan heeft uitdrukkelijk alleen betrekking op de in bijlage 1 genoemde snippergroenpercelen. Als onderdeel van de verkoop van de snippergroenpercelen zijn ook een aantal percelen verkocht waarvan de bestemmingen al overeenkomen met het huidige gebruik. Het gaat hier bijvoorbeeld om stukken tuin die al bestemd waren als tuin, ook als zodanig in gebruik waren maar die nog niet in eigendom waren van de feitelijke gebruikers. Deze percelen zijn dus al correct bestemd en derhalve niet in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt ingedeeld. In dit hoofdstuk, hoofdstuk 1, zijn een aantal algemene planaspecten opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat een planbeschrijving, waarin de huidige situatie, toekomstige ontwikkelingen en juridische vertaling in dit bestemmingsplan aan bod komen. Hoofdstuk 3 tot en met 7 vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor dit bestemmingsplan en gaat onder andere in op ruimtelijke beleidskaders, natuur en ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie en de verschillende milieuaspecten. Ten slotte worden in hoofdstuk 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond, waarbij ook wordt ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De percelen snippergroen zijn in de huidige situatie grotendeels ingericht als tuin of erf terwijl de bestemmingen van deze percelen ten dienste staan van openbaar gebruik. Het gaat hoofdzakelijk om percelen die conform de voorwaarden uit het gemeentelijke beleid voor snippergroen zijn verkocht of waar sprake is van verjaring, doordat gronden al zeer geruime tijd in gebruik zijn door particulieren.

Voor alle percelen snippergroen binnen het plangebied geldt dat deze direct grenzen aan (hoofdzakelijk) bestaande woonpercelen. In enkele gevallen is sprake van een aangrenzende maatschappelijke, agrarische of bedrijfsmatige functie. Er zijn geen bijzondere ecologische- of cultuurhistorische waarden aan de orde en de gronden hebben geen belangrijke openbare functie voor bijvoorbeeld de verkeersveiligheid, de hoofdgroen- of waterstructuur, speelgelegenheid en nutsvoorzieningen.

2.2 Toekomstige situatie

De bestemmingen op de snippergroenlocaties worden herzien omdat ze binnen de vigerende bestemmingsplannen uiteenlopende bestemmingen hebben die niet (altijd) corresponderen met het huidige gebruik. Om de daadwerkelijke situatie van het gebruik van het snippergroen juridisch-planologisch te verankeren wordt middels dit document een nieuw bestemmingsplan van kracht, welke de reeds bestaande bestemmingsplannen partieel vervangt. Hierdoor wordt de door de verkoop en verjaring ontstane onjuiste planologische situatie in deze bestemmingsplannen hersteld.

In de toekomstige situatie krijgen de percelen snippergroen hoofdzakelijk een bestemming op basis waarvan het gebruik als tuin en/of erf is toegestaan. De bestemmingen van de percelen worden gewijzigd en krijgen in de meeste gevallen de bestemming “Wonen” (zonder bouwvlak) of “Tuin”, aansluitend bij het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Teylingen. Voor zover percelen snippergroen bij een woonperceel worden betrokken geldt dat de bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen, de feitelijke woning, niet wijzigen met dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan regelt uitsluitend het gebruik en voorziet afhankelijk van de nieuwe bestemming in de mogelijkheid om op deze gronden aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren.

Naast de percelen snippergroen omvat dit bestemmingsplan eveneens de juridisch-planologische kaders voor een zeer beperkt aantal andere bestemmingen:

- Enkele percelen in Voorhout en één in Warmond krijgen een agrarische bestemming, in lijn met het feitelijk gebruik en/of de aangrenzende bestemming op deze locaties. Het gaat hier om drie percelen langs de Rijnsburgerweg en een perceel aan de Prinsenweg waar op dit moment een verkeersbestemming aanwezig is, maar waar de gronden niet als zodanig worden gebruikt;
- In Sassenheim krijgen twee percelen, te weten een smalle groenstrook langs de Wasbeekerlaan 12 en een perceel op de hoek van de Kagerdreef 234, een bedrijfsbestemming. Op de gronden bij de Kagerdreef is uitsluitend het gebruik als tuin bij de aanwezige bedrijfswoning toegestaan;
- In Sassenheim wordt één perceel langs de Bijweglaan 4 voorzien van de bestemming Maatschappelijk. Deze gronden hebben momenteel een verkeersbestemming, maar zijn feitelijk in gebruik door de aanwezige kerk op het aangrenzende perceel;
- In Warmond krijgt een klein perceel aan de voorzijde van de Dorpsstraat 70 de bestemming Gemengd, zonder bouwvlak. Hier is sprake van een entree/voorportaal van de bestaande woning.

Ook voor deze bestemmingen geldt dat de bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen op de percelen niet worden verruimd. De nieuwe bestemmingsregeling sluit aan op de bestaande gebruiksmogelijkheden op de aangrenzende percelen. Voor alle percelen geldt dat eventuele functieaanduidingen en dubbelbestemmingen, bijvoorbeeld ter bescherming van archeologische waarden, beschermde dorpsgezichten en planologisch relevante leidingen één op één worden overgenomen uit de onderliggende plannen.

Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De in dit plan opgenomen herbestemmingen hebben geen gevolgen voor de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte ter plaatse van de plandelen. In alle gevallen is sprake van gronden die in de nieuwe situatie een bestemming krijgen passend bij de aangrenzende bestemming.

2.3. Juridische planbeschrijving

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. Dit bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische vertaling van de uitgifte van snippergroen en biedt de mogelijkheid deze gronden te gebruiken als erf en/of tuin, en in enkele gevallen als agrarisch perceel of bedrijfsperceel. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor bouw aanvragen en het toekomstige gebruik van de gronden en gebouwen. De regels zijn opgesteld conform de SVBP 2012.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1 en 2

De agrarische bestemmingen zijn inhoudelijk overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan ‘Buitengebied Teylingen, 1e herziening’. Elke combinatie van agrarische zone en productietak heeft destijds een unieke bestemming gekregen. De bestemming ‘Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1’ is opgenomen ter plaatse van de Rijnsburgerweg 40 en 48, Voorhout en aan de Wasbeeklaan 2 in Warmond. De bestemming ‘Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2’ is opgenomen aan de Prinsenweg 22 in Voorhout.

Voor alle agrarische bedrijven geldt dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de regel uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. In dit bestemmingsplan Snippergroen Teylingen is geen sprake van bouwvlakken. Bepalingen omtrent hoofdgebouwen zijn daarom geschrapt. Een uitzondering hierop geldt voor erf- en terreinafscheidingen en voor bestaande (legale) bouwwerken. Afhankelijk van de bedrijfstak en de zone kunnen er in beperkte mate overige bouwwerken en/of gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan zijn.

Agrarisch - Bollenteelt - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden

De bestemming ‘Agrarisch - Bollenteelt - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden’ is

uitsluitend van toepassing op een smalle strook, evenwijdig aan de Rijnsburgerweg ter hoogte van huisnummer 56 in Voorhout. De gronden zijn in gebruik bij het aangrenzende agrarische perceel.

Bedrijf – 1

Het bestemmingsplan voorziet op twee locaties in een bedrijfsbestemming. Het gaat hier om beperkte gronden die feitelijk in gebruik zijn bij de aangrenzende bedrijven, beide binnen de kern Sassenheim. Het betreft een smalle groenstrook langs de Wasbeekerlaan 12 en een perceel op de hoek van de Kagerdreef 234, waar gronden in gebruik zijn als tuin bij een reeds aanwezige bedrijfswoning. De gronden worden omgezet naar een bedrijfsbestemming zonder bouwvlak. Op de gronden bij de Kagerdreef is uitsluitend het gebruik als tuin bij de aanwezige bedrijfswoning toegestaan. Verder zijn uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk met een hoogte tot maximaal 3 meter.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen op een klein perceel voor de voorgevel van de woning aan de Dorpsstraat 70 in Warmond. Hier is sprake van een entree/voorportaal van de bestaande woning. Er zijn uitsluitend bouwwerken tot 1 meter hoogte toegestaan.

Maatschappelijk

Aan de Bijweglaan 4 is een smalle strook in gebruik door de naastgelegen kerk. De strook wordt met dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming Maatschappelijk, aansluitend op de vigerende bestemming van de kerk. De bestemming komt inhoudelijk overeen met het geldende bestemmingsplan 'Sassenheim-Centrum', waarmee de gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen en water. Er is geen bouwvlak toegekend aan het perceel. Het bouwen van gebouwen is derhalve niet toegestaan.

Tuin

De tuinbestemming is opgenomen voor tuinen bij woonhuizen en is alleen daar opgenomen waar ook in de vigerende plannen de bestemming Tuin aanwezig was. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om voortuinen en overige delen van tuinen die richting de straat zijn gekeerd. Omdat daar openheid gewenst is, zijn binnen de bestemming Tuin geen gebouwen toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied

Daar waar het openbaar gebied een verblijfs- en verplaatsingsfunctie heeft, zijn de gronden bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. In dit bestemmingsplan is deze bestemming uitsluitend opgenomen aan de straatzijde van het perceel Beukenrode 173, Voorhout. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en fiets- en voetpaden.

Wonen

Op diverse snippergroenlocaties die zijn gelegen aan de Ganzenwei en de Kloosterwei in Warmond zijn groenbestemmingen momenteel in gebruik als (achter)tuin bij de aangrenzende woonpercelen. Deze percelen zijn verkocht of er is sprake van verjaring, en krijgen met dit bestemmingsplan de bestemming Wonen. De bestemmingsregeling is een op een overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009', dat van toepassing is op alle woonpercelen binnen de kern Warmond. Op grond van de bestemming Wonen zijn wonen en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, toegestaan. Er is geen sprake van bouwvlakken. Wel zijn regelingen opgenomen voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en bouwwerken.

Wonen – 1 en Wonen – 2

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd voor Wonen. De gemeente Teylingen heeft een eigen standaard indeling voor verschillende woningbouw typologieën. Voor de verschillende typologieën zijn in dit bestemmingsplan de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 opgenomen. Wonen – 1 is van toepassing op vrijstaande woningen, Wonen – 2 voor twee-aan-een gebouwde en geschakelde woningen.

Algemeen genomen is geregeld dat binnen de bestemming, naast woningen, ook voorzieningen toegestaan zijn ten behoeve van het wonen. Hierbij moet gedacht worden aan groen, water, erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en perceelssontsluitingen. Hoofdgebouwen zijn niet toegestaan, omdat in dit bestemmingsplan op de snippergroenlocaties geen bouwvlakken zijn opgenomen. Voor de erfbouw bij de woningen zijn vervolgens specifieke regels opgenomen, waarbij in ieder geval geregeld is dat ten hoogste 50% van de zij- en achtererf bebouwd mag worden, tot een maximum van 100 m².

Leiding – Gas en Leiding – Hoogspanningsverbinding

De planologisch relevante leidingen betreffen een gasleiding (nabij perceel Rijnsburgerweg 48 in Voorhout) een 50 kV hoogspanningsverbinding (nabij Jacoba van Beierenweg 116 in Voorhout). De leidingen zijn door middel van dubbelbestemmingen als zodanig bestemd. Bouwen ten behoeve van de samenvallende bestemming is alleen onder voorwaarden toegestaan. Ter bescherming van de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Voorwaarde daarbij is dat het belang van de leiding danwel hoogspanningsverbinding niet geschaad wordt, waartoe de beheerder van de leiding wordt geraadpleegd.

Waarde – Archeologie categorie 1a, 1b, 5, 6, 7, 8 en 11

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen voor percelen met een archeologische waarde. Behalve voor andere voorkomende bestemmingen zijn daarmee de gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Hierbij is een onderverdeling gemaakt naar zeven verschillende archeologische waarden, die zijn bestemd als 'Waarde – Archeologie cat. 1a, 1b, 5, 6, 7, 8 en 11'. Voor elk van deze waarden gelden vrijstellingsgrenzen. De vrijstellingsgrenzen zijn als volgt:

1. ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie cat. 1a': grondwerk dieper dan 30 cm onder maaiveld;
2. ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie cat. 1b': grondwerk dieper dan 100 cm onder maaiveld;
3. ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie cat. 5': grondwerk dieper dan 30 cm onder maaiveld of een omvang kleiner dan 250 m².
4. ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie cat. 6': grondwerk dieper dan 30 cm onder maaiveld of een omvang kleiner dan 500 m².
5. ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie cat. 7': grondwerk dieper dan 100 cm onder maaiveld of een omvang kleiner dan 500 m².
6. ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie cat. 8': grondwerk dieper dan 30 cm onder maaiveld of een omvang kleiner dan 1.000 m².
7. ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie cat. 11': grondwerk dieper dan 30 cm onder maaiveld of een omvang kleiner dan 250 m².

De bestemmingen zijn overeenkomstig de actuele archeologische beleidskaart van de gemeente Teylingen (Brandenburgh, 2020). In het bestemmingsplangebied komen conform deze beleidskaart ook

'categorie 12' en categorie 'water overig' voor. Deze categorieën zijn echter volledig vrijgegeven en behoeven geen planologische bescherming.

Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Deze bestemming is één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Kom Warmond en is van toepassing op diverse locaties binnen de kern Warmond. Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988. Indien er wordt gebouwd mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht. Ook geldt een vergunningplicht voor bouwwerken en aanlegwerkzaamheden, zoals het verharderen van tuinen.

Waterstaat – Waterkering

Deze bestemming is toegekend aan de waterkeringen in het plangebied. Deze gronden hebben een waterkerende functie of zijn van invloed op de waterkering. Er is sprake van samenvallende bestemmingen, waarbij de met 'Waterstaat - Waterkering' samenvallende bestemmingen ondergeschikt zijn. Dit uitgangspunt is vertaald in de betreffende bouwregels. Langs de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn beschermingszones aanwezig waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing is. Voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en in de beschermingszones is een omgevingsvergunning vereist.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op alle bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn enkele aanvullende bouwregels opgenomen, die in het algemeen voor alle bestemmingen gelden. Deze hebben met name betrekking op het toestaan van bestaande maatvoeringen die afwijken van geldende bestemmingsregels, zoals overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, regels met betrekking tot ondergronds bouwen en bestaande maatvoeringen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

3. Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger 'orden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één Rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang met elkaar. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet.

In de SVIR (voorgangen NOVI) wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Toetsing en conclusie

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over kleinschalige lokale ontwikkelingen als snippergroen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Met dit bestemmingsplan is sprake van een ontwikkeling waarbij percelen met een relatief beperkte omvang worden voorzien van een bestemming passend bij de bestaande aangrenzende bestemmingen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in het realiseren van nieuwe woningen of overige nieuwe (hoofd)gebouwen. Afhankelijk van de nieuwe bestemming mogen er ter plaatse bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. Van een relevante toename qua bouwmogelijkheden is dan ook geen sprake. Deze ontwikkeling kan gezien de aard en omvang niet worden aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling'.

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreeks nationale ruimtelijke belangen betrokken. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Oorspronkelijk op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'Omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities,

beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen wanneer daartoe aanleiding is.

De programma's zijn parallel aan de omgevingsvisie en de omgevingsverordening opgesteld. De omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's vervangen de Visie ruimte en mobiliteit en de daarbij behorende verordening ruimte 2014. Met het omgevingsbeleid stuurt de provincie Zuid-Holland de fysieke leefomgeving op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting, tenzij een expliciet provinciaal belang betrokkenheid van de provincie noodzakelijk maakt. Daarnaast is het uitgangspunt opgavegericht samenwerken op lokaal en regionaal niveau.

Binnen de kaders van de provincie is een actieve rol voor de gemeente weggelegd, bijvoorbeeld bij de aankoop van grond buiten bestaand stads- en dorpsgebied om woningbouw of bedrijventerreinen te realiseren. Aan de andere kant is participatie vanuit de maatschappij steeds belangrijker, waarbij een faciliterende rol van de gemeente noodzakelijk is om beleid te realiseren.

De provincie Zuid-Holland geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. Uitgangspunt van het kwaliteitsbeleid is een 'ja, mits'-beleid: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder deze raakt aan provinciale belangen. Ook de waarde en kwetsbaarheid van de kwaliteit van het gebied speelt daarbij een rol.

Doorwerking in het plangebied

Met voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling op grond van het Bro. Het plan voorziet in een passende juridisch-planologische bestemmingsregeling voor bestaande ruimtelijke situatie. In het project Oneigenlijk gebruik gemeentegrond is de ruimtelijke aanvaardbaarheid per verkochte locatie afgewogen. Bij andere percelen is sprake van verjaring, en is de feitelijke situatie al dusdanig lang aanwezig dat de situatie is ingebed in de bestaande omgeving. De bestaande kwaliteit, kenmerken en waarden van de omgeving worden niet aangetast. Met het plan zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030, Duurzaam Bloeiend

In de op 25 juni 2015 door de raad vastgestelde Structuurvisie Teylingen 2030 is op hoofdlijnen een samenhangend ontwikkelingskader beschreven voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De stip op de horizon luidt: Teylingen gaat duurzaam bloeien. Aan de hand van dit kader kan de gemeente beter ruimtelijke plannen en projecten beoordelen, stimuleren en in gang zetten. De robuuste ruimtelijke structuur biedt houvast, maar tegelijkertijd voldoende flexibiliteit om in te spelen op ontwikkelingen. Er wordt duidelijk onderscheid gemaakt in de drie kernen, Voorhout, Sassenheim en Warmond, met elk hun eigen identiteit. Voorhout is vooral te typeren als moderne woonkern, Sassenheim als economisch centrum voor winkels en industrie en Warmond als cultuurhistorische watersportplaats. Ook het buitengebied kent een eigen landschapsmozaïek.

Ten aanzien van het bestaande dorpsgebied geldt vooral een beleid voor behoud en waar nodig verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder cultureel erfgoed, groen en water. Waardevolle groenstructuren dienen behouden te blijven. Bewonersinitiatieven die de leefbaarheid en duurzaamheid van de wijken verbeteren, worden gestimuleerd. Ook wil de gemeente bewoners actief ondersteunen om zelf de handen uit de mouwen te steken door stukken openbaar groen te onderhouden.

Doorwerking in het plangebied

De structuurvisie ziet primair toe op behoud van gemeentelijk structuurgroen. Structuurgroen is groen dat een belangrijke functie heeft in onder andere de stedenbouwkundige hoofdstructuur, bijvoorbeeld groenstroken langs hoofdwegen, parken, groen langs waterlopen en als accent op diverse pleinen. Dit groen komt in beginsel niet voor uitgifte in aanmerking. Het overige groen, vaak op buurtniveau, komt veelal wel in aanmerking om te worden uitgegeven. De verkochte stukjes 'snippergroen' in dit plan maken geen onderdeel uit van de groene hoofdstructuur binnen de gemeente. De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet ingrijpend wijzigen. De structuurvisie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016

In december 2009 is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport door de gemeenteraden van de zes greenportgemeenten vastgesteld, als uitwerking van de Regionale Structuurvisie (RSV) van Holland Rijnland. In 2016 is deze visie herijkt. De ontwikkeling van het buitengebied tot een gebied met een hoge landschappelijke kwaliteit is de hoofdlijn van deze visie. Ten opzichte van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport uit 2009 is de opgave die de Greenportgemeenten volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport uit 2016 aan moeten pakken niet gewijzigd. De hoofdlijn van de structuurvisie blijft het buitengebied nog verder ontwikkelen tot een gebied met een hoge landschappelijke kwaliteit waarin ook ruimte is voor veelzijdige tuinbouw.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport dient als bindend planologisch kader waarin de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (de organisatie waarin de gemeenten in de Duin- en Bollenstreek de economische en landschappelijke opgaven aanpakken) kan opereren. De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie 2020 van de regio Holland Rijnland. De regionale structuurvisie heeft echter niet de wettelijke en zelfbindende status die de structuurvisies van gemeenten, provincie en het Rijk op grond van de Wet ruimtelijke ordening wel hebben. Na vaststelling door de raden van de gemeenten die de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport hebben opgesteld, heeft die structuurvisie wel een zelfbindend karakter. Drie doelen worden door de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport benoemd:

1. Het vastleggen van het (ruimtelijke) ontwikkelingskader tot en met 2030 op een manier die meer gedetailleerd is dan in de Regionale Structuurvisie 2020.
2. Het wettelijk verankeren van dat ontwikkelingskader als zelfbindend instrumenten voor de gemeenten in de Greenport.
3. Het verschaffen van een planologisch-juridische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 fungeert als beleidskader bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen in het buitengebied van de Greenportgemeenten.



Afbeelding 3.1: Uitsnede uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016, het plangebied is rood omcirkeld.

Doorwerking in plangebied

Het plangebied komt voor op de kaarten Graslanden en Natuurkaart in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) 2016. De (dorps)kernen binnen de gemeente zijn hierin aangemerkt als stedelijk gebied. De randen van het stedelijk gebied zijn aangemerkt als 'open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik'.

Het passend bestemmen van snippergroen sluit aan op de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016. Voorliggend plan maakt overwegend snippergroen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor de gronden in het buitengebied maakt dit plan de aansluiting mogelijk van de nieuw op te nemen bestemming bij de heersende bestemming, wat de ISG in feite versterkt. Het plan geeft hiermee een positieve bijdrage aan de ambities van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016.

4 Natuur

4.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

4.1.1 Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten: de Vogelrichtlijn (Vrl), de Habitatrichtlijn (Hrl) en de Andere Soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Dit plan voorziet niet in een ruimtelijke ontwikkeling. Bestaand huidig gebruik wordt voortgezet en er vinden slechts functiewijzigingen plaats waarbij geen bouwvlakken worden toegevoegd. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.2 Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

Het plangebied bestaat uit meerdere kleinschalige percelen waar geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Gelet op de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Er is van directe aantasting van de Natura 2000 gebieden dan ook geen sprake.

4.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

De diverse percelen binnen het plangebied liggen niet binnen de begrenzing van het NNN. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.2 Onderzoek

Aangezien binnen het plangebied geen nieuwe (ingrijpende) ontwikkelingen plaatsvinden is er geen sprake van negatieve effecten op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied op zijn minst rekening moet worden gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

4.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het plan leidt naar verwachting niet tot wettelijke consequenties in het kader van soorten- of gebiedsbescherming. Het aspect Natuur vormt zodoende geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

5 Water

5.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

5.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

5.1.2 Provinciaal beleid

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 – 2021

In het Regionaal Waterplan wordt verwezen naar de Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 7 juli 2014. Provinciale staten van Zuid-Holland hebben echter op 20 februari 2019 nieuw beleid vastgesteld,

namelijk het Omgevingsbeleid. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een omgevingsvisie en een omgevingsverordening. Verder wordt in het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 verwezen naar de Voortgangsnota KRW en het Provinciaal Waterplan 2010 2015.

Omgevingsvisie en omgevingsverordening

Het waterbeleid komt op diverse plekken voor in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de omgevingsverordening zijn voor bestemmingsplannen in hoofdstuk 6 instructieregels opgenomen. Hier komen onder andere de Keur, legger en peilbesluit aan bod.

Voortgangsnota KRW

In de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021, vastgesteld op 14 oktober 2015, zijn de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater vastgelegd. Deze nota fungeert als een regionaal waterplan conform de Waterwet, voor het thema waterkwaliteit.

5.1.3 Beleid waterbeheerder

Waterschap Hollandse Delta – Waterbeheerprogramma 6 (WBP6)

Goed waterbeheer is van levensbelang om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten. Hoe pakken we dat aan en wat zijn de plannen voor de komende 6 jaar? Op de website www.wbp6rijnland.nl presenteert Rijnland zijn waterbeheerprogramma (WBP6) voor 2022 - 2028.

De doelen voor deze planperiode zijn afgeleid uit de ambities voor de langere termijn (2050). Deze ambities worden, nog meer dan voorheen, beïnvloed door de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd, waar het waterschap voor staat. Het omgaan met de gevolgen van een veranderend klimaat én het tegengaan van verdere klimaatverandering springen hierbij het meest in het oog. Ook wordt ingegaan op de strategie om te komen tot realisatie van deze doelen.

Blauwe lens

De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het Rapport Blauwe Lens (Rapport Blauwe Lens). De Blauwe Lens leert ons dat het gebied en het watersysteem veerkrachtiger en flexibeler moeten worden. Een belangrijk inzicht is dat we de problemen niet moeten afwentelen op onze omgeving, maar water juist moeten inzetten als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering bevestigt De Blauwe Lens de noodzaak om water leidend te maken.

Keur van Rijnland 2020

Er zijn regels voor wat je als bewoner of bedrijf wel en niet mag doen in en bij water, dijken en gemalen. Zo houden we het watersysteem schoon en veilig. Voor water gerelateerde werkzaamheden zijn er regels vastgelegd in de Keur van Rijnland 2020 samen met bijbehorende uitvoeringsregels. De uitvoeringsregels kan een zorgplicht, een algemene regel en een beleidsregel/vergunningplicht bevatten.

Disclaimer nieuw beleid

Rijnland is op dit moment bezig met het klimaatrobuuster maken van haar huidige regels. Op het moment van de vergunningaanvraag wordt getoetst aan de regels die op dat moment gelden.

Nationale maatlat klimaatadaptatie

De ontwikkeling van de maatlat duurt een half jaar en gebeurt samen met de (bouw)sector. Naast de landelijke koepels van publieke en private sector worden decentrale overheden, bedrijven en experts betrokken via interviews en een klankbordgroep. Zij hebben namelijk al ervaring met ontwerpen, ontwikkelen, en bouwen van klimaatadaptieve gebieden en gebouwen. Zij brengen deze ervaringen in en denken mee over de invulling van de maatlat. De maatlat wordt binnenkort opgeleverd.

Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft een bouwopgave van 100.000 nieuwe woningen tot 2025. Deze grote bouwopgave biedt de kans om deze woningen klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. De provincie heeft daarom in 2018 procesafspraken gemaakt met overheden, organisaties en marktpartijen in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Bestuurlijke afspraken en een minimale programma van eisen (PvE) zijn vastgelegd in het Convenant Klimaatadaptief bouwen - Provincie Zuid-Holland. Rijnland is medeondertekenaar en spant zich daarom ook in het convenant te effectueren.

Deltaprogramma ruimtelijke adaptatie

De basis van regelgeving voor klimaatadaptatie is het Deltaprogramma ruimtelijke adaptatie. In het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie staan alle projecten en maatregelen die ervoor gaan zorgen dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. De stresstesten, risicodialogen en de uitvoeringsagenda's zijn hier onderdeel van.

Waterbewustzijn

Om te zorgen dat ons gebied beter bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering is het noodzakelijk om de (gebouwde) omgeving hier op aan te passen middels technologische en praktisch maatregelen. Het betrekken van de (toekomstige) bewoners is net zo noodzakelijk. Er zijn verschillende redenen waarom het betrekken van (toekomstige) bewoners en/of gebruikers zo belangrijk en waardevol is. Ten eerste is het belangrijk dat zij zich er (meer) van bewust zijn dat ook zij in hun dagelijkse leven te maken kunnen krijgen met klimaatproblemen, zoals wateroverlast en droogte. Wanneer deze context wordt geschept, groeit het draagvlak en begrip voor deze maatregelen en zal ook de relevantie en noodzaak voor een klimaat adaptieve inrichting toenemen. Het waterbewustzijn neemt toe.

(Toekomstige) Bewoners en/of gebruikers betrekken bij een project kan op verschillende manieren. Van belang is dat er altijd een informatieve basis verstrekt wordt waarop men het waterbewustzijn kan bouwen. De gemeente en/of projectontwikkelaar (in samenwerking met het waterschap) kan ook sturen op advisering van de (toekomstige) bewoners en/of gebruikers. Bijvoorbeeld over nemen van waterbesparende maatregelen binnenshuis (of hergebruik van water) of hoe men de tuin zo kan inrichten dat deze aantrekkelijk is voor diverse dieren. Wanneer de planning dit toe laat is het ook mogelijk om (toekomstige) bewoners en/of gebruikers te betrekken bij het ontwerpproces. Dit kan leiden tot meer creatieve besluitvorming, meer draagvlak en het gevoel van eigenaarschap.

5.2 Onderzoek

Het plangebied bestaat uit 141 kleine snippergroen percelen. In alle gevallen betreft het beperkte planologische wijzigingen die geen negatieve effecten zullen hebben de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. De bestemmingswijziging is in lijn met de feitelijke situatie en leidt niet tot een toename aan verharding. Er worden geen significante bouw mogelijkheden toegestaan. Geconcludeerd wordt dat enkel sprake is van functiewijzigingen en er dus geen sprake is van negatieve effecten op de waterbelangen.

5.3 Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016) omvat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Op grond van de Erfgoedwet is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

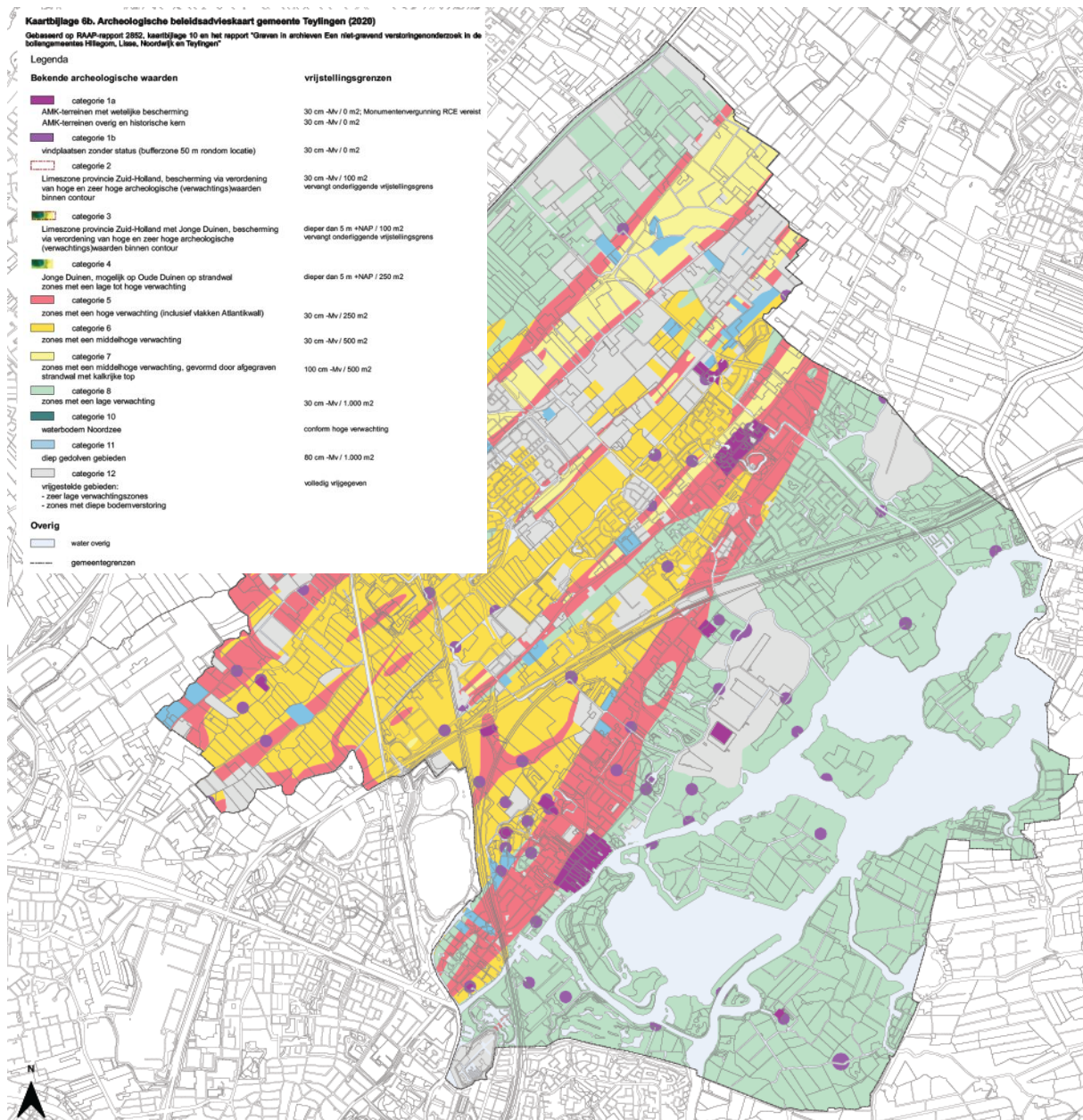
De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

6.2 Onderzoek

6.2.1 Archeologie

Voorliggend plan voorziet niet in een ontwikkeling waarbij sprake is van bodemingrepen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is dan ook geen sprake van verlies of beschadiging van enige archeologische waarden. Daarom wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. De bestaande archeologische dubbelbestemmingen die voorkwamen in de bestaande situatie zijn in lijn gebracht met de actuele systematiek en vrijstellingsgrenzen conform de actuele beleidskaart van de gemeente Teylingen (afbeelding 6.1). Hierbij is een onderverdeling gemaakt naar zeven verschillende archeologische waarden die in het plangebied aan de orde zijn. Deze waarden zijn bestemd als ‘Waarde – Archeologie cat. 1a, 1b, 5, 6, 7, 8 en 11’. Voor elk van de waarden gelden vrijstellingsgrenzen die in de regels zijn opgenomen.

In het bestemmingsplangebied komen conform de gemeentelijke beleidskaart ook ‘categorie 12’ en categorie ‘water overig’ voor. Deze categorieën zijn echter volledig vrijgegeven en behoeven geen planologische bescherming.



Afbeelding 6.1 Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Teylingen (Brandenburgh, 2020)

6.2.2 Cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Op één perceel aan de Kerpsdam 9 in Warmond is op grond van het vigerende bestemmingsplan de 'Waarde - beschermd dorpsgezicht' van toepassing. Deze dubbelbestemming geldt voor de volledige kern van Warmond. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarde, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988.

Het betreffende perceel aan de Kerpsdam 9 betreft een strook van het openbaar gebied dat in gebruik is als tuin, en als zodanig wordt bestemd. De cultuurhistorische waarde van de plek wordt hiermee niet aangetast. Met het overnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' blijft de instandhouding van de cultuurhistorische waarden op de locatie geborgd.

6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden. Het aspect Archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7 Milieu

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

7.2 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage oftewel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is immers geen sprake van een aanleg, ontwikkeling of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject. Het gaat om een juridische regeling voor snippergroen die na verkoop of verjaring noodzakelijk is. Er is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

In de Wabo is aangegeven dat de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

7.3.2 Onderzoek

Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Voor zover bekend zijn de locaties niet verdacht voor een ernstig geval van bodemverontreiniging. Ook bevinden zich geen bouwvlakken op de betreffende percelen. In het kader van dit bestemmingsplan is geen aanvullend bodemonderzoek nodig.

7.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

7.4 Akoestische aspecten

7.4.1 Kader

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen.

7.4.2 Onderzoek

Met dit bestemmingsplan worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, waardoor een toetsing aan de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor de percelen is niet noodzakelijk.

7.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

De beoordeling van luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer: beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

7.5.2 Onderzoek

De voorgenomen planologische wijzigingen hebben geen invloed op het aantal verkeersbewegingen en zijn daarmee niet van nadelige invloed op de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de lokale situatie beoordeeld in de NSL-monitoringstool. Op basis van deze tool blijkt dat ter plaatse van de percelen in het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

7.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

7.6.2 Onderzoek en conclusie

Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten of het oprichten van nieuwe gevoelige functies. Op twee locaties wordt een bedrijfsbestemming toegevoegd. Op de locatie Wasbeekerlaan 12 in Sassenheim betreft dit een langgerekte strook langs het bestaande bedrijventerrein. De strook is in het huidige bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer', maar feitelijk in gebruik als groene erfafscheiding bij het aangrenzende bedrijf. De bestemming wordt hier omgezet naar 'Bedrijf'. Op een perceel nabij de Kagerdreef 234 is nu een groenbestemming aanwezig. Dit perceel is echter in gebruik als tuin bij de aangrenzende bedrijfswoning. De gronden worden omgezet naar de bestemming 'Bedrijf', waarbinnen uitsluitend een tuin voor de aangrenzende bedrijfswoning is toegestaan.

Het bestemmingsplan heeft geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van eventueel bestaande omliggende bedrijven en dus ook niet voor nieuwe, hinderveroorzakende bedrijfsactiviteiten. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermde persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Groepsrisico

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

7.7.2 Onderzoek

Op de percelen in dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwvlakken opgenomen. Door het ontbreken van een bouwvlak kunnen hier geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht en vergroot. Daarmee is het plan niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico.

7.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

7.7 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Voor zover kabels en leidingen zijn planologisch relevant zijn, is een dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen het plangebied is één relevante leiding aanwezig, namelijk een aardgastransportleiding ter plaatse van de Rijnsburgerweg 48 in Voorhout. De betreffende leiding is in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Hiermee wordt geborgd dat de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is het onder de Wet ruimtelijke ordening verplicht dat indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Voor de gemeente Teylingen zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De enige kosten voor de gemeente Teylingen zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten worden betaald vanuit het project Oneigenlijk grondgebruik gemeenteground.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. In het voorliggende plan is geen sprake van aangewezen bouwplannen op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Snippergroen Teylingen' gaat met het opstellen van een adequate planologische regeling verder waar het project Oneigenlijk grondgebruik gemeenteground is gestopt. Het doel van dit project is om heldere afspraken te maken over het gebruik van gemeenteground en rechtsongelijkheid tussen inwoners weg te nemen. Er hebben diverse algemene informatieavonden en bewonersavonden als onderdeel van het project 'Oneigenlijk gebruik gemeenteground' plaatsgevonden. Participatie is vormgegeven en uitgevoerd gedurende dit project. Alle betrokken bewoners hebben een algemene informatiebrief, flyers en een brief over hun persoonlijke situatie ontvangen, waarna individuele afspraken zijn gemaakt. Ook zijn er algemene communicatie-uitingen geplaatst op de gemeentelijke website.

Verder bevat het voorliggende bestemmingsplan geen nieuw beleid. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak voor de ontwikkeling is. Bovendien wordt in de planprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook de volgende paragraaf).

Gezien het bovenstaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd geacht.

8.3 Procedure

8.3.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voorafgaand aan de procedure van een bestemmingsplan, een vooraankondiging worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeentes en waterschappen en met

de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de betrokken overlegpartners: het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM), de provincie Zuid-Holland en de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Naar aanleiding van deze reacties zijn de archeologische dubbelbestemmingen waar nodig aangepast aan de actuele archeologische beleidskaart van de gemeente Teylingen (Brandenburgh 2020).

8.3.2 Ontwerpfase

Na afronding van de voorbereiding is de formele planprocedure gestart. De voorgenoemde aanpassing die volgde uit de overlegreacties is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, evenals enkele ondergeschikte ambtshalve aanpassingen in de naam en status van het plan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is op woensdag 30 augustus 2023 in het Gemeenteblad geplaatst en gepubliceerd op de website van de gemeente Teylingen. Ook is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het waterschap.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, vanaf donderdag 31 augustus 2023 tot en met woensdag 11 oktober 2023, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen.

De eerste zienswijze heeft betrekking op een perceel dat geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Snippergroen, Teylingen". De indiener verzoekt een openbare groenstrook, direct nabij zijn woonperceel, te beschouwen als snippergroen en heeft de wens om deze strook aan te kopen. Het is echter niet mogelijk om tegemoet te komen aan deze vraag. Dit bestemmingsplan ziet alleen toe op gronden die onderdeel zijn van het project 'Oneigenlijk grondgebruik' en enkele percelen die in het verleden al zijn verkocht. Daarmee wordt de bestemmingsregeling in lijn gebracht met het feitelijk gebruik op deze percelen. Dat is op de betreffende groenstrook niet aan de orde. Bovendien is de groenstrook onderdeel van het structureel groen in de gemeente. Het is beleidsmatig niet wenselijk deze gronden te verkopen en op een andere wijze te bestemmen. Het staat de indiener vrij om een formeel verzoek tot aankoop in te dienen. Deze aanvraag wordt apart in behandeling genomen.

De tweede zienswijze heeft betrekking op het kadastrale perceel 8031, nabij de Leeuwerikenlaan 11 in Voorhout. In het ontwerpbestemmingsplan is aan het volledige perceel de bestemming 'Tuin' toegekend. Binnen deze bestemming zijn zeer beperkte bouwmogelijkheden toegestaan. De indiener verzoekt een gedeelte van deze tuinbestemming om te zetten naar een woonbestemming, zodat in de toekomst een carport kan worden gerealiseerd. Dit is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Aan deze wens wordt tegemoet gekomen. In directe afstemming met de indiener is de exacte begrenzing van de woonbestemming bepaald. Deze wijziging is doorgevoerd op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

8.3.3 Vaststellingsfase

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd in het kader van de vaststelling. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

8.4 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn opgesteld conform het Gemeentelijk handboek bestemmingspannen van de gemeente Teylingen, en sluiten aan op de bestemmingsregeling van de direct aangrenzende percelen. Bij de opzet van deze regels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (zie hoofdstuk 2) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.