

Teylingen

Bedrijventerrein Oosthoutlaan



Bestemmingsplan

Teylingen

Bedrijventerrein Oosthoutlaan

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002-0401

projectnummer:

152500.13999.00

opdrachtgever:

ing. D.J. Willems

planstatus

datum:

01-03-2010

26-08-2010

12-07-2013

12-12-2013

opdrachtgever:

Gemeente Teylingen

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	5
2. Gebiedsvisie	7
2.1. Bestaande situatie	7
2.2. Beoogde situatie	7
2.3. Behoefteraming	9
3. Beleidskader	15
3.1. Rijksbeleid	15
3.2. Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3. Gemeentelijk beleid	18
3.4. Conclusie	20
4. Onderzoek	21
4.1. Verkeer en infrastructuur	21
4.2. Bedrijven	22
4.3. Externe veiligheid	24
4.4. Leidingen	30
4.5. Wegverkeerslawaaï	30
4.6. Luchtkwaliteit	31
4.7. Archeologie en cultuurhistorie	33
4.8. Bodem	35
4.9. Water	35
4.10. Ecologie	39
4.11. Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving	42
4.12. Duurzaamheid	43
5. Juridische planontwikkeling	45
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7. Uitvoerbaarheid	53

Bijlagen:

1. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
2. Advies Regionale Brandweer
3. Ambitietabel Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS)
4. Inspraak- en vooroverlegnota

Separate bijlagen:

- IDDS bv. Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), Oosthoutlaan Sassenheim, Gemeente Teylingen. CIS-code: 36343, 3 september 2009.
- IDDS bv. Verkennend bodemonderzoek Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnummer 0907B2223/ DBI/rap1, 22 september 2009.
- IDDS bv. Waterbodemonderzoek Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnummer 0907B2223/DBI/ rap2, 22 september 2009.
- Adviesbureau Mertens B.V. Rugstreeppad en kleine modderkruiper in en rond bedrijventerrein Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnr. 2010.1060, augustus 2010.
- Adviesbureau Mertens B.V. Actualiserend onderzoek Flora- en Faunawet Bedrijventerrein Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnr. 2013.1606, augustus 2013.



0SEE-FIG

Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 ligging plangebied



1. Inleiding

Aanleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de functiewijziging van de agrarische gronden in de gemeente Teylingen, nabij het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Het gaat om de omvorming van een tweetal weilanden tot bedrijventerrein. De beoogde functie sluit aan op het bedrijventerrein Sassenheim-Zuid en komt tegemoet aan de behoefte aan nieuw uitgeefbare gronden voor bedrijven.

Het plan zet in op de ontwikkeling van een bedrijvenpark: een bedrijventerrein met een groene uitstraling, waarmee langs de Oosthoutlaan een zorgvuldige ruimtelijke overgang wordt vormgegeven.

Plangebied

Het plangebied omvat de gronden aan de noordkant van de Oosthoutlaan tot aan het sportcomplex Roodemolenpolder. Aan de oostzijde is het bedrijf Verschoor aan de Rijksstraatweg gevestigd en aan de zuidzijde het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Het gebied is circa 6 ha groot.

Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de beoogde nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling is gericht op de realisatie van een nieuw bedrijventerrein met een landschappelijke zone. De gekozen juridische vorm voor dit bestemmingsplan is enerzijds die van een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de hoofdcontouren specifiek zijn bestemd (bedrijven, wegen, groen en water) en anderzijds globaal; binnen de bouwvlakken is voldoende flexibiliteit voor de nadere plaatsbepaling van de gebouwen op het terrein.

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bevat de volgende informatie:

- hoofdstuk 1: inleiding;
- hoofdstuk 2: gebiedsvisie op de bestaande en beoogde situatie;
- hoofdstuk 3: beleidskader;
- hoofdstuk 4: onderzoek waaronder verkeer- en milieuaspecten, bodem, archeologie, water etc.;
- hoofdstuk 5: toelichting op de juridische vormgeving;
- hoofdstuk 6: maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure;
- hoofdstuk 7: economische uitvoerbaarheid.



Luchtfoto plangebied

2. Gebiedsvisie

2.1. Bestaande situatie

Omgeving

Het plangebied is gelegen in de stedelijke zone langs de Rijksstraatweg. Deze weg en de Hoofdstraat, die in het verlengde hiervan ligt, is een langgerekt bebouwingslint bestaande uit compartimenten met een variëteit aan functies. Hierdoor is een gevarieerd beeld ontstaan bestaande uit woonbuurten, agrarische gronden, bedrijfsbebouwing, bollengrond, sportvelden en doorzichten naar het achterliggende open landschap. De agrarische gronden van het plangebied liggen in de tweede zone van de Rijksstraatweg, ingebed tussen de bestaande stedelijke functies.

Tussen Voorhout en Sassenheim, parallel aan het bebouwingslint van de Rijksstraatweg ligt het landschappelijke gebied. De openheid van dit gebied is de ruimtelijke kwaliteit waardoor landschappelijke beleving ontstaat tussen de stedelijke kernen.

Plangebied

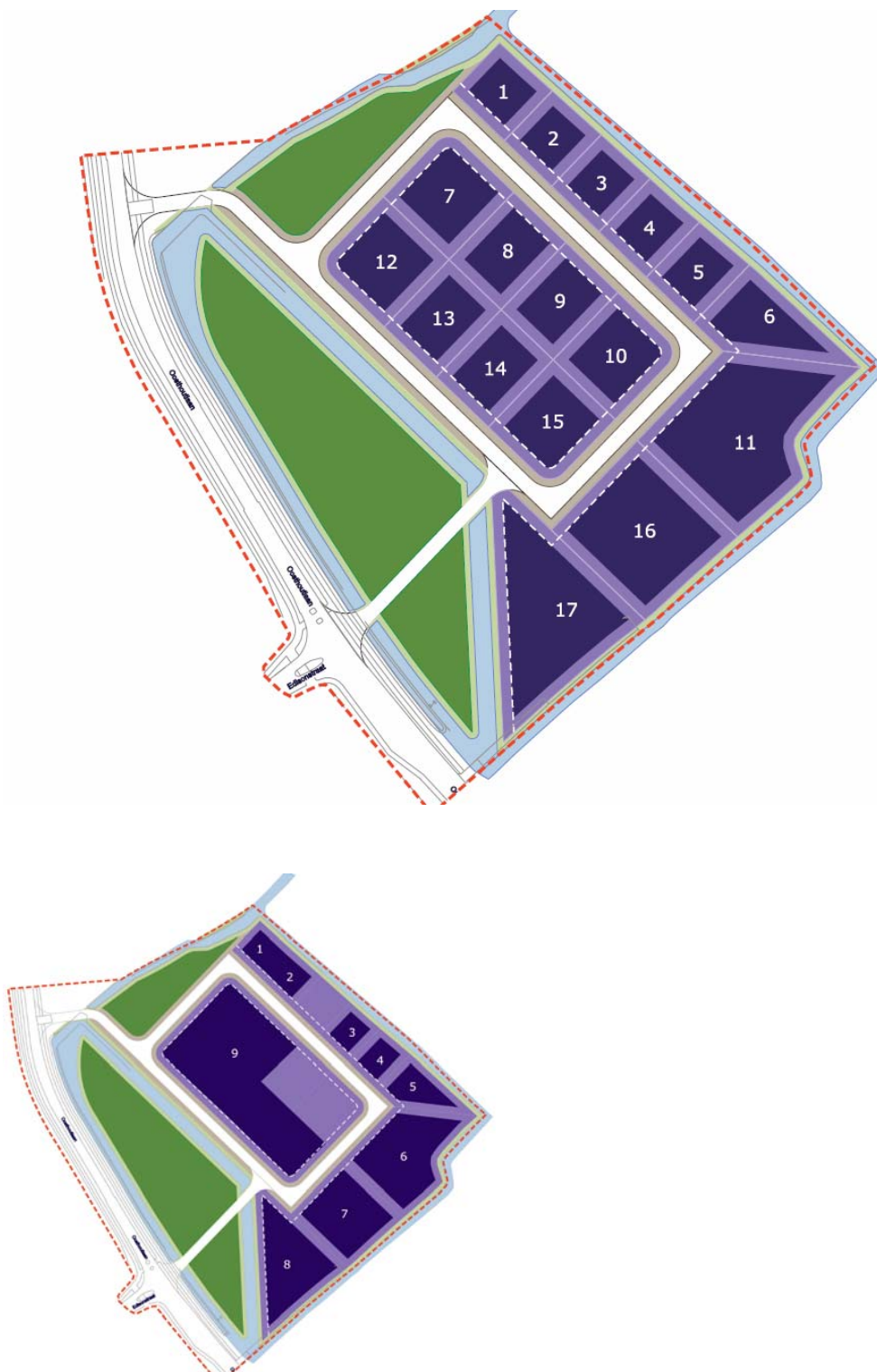
Het plangebied is gelegen langs een van de verbindingswegen tussen Voorhout en Sassenheim, de Oosthoutlaan, tegenover het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Het plangebied bestaat uit twee agrarische percelen in een enigszins vierkante vorm. Het plangebied wordt omgeven door water waarvan de oostelijke watergang een doorgaande boezemkade is voor de afwatering van het omliggende gebied. De noordelijke rand wordt afgeschermd door bomen waardoor het sportcomplex een eigen cluster vormt. Aan de oostzijde is de achterzijde van het bedrijf Verschoor zichtbaar.

2.2. Beoogde situatie

Gezien de ligging van het plangebied tussen de stedelijke functies en de geringe afmeting van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat de agrarische functie van dit compartiment zal terugkeren. De locatie achter de sportvelden, nabij bedrijventerreinen en in het zicht van de doorgaande weg Oosthoutlaan, is geschikt voor een transformatie naar bedrijventerrein. Wel is een zorgvuldige landschappelijke inpassing vereist als overgangsgebied richting de groene open zone tussen Voorhout en Sassenheim.

Het ruimtelijke inrichtingsmodel gaat uit van een transformatie van circa driekwart van de locatie. Het overige deel zal tot landschapszone worden ontwikkeld. Randvoorwaarden voor dit model zijn:

1. zicht op een representatieve bebouwing vanaf de Oosthoutlaan;
2. een ruime landschappelijke overgang langs de Oosthoutlaan;
3. ontsluiting op de Oosthoutlaan in het verlengde van de Edisonstraat;
4. een tweede ontsluiting als calamiteitenroute op de Oosthoutlaan aan de westzijde van het plangebied.



Impressie stedenbouwkundig plan

In bovenstaande figuren zijn indicatieve verkavelingen weergegeven. De uiteindelijke verkaveling kan een ander beeld geven, aangezien dit bestemmingsplan verschillende inrichtingsmogelijkheden biedt.

De vormgeving van de randen van het stedenbouwkundig plan zijn gerelateerd aan de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan schermst de bebouwing aan de Rijksstraatweg af door een nieuw front te creëren. Het beoogde hoekaccent in deze zone zal de entree van het plangebied markeren. Bepaalde planologisch relevante elementen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in dit bestemmingsplan zodat deze randvoorwaarden tevens juridisch zijn vastgelegd. Dit betreft de landschappelijke inpassing met een directe 'groene' bestemming, het vastleggen van de verkeersstructuur en daarmee ook de ligging van de bedrijfsdelen.

De overgang van het bedrijventerrein richting de sportvelden wordt vormgegeven door lagere bebouwing en een groenblauwe zone bestaande uit een watergang en de bestaande bomen.

Vanaf de nieuw aan te leggen rotonde Oosthoutlaan/Edisonstraat is de interne ringweg bereikbaar. De landschapszone wordt met groen en water ingericht. Deze open ruimte vormt een geleidelijke overgang tussen Sassenheim en Voorhout.

2.3. Behoefteraming

1. Inleiding

Op 10 mei 2012 is het economisch beleidsplan van de gemeente Teylingen vastgesteld. In het economisch beleidsplan is ook een visie opgenomen op bedrijventerreinen. De kern van het beleid voor bedrijventerreinen in Teylingen is behoud en optimale benutting van bestaande bedrijventerreinen door intensief ruimtegebruik. Maar er is ook ingegaan op de noodzaak tot ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Daarnaast is een relatie gelegd naar het regionale beleid.

De regio Holland Rijnland heeft een behoefteraming bedrijventerreinen laten opstellen. In het onderzoek zijn leegstand, herstructurering, transformatie en nieuwbouw meegenomen. Uit de behoefteraming is naar voren gekomen dat het aanleggen van nieuw bedrijventerreinen nog steeds noodzakelijk is. De ontwikkeling aan de Oosthoutlaan is daarin meegewogen.

Onderstaand wordt eerst het regionaal beleid toegelicht via een samenvatting van de behoefteraming en daarna een toelichting op de Teylingse situatie. Aan de hand hiervan wordt antwoord gegeven op de vraag of er behoefte is aan nieuw bedrijventerrein in Teylingen. En met name wordt specifiek gekeken naar het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Oosthoutlaan.

2. Samenvatting 'Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2.0' (Holland Rijnland 2012)

2.1. Inleiding

De markt voor bedrijventerreinen verkeert in onzekerheid. De ongunstige economische situatie heeft een sterke impact op de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten. Als gevolg van economische structuurveranderingen en demografische ontwikkelingen zal de groei van de werkgelegenheid en daarmee de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten structureel afnemen. Door de verdienstelijking van de economie en door de groei van het aantal ZZP'ers en kleine bedrijven zal de vraag naar kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimten verder toenemen. De vraag naar grootschalig vastgoed (> 1,0 ha.) zal afnemen. Er is vooral vraag naar kleinschalige kantoorruimten (tot 1.000 m² v.v.o.) voor zakelijke dienstverleners en naar kleine en middelgrote bedrijfsruimten (tot 2.500 m² v.v.o.) voor handelsbedrijven. Dit laat onverlet dat er incidenteel grootschaliger kavels nodig blijven voor o.a. logistieke bedrijven.

2.2. Ramingen

De vraagraming voor de periode 2010-2025 is gericht op voor bedrijfsvestiging bestemde netto oppervlakte. Twee componenten staan hierin centraal: de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag. De uitbreidingsvraag komt voort uit de groei van de economie en daarmee samenhangend de groei van de werkgelegenheid. De vervangingsvraag is het gevolg van het transformeren van bedrijventerreinen en het in onbruik raken van verouderd incurant vastgoed.

De nieuwe ramingen gaan uit van een lagere groei van de werkgelegenheid, gelijkblijvende bindingspercentages (mate waarin bedrijven gevestigd willen blijven binnen een bepaalde omgeving) per sector, toenemend ruimtegebruik in de industrie, bouw, handel en transport als gevolg van een stijging van de arbeidsproductiviteit en van een afnemend ruimtegebruik in de financiële, zakelijke en overige diensten als gevolg van veranderingen in de werkprocessen.

Bij de ramingen van de uitbreidingsvraag moet er rekening mee worden gehouden dat een deel van het bestaande areaal zal worden onttrokken door de transformatie naar woningbouw en een ander deel zodanig zal verouderen dat dit niet meer kan voorzien in het programma van eisen van moderne bedrijfsruimtegebruikers.

2.3. Behoeft nieuw bedrijventerreinen afhankelijk van herstructurering.

De vraag naar nieuwe bedrijventerreinen zal in de komende vijftien jaar vooral worden bepaald door de vervangingsvraag (die 87 hectare bedraagt, de uitbreidingsvraag is 23 ha). Dit betekent dat de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen in hoge mate afhankelijk is van de uitvoering van de herstructureringsopgave. De ramingen gaan uit van succesvol beleid. Dit betekent het transformeren (omvormen naar een andere bestemming) van 63 hectare bedrijventerrein en het herontwikkelen (verbeteren situatie met eenzelfde bestemming) van 71 hectare bedrijventerrein. Indien de transformatie niet of niet volledig van de grond komt, is op dit areaal herontwikkeling noodzakelijk omdat een groot gedeelte van het vastgoed op deze locaties verouderd is dan wel zal verouderen in de komende periode. Indien de herstructurering niet van de grond komt, zal de vervangingsvraag in het minst gunstige geval leiden tot een extra vraag van 71 hectare naar nieuwe bedrijventerreinen. De totale vraag naar nieuwe bedrijventerreinen zal in dat geval 181 hectare (110 hectare + 71 hectare) bedragen. Dit zal gepaard gaan met een explosieve stijging van de leegstand op bestaande bedrijventerreinen.

2.4. Tekorten aan modern gemengd bedrijventerrein oplossen in de eigen subregio

De uitgevoerde analyses laten zien dat het regionale bedrijfsleven een duidelijke voorkeur heeft voor hervestiging in de eigen gemeente dan wel in een aangrenzende gemeente in de eigen subregio (i.v.m. nabijheid van personeel, leveranciers en klanten). In het licht van deze voorkeur verdient het aanbeveling de vraag naar modern gemengde bedrijventerreinen waar mogelijk binnen de eigen gemeente, maar in ieder geval binnen de eigen subregio, op te vangen.

2.5. Vestig greenportgerelateerde bedrijven op modern gemengde bedrijventerreinen

Voor de greenportgerelateerde bedrijven is er onvoldoende thematisch bedrijventerrein beschikbaar om te voorzien in de vraag van de bedrijven uit dit cluster. Gezien de schaarse ruimte en het urgente tekort aan modern gemengde bedrijventerreinen verdient het aanbeveling bedrijventerreinen van een breed profiel te ontwikkelen, waar zich zowel greenportgerelateerde bedrijven als reguliere bedrijfsruimtegebruikers kunnen vestigen. Vanuit de vestigingseisen van greenportgerelateerde bedrijven bezien, is er naast het al geplande bedrijventerrein Delfweg, geen aanleiding voor het ontwikkelen van specifieke bedrijventerreinen voor deze doelgroep.

2.6. Bollenstreek: kies voor lokale opvang

De omvang van de vraag in deze subregio is beperkt en kan goed worden geacommodeerd op kleinschalige uitbreidingen, waarbij iedere gemeente zijn eigen vraag opvangt. Op deze terreinen kunnen ook de greenport gerelateerde bedrijven worden opgevangen. De behoefte aan nieuw terrein bedraagt voor de Bollenstreek (exclusief Katwijk) 19 ha in de periode tot 2025.

2.7 Handhaaf de bestaande reserveringen

Hoewel de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen tot 2025 lager zal zijn dan tot nu toe is verondersteld in de regionale planning en programmering, is er geen aanleiding geplande terreinen te schrappen. De onzekerheid over de toekomstige vraag en vooral ook het risico op planuitval vragen om het in stand houden van een ruime strategische reservering. De daadwerkelijke aanleg zal echter op maat moeten worden aangepast aan de actuele marktontwikkelingen. Dit vraagt wel om een flexibel systeem van planning en programmering dat zich zowel kan aanpassen aan een grotere vraag naar nieuwe bedrijventerreinen als aan een terugvallende vraag.

3. Situatie in Teylingen

In Teylingen is een relatief beperkte leegstand op het gebied van bedrijfslocaties. Wel liggen er enkele percelen langdurig braak op bedrijventerreinen. Herstructurering vindt beperkt plaats.

3.1. Braakliggende terreinen

Binnen Teylingen liggen er percelen al "langer" braak op de bedrijventerreinen Sassenheim-Zuid, Voorhout en het Agrarisch bedrijventerrein. Dit heeft verschillende achtergronden. De percelen op het Agrarisch bedrijventerrein worden grotendeels niet in de markt gezet (mogelijkerwijs omdat de eigenaren er naar de toekomst toe zelf plannen mee hebben). De percelen op bedrijventerrein Voorhout worden gestaag volgebouwd (op dit moment wordt weer een perceel bebouwd). Op Sassenheim-Zuid ligt een relatief groot restperceel vrij. Dit perceel is niet heel praktisch van vorm en staat voor een relatief hoge prijs in de markt.

Met enige regelmaat informeren partijen naar de mogelijkheden van vestiging en die worden verwezen naar de verschillende eigenaren. De achterliggende redenen dat het niet leidt tot meer vestigingen zijn niet bekend. Ongetwijfeld zullen de gevolgen van de huidige recessie daarbij een rol spelen.

3.2 Leegstaande bedrijfspanden

De leegstand op bedrijventerreinen is relatief beperkt. Er zijn wel enkele panden die langer leegstaan zoals het Unissysgebouw aan de Wasbeekerlaan (hoewel het er naar uitziet dat binnenkort weer in gebruik wordt genomen) en het Campo-gebouw aan de Wattstraat. Deze gebouwen zijn vaak gebouwd voor een speciale functie waarbij een nieuwe gebruiker vaak ingrijpende aanpassingen moet laten doorvoeren om het gebouw functioneel te kunnen gebruiken. Sloop en nieuwbouw lijken dan al gauw de beste oplossing. Maar hoge boekwaarden, beperkte bestemming wijzigingsmogelijkheden, weerstand van de omgeving, hoge investeringskosten en de recessie maken dat vaak een lastige opgave.

3.3. Bedrijfsontwikkelingen

Uitgangspunt van zowel de regio als de gemeente is herstructurering van bestaande bedrijfslocaties. De kansen voor herstructurering liggen in Teylingen vooral bij de bedrijventerreinen Jagtlust en Veerpolder. De andere terreinen zijn relatief nieuw of er wordt zelfs nog nieuwbouw gepleegd (op de Industriekade is de herstructurering net afgerond). Ervaring leert dat grootschalige herstructureringen vaak vastlopen in een gebrek aan geld en

draagvlak bij de ondernemers/eigenaren. Daarom wordt aangestuurd op herstructurering op perceelsniveau. Dit levert meer succes op. Maar herstructurering blijft een zaak van de lange adem. En gezien de kwaliteit van (de gebouwen op) de bedrijventerreinen levert herstructurering maar een beperkte oppervlaktewinst. In het bestemmingsplan bedrijventerreinen zijn, waar mogelijk, hogere bebouwingspercentages en hogere bouwhoogtes opgenomen om herstructurering makkelijker en aantrekkelijker te maken. Grootste struikelblokken bij het structureren zijn de investeringskosten, het niet kunnen uitwijken of verhuizen van gebruikers van de panden (doorwerken in een pand dat gerenoveerd wordt, is vaak niet mogelijk) en de lage bereidwilligheid of noodzaak voor eigenaren om te investeren. De mogelijkheden om herstructurering te bevorderen zijn beperkt voor de overheid (bestemmingsplannen verruimen, partijen bij elkaar brengen, etc) tenzij er de bereidheid bestaat zelf grootschalig te investeren. Juist op dit vlak treedt de rijk en provinciale overheid op dit moment terug (minder subsidie voor herstructurering beschikbaar).

Binnen Teylingen vindt nog op beperkte schaal nieuwbouw plaats op bestaande terreinen (o.a. op bedrijventerrein Voorhout en het Greenib-terrein). Het gaat hierbij om nieuwvestiging en verhuizing i.v.m. groei van het bedrijf.

Uit de behoeftebepaling van Holland Rijnland blijkt dat ondanks de herstructureringsopgave nog steeds nieuw bedrijventerrein noodzakelijk is (waarbij moet worden opgemerkt dat in de behoeftebepaling is gerekend met een hoger percentage aan herstructurering dan tot nu toe is gehaald). Bijvoorbeeld voor bedrijven die op hun huidige locatie niet kunnen groeien en binnen de eigen regio naar een plek zoeken die voldoende ruimte biedt.

Geadviseerd is om geen plannen te schrappen maar als regio wel afspraken te maken over fasering van plannen. Met plannen zoals de Oosthoutlaan (3,1 ha uitgeefbaar bedrijventerrein) is rekening gehouden in de behoeftebepaling. De ontwikkeling van de Oosthoutlaan is mede noodzakelijk ivm transformatie van het verouderde terrein aan de Koetsiersweg (1,2 ha). Dit terrein kan (ook al zou de investering van een totale herstructurering rendabel zijn) naar de toekomst niet voldoen aan de moderne eisen en dan is transformatie de beste optie. Maar dan moet er wel ruimte zijn voor de gevestigde bedrijven om zich te kunnen verplaatsen. Bedrijventerrein Oosthoutlaan biedt die ruimte. Daarnaast is het terrein noodzakelijk voor de herstructureringsopgave binnen de Bollenstreek (en ook als compensatie voor al eerder getransformeerde bedrijventerreinen, denk aan de Bakker locatie van 2,5 ha). Maar het terrein speelt ook een rol bij andere transformaties en/of herstructureringen binnen Teylingen (of Bollenstreek).

Het ontwikkelen en herstructureren van bedrijventerreinen zijn langdurige processen. Om in de toekomst niet klem te komen te zitten moeten beide sporen aandacht blijven krijgen. Daarbij is bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen het wel van belang om te (blijven) komen tot regionale afstemming en fasering.

Op dit moment is het bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan het enige gemengde bedrijventerrein in de Bollenstreek dat zo concreet is dat uitgifte op korte termijn mogelijk is.

4. Conclusies

Voor Teylingen staat voorop dat herstructurering moet plaatsvinden op het gebied van bedrijventerreinen. Dit zijn langdurige processen die maar beperkt beïnvloedbaar zijn voor de overheid. Randvoorwaarden scheppen en stimuleren zijn de belangrijkste instrumenten hiervoor. Om de transformatie en herstructurering binnen Teylingen (o.a. Koetsiersweg) te ondersteunen is een bedrijventerrein als de Oosthoutlaan noodzakelijk.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Oosthoutlaan past binnen de lokale en regionale beleidsuitgangspunten. Zowel onderzoek op lokaal als regionaal niveau ondersteunt de noodzaak tot ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein. Lokaal dus als schuifruimte bij herstructurering en opvang bij transformatie van de Koetsiersweg. En regionaal past het binnen het gefaseerd aanleggen van nieuw bedrijventerreinen om de behoefte aan nieuw terrein in te vullen.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk vooraf duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat om kaders voor onder meer rijksvaarwegen, grote rivieren, buisleidingen van nationaal belang en ecologische hoofdstructuur

Deze twee documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. Wel wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling ook op gemeentelijke en regionaal niveau bij kan dragen bij het versterken van de ruimtelijk-economische structuur. Daarbij zijn bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Teylingen zijn zo compact ingericht dat er geen ruimte is voor nieuwe en het verbeteren van de economische activiteiten. De beoogde uitbreiding sluit nauw aan op de bestaande bedrijventerreinen, daarmee wordt de landschappelijke openheid gewaarborgd.

Besluit ruimtelijke ordening (2012)

Op het niveau van het rijksbeleid is het 'Besluit ruimtelijke ordening' (2012) relevant. Uit het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro volgt dat bij ruimtelijke besluiten aandacht besteed moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder). Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten

aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder). In dit geval is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat de ontwikkelingslocatie nauw aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Daarbij is deze locatie na een zorgvuldige visieontwikkeling en besluitvorming in het regionale- en gemeentelijke beleid aangewezen als uitbreidingslocatie. De nut en noodzaak van deze ontwikkeling is onder andere onderbouwd in paragraaf 2.3.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

De Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Uitvoeringsagenda en de Verordening Ruimte vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Op de functiekaart behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als bedrijventerrein (paarse arcering). Hiermee wordt voorgesorteerd op de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede Structuurvisie

Provinciale Verordening Ruimte

Samen met de Provinciale Structuurvisie is op 2 juli 2010 ook de provinciale Verordening Ruimte vastgesteld door Provinciale Staten. Hierop zijn enkele actualisaties vastgesteld waarvan de 'Actualisering 2012' zoals vastgesteld op 30 januari 2013 de meest recente is. In deze actualiseringen zijn de hoofdlijnen, hoofdpogaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven. Waar de visie een zelfbindend document is voor de provincie, daar bevat de Provinciale Verordening regels die algemeen bindend zijn en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in gebieden te realiseren voor waar bestaande stedelijk gebied is of uitbreidingslocaties direct naast bestaand stedelijk gebied. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om stedelijke gebieden en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.



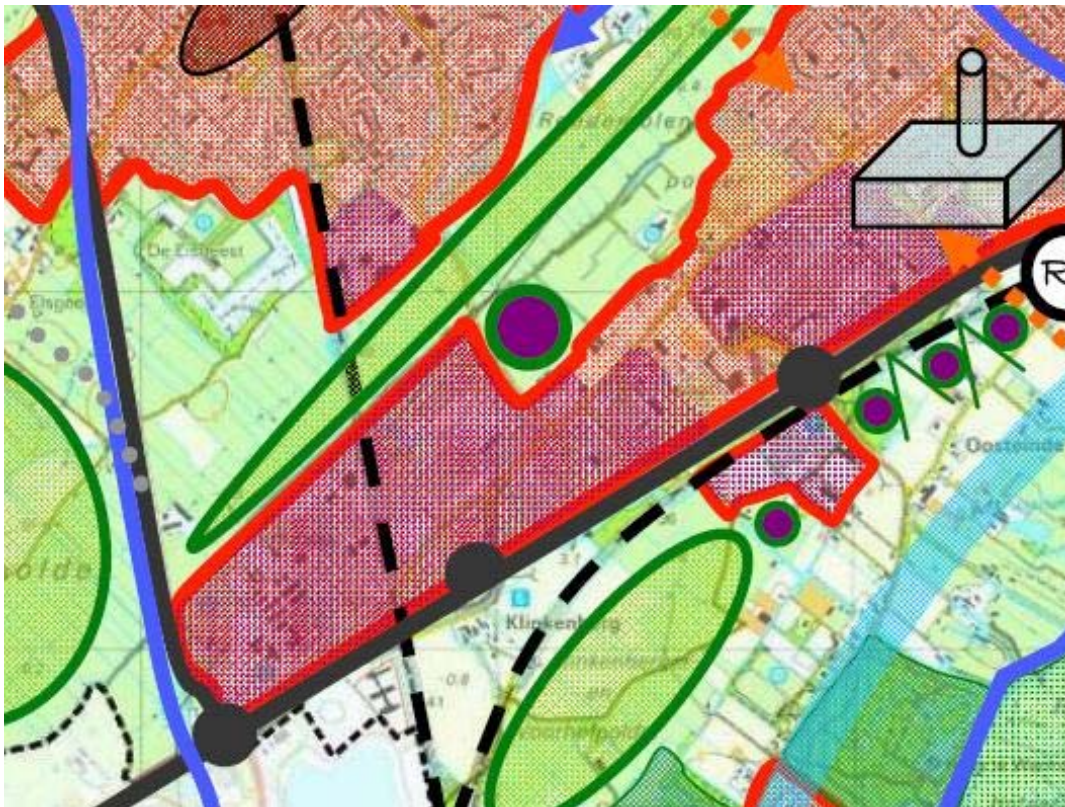
Uitsnede kaart Verordening Ruimte

3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Teylingen (2008)

De visie van de gemeente Teylingen is gericht op een aantrekkelijke en vitale gemeente waar het ook in de toekomst goed wonen, werken en recreëren is. De visie steunt op twee pijlers: totstandkoming van kwaliteitskernen en een boeiend en leefbaar buitengebied.

De gemeente wil ruimte bieden voor groeiende bedrijven die vanwege hun functioneren in de gemeente Teylingen willen blijven. De ruimtebehoefte is conservatief geschat op 35 ha, om het Greenportcomplex gezond te houden. De locatie Oosthoutlaan is aangewezen als één van de gebieden die als eerste tot ontwikkeling wordt gebracht. Bij de inrichting worden hoge eisen gesteld aan de inrichting, intensief ruimtegebruik, beeldkwaliteit en een groene inpassing van de bedrijventerreinen.



De locatie Oosthoutlaan is gemarkeerd als: 'gefaseerde uitbreiding duurzaam bedrijventerrein met intensief ruimtegebruik, groene omzoming en aandacht voor beeldkwaliteit.

Pact van Teylingen

In het 'Pact van Teylingen' (1996) zijn afspraken opgenomen omtrent de inrichting van de Duin- en Bollenstreek. In afspraak C1 van dit Pact is afgesproken dat er ruimte moet worden geboden voor de bollengerelateerde en de niet-bollengerelateerde werkgelegenheid voor zover die reeds in de streek aanwezig is. Dat betekent dat voor de in de Duin- en Bollenstreek aanwezige bedrijven uitbreidingsruimte moet worden geboden.

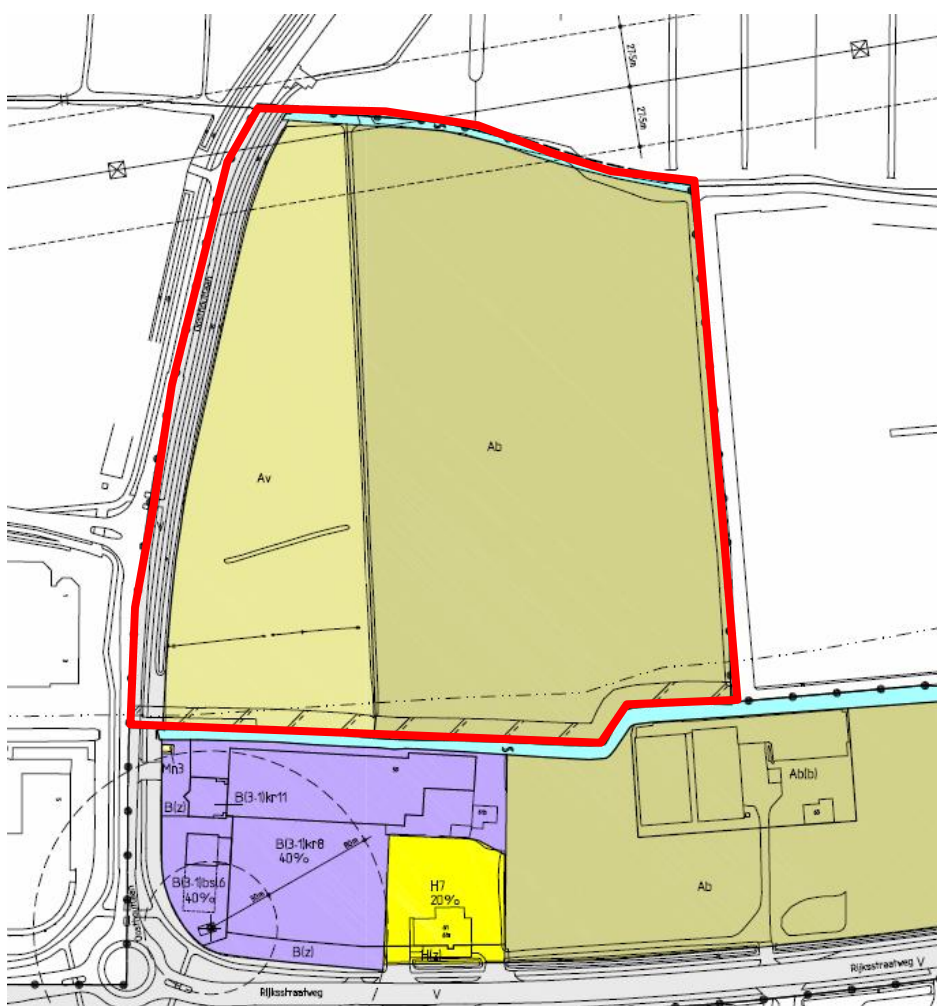
In de 'Intentieverklaring Offensief van Teylingen' (2005) wordt dit herbevestigd en wordt onder andere afgesproken dat een vergroting van het aantal hectaren bedrijventerrein noodzakelijk is middels de spelregels van het Offensief van Teylingen.

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Dit bestemmingsplan is door de voormalige gemeenteraad van Sassenheim op 4 maart 2002 vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben vervolgens op 16 oktober 2002 het bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd. Dit bestemmingsplan uit 2002 wordt momenteel geactualiseerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'. Omdat dit plan nog in de fase van voorontwerp is blijft het bestemmingsplan uit 2002 het vigerende bestemmingsplan.

Het weiland direct aan de Oosthoutlaan heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden, veehouderij' (Av) en het noordelijk gelegen weiland 'Agrarische doeleinden, bollencomplex' (Ab). De oostelijke watergang is bestemd als primaire waterkering. Andere aanduidingen zijn de watertransportleiding en de hoogspanningsleiding die door het gebied lopen.

Voor de bollengronden is geen bollengrondcompensatie nodig omdat de gronden in de Structuurvisie niet zijn aangewezen als bollengrond. De grondslag van de bollengrondcompensatie wordt namelijk gefundeerd op de functies die worden genoemd in het provinciale beleid.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002. Rode contour is ligging plangebied. Voor de gronden aan de Rijksweg geldt overigens het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in plaats van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002.

3.4. Conclusie

De realisering van een bedrijvenpark is gezien de omliggende bedrijfsfuncties een logische ontwikkeling en heeft geen schadelijke invloed op woon- en leefgebieden in de omgeving. Deze wordt bevestigd in de actuele Toekomstvisie van Teylingen en de provinciale Structuurvisie. Gezien de huidige visie en de zorgvuldige inpassing van het bedrijventerrein, past het bedrijventerrein binnen het beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente Teylingen.

4. Onderzoek

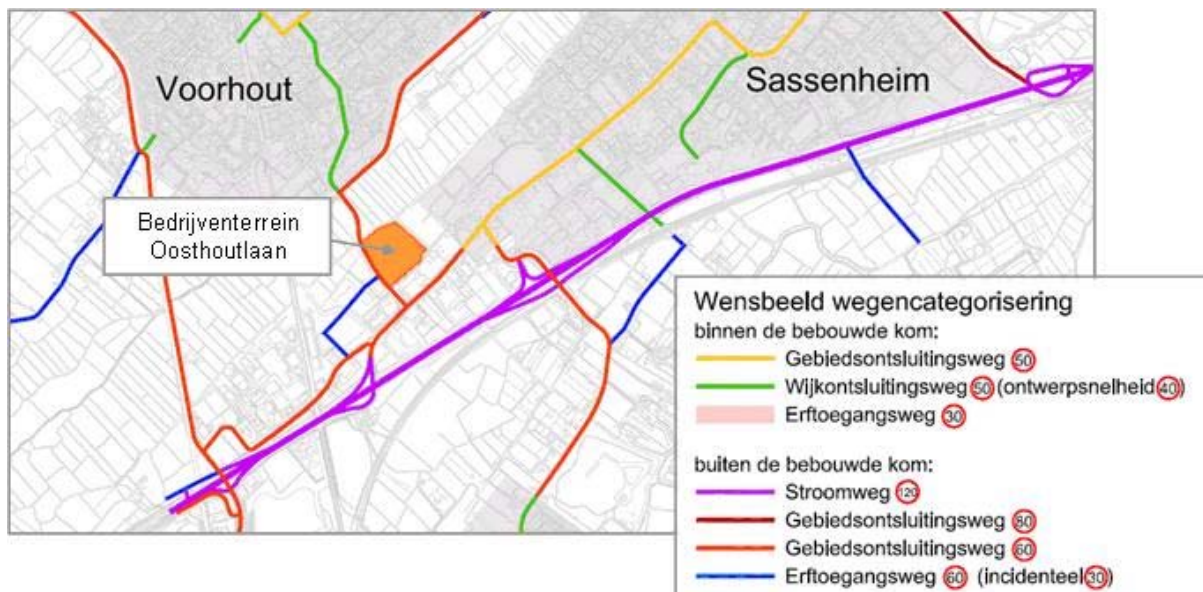
4.1. Verkeer en infrastructuur

Verkeersontsluiting

Ontsluiting autoverkeer

Het beoogde bedrijventerrein wordt ontsloten op de gebiedsontsluitende Oosthoutlaan met een 60 km/h-regime. De hoofdentree van het bedrijventerrein Oosthoutlaan is gelegen in het verlengde van de Edisonstraat, een erftoegangsweg. De noordelijk gelegen ontsluiting is een calamiteitenroute.

Door de centrale ligging binnen de gemeente direct aan een gebiedsontsluitende weg en in de nabijheid van de A44, is het bedrijventerrein goed bereikbaar en is geen sprake van verkeer door woonkernen. Figuur 4.1 geeft de ligging van het bedrijventerrein en de wegencategorisering weer.



Figuur 4.1 Ligging bedrijventerrein en wegencategorisering

Langzaam verkeer

In de omgeving van het plangebied zijn alle gebiedsontsluitingswegen voorzien van vrijliggende fietspaden. De aanwezigheid van de vrijliggende fietspaden is conform de inrichtingseisen van de Richtlijnen Duurzaam Veilig. Ter hoogte van het bedrijventerrein is een fietsoversteek van de Oosthoutlaan aanwezig. Ter hoogte van de rotonde Oosthoutlaan-Rijksweg kan fietsverkeer eveneens de verkeersstromen veilig kruisen.

Openbaar vervoer

Op circa 250 m van het bedrijventerrein is een bushalte gesitueerd. Hier halteren busdiensten met bestemmingen in de richting van de kernen Voorhout, Sassenheim, Lisse, Nieuw-Vennep, Haarlem en Leiden. De ontsluiting van het bedrijventerrein per openbaar vervoer is derhalve goed te noemen.

Parkeren

Voor het parkeren op het bedrijventerrein gelden de volgende uitgangspunten:

- parkeergelegenheid voor werknemers wordt op eigen terrein gerealiseerd aan de achter- of zijkant (afhankelijk van verkaveling) van de bedrijfsbebouwing;
- parkeren van vrachtauto's dient op het eigen erf plaats te vinden en zoveel mogelijk onttrokken te zijn aan het zicht vanaf de openbare ruimte;
- parkeren op de openbare weg dient zoveel mogelijk te worden voorkomen; de parkeerplaatsen die wel mogelijk worden gemaakt zullen dienen voor eventuele bezoekers van de kleinschalige detailhandel en kort parkeren bij de bedrijven.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is bepaald op basis van de parkeercijfers van de Parkeernota Teylingen (versie 1.3 augustus 2010). De parkeercijfers in deze nota zijn gebaseerd op de CROW normen. Uitgaande van een matig stedelijk gebied en een buitenstedelijke ligging, bedraagt het kencijfer voor arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven 0,8-1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit betekent dat circa 175 tot 280 parkeerplaatsen zijn benodigd uitgaande van circa 2,15 ha bvo (het totale oppervlakte van de bouwvlakken op de verbeelding).

In de regels van dit bestemmingsplan is een bepaling opgenomen waarin staat dat een bouwperceel zodanig wordt ingericht dat daardoor ruimte resteert voor voldoende parkeergelegenheid. Dit op basis van de parkeercijfers van de Parkeernota Teylingen. Hiermee wordt een sluitende parkeerbalans in het bestemmingsplan geborgd.

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie van het bedrijventerrein is uitgegaan van een gemengd bedrijventerrein. Het aantal extra voertuigen als gevolg van het bedrijventerrein voor een weekdag wordt op basis van de kencijfers geraamd op 260 mvt/etmaal, uitgaande van een weekdagintensiteit van 158 mvt/etmaal per netto hectare (CROW-publicatie 317). De verkeersintensiteit op de Oosthoutlaan zal de komende jaren groeien naar circa 15.000 mvt/etmaal in het jaar 2020 (bron: RVMK 2020). In verhouding tot deze intensiteitsprognose is de toename als gevolg van het nieuwe bedrijventerrein gering.

Conclusie

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is in voor alle modaliteiten goed te noemen. In het openbare gebied en met name op eigen terrein zullen circa 175 tot 280 parkeerplaatsen gerealiseerd worden waardoor voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd is. De verkeerstoename van het beoogde bedrijventerrein heeft geringe gevolgen op de omliggende wegen. Het aspect verkeer staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

4.2. Bedrijven**Toetsingskader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting.

Voor dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van de 'SvB standaard'. Deze Staat wordt toegepast voor reguliere bedrijventerreinen en gaat uit van het aanhouden van richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'; voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk ('gemengd gebied') kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd. Dit is in de VNG-publicatie aangegeven en in vaste jurisprudentie bevestigd.

De SvB is overgenomen uit de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de SvB wordt verwezen naar bijlage 1.

Onderzoek

Uitgangspunten milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn twee bedrijfswoningen aanwezig (aan de Rijksstraatweg 61b bij het bedrijf Verschoor Kraanverhuur en aan de Rijksstraatweg 63 bij het agrarisch bedrijf). In de milieuzonering van het bedrijventerrein wordt met deze bedrijfswoningen rekening gehouden. Het gaat hierbij om een specifiek type woningen waar andere eisen aan het woon- en leefklimaat mogen worden gesteld, dan bij reguliere burgerwoningen in een (zuiver) woongebied. Bedrijfswoningen zijn immers per definitie aan bedrijvigheid gelieerd en ondervinden daarmee in het algemeen een hoger hinderniveau dan burgerwoningen. De omgeving van het bedrijventerrein kan dan ook getypeerd worden als 'gemengd gebied'.

Uitwerking milieuzonering

Op een afstand van minstens 30 m vanaf de bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 61b zijn bedrijven uit maximaal categorie 3.1 toelaatbaar. Op het overige deel van het bedrijventerrein, op minstens 50 m afstand vanaf de bedrijfswoningen zijn bedrijven uit maximaal categorie 3.2 toegestaan. De bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 63 levert geen beperkingen op in de milieuzonering omdat de afstand tussen het bedrijventerrein en de bedrijfswoning meer is dan 50 m. De planologische locatie van de bedrijfswoningen is gebaseerd op het bestemmingsplan bedrijventerreinen Teylingen.

De gemeente streeft ernaar om op het bedrijventerrein Oosthoutlaan geen zware bedrijvigheid toe te staan. In het plangebied liggen geen (beperkt) milieugevoelige functies. Tevens worden er geen bedrijfswoningen toegestaan.

Geur

In dit bestemmingsplan is tussen het bedrijventerrein Sassenheim-Zuid en de nieuwe bouwvlakken een groenstrook opgenomen. Hierdoor is de afstand dusdanig groot dat de kans op geuroverlast van Sassenheim-Zuid ter hoogte van de nieuwe bebouwing klein is.

In dit bestemmingsplan is de vestiging van slachterijen en pluimveeslachterijen en vleeswaren- en vleesconservenfabrieken vallend onder de categorie tot en met 3.2 niet mogelijk. Deze bedrijfstypen kunnen geuroverlast veroorzaken. Ook kunnen kantoren of andersoortige bedrijven waar veel personen verblijven zich vestigen. Aangrenzend aan het plangebied is namelijk een kantoorgebouw gevestigd (Oosthoutlaan 4). Daarnaast is het plan om aan de Rijksstraatweg 63 een Intratuin te realiseren. Hoewel er voor kantoren en winkels weliswaar een lager beschermingsniveau gehanteerd kan worden ten opzichte van woningen

zijn deze objecten wel geurgevoelig ongeacht het feit dat ze op een bedrijventerrein zijn gevestigd.

Om de problemen zoals die hebben plaatsgevonden op het bedrijventerrein Sassenheim-Zuid voor de toekomst te vermijden wordt in het bestemmingsplan Oosthoutlaan de vestiging van slachterijen en pluimveeslachterijen en vleeswaren- en vleesconservenfabrieken niet bij recht toegestaan. Deze bedrijfstypen kunnen via een afwijkingsbevoegdheid alsnog worden toegestaan als duidelijk is dat er geen geurhinder voor andere bedrijven of bedrijfswoningen zal optreden.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoningen. De vestiging van slachterijen en pluimveeslachterijen en vleeswaren- en vleesconservenfabrieken (en andere bedrijven) is enkel mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid indien wordt onderbouwd dat er geen sprake is van geurhinder en/of andere hinderfactoren.

4.3. Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). 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. Daarbij geldt een kans van 10^{-6} als de grenswaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor kwetsbare objecten geldt PR een grenswaarde van 10^{-6} per jaar en voor beperkt kwetsbare objecten is dit niveau de richtwaarde. Binnen de PR 10^{-6} contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour worden gerealiseerd. Daarnaast stelt het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen verplicht.

Vervoer over de weg

Voor het transport over de weg is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg) van toepassing.

Voor wegen die onderdeel zijn van het Basisnet Weg zijn veiligheidsafstanden vastgelegd : de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Bij de vaststelling van de veiligheidzones is rekening gehouden met een toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet Weg geeft een gebruiksruimte aan de daarin opgenomen wegen. De veiligheidszone is zodanig gekozen dat rekening houdend met de gebruiksruimte het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de

grens van de zone niet meer bedraagt dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

Binnen het PAG van 30 meter mag slechts bij hoge uitzondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

Risicoberekeningen moeten overeenkomstig de conceptversie van de Handleiding Risicoanalyse Transport (hierna: HART), uitgave november 2011, worden uitgevoerd.

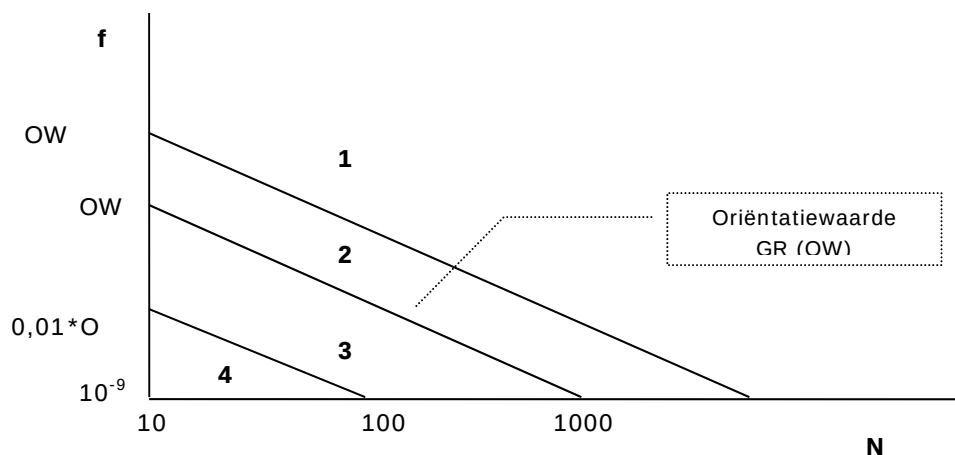
Voor wegen die deel uitmaken van het Basisnet moet voor de berekening van het groepsrisico worden uitgegaan van de in bijlage 2 van de Circulaire Rnvgs vermelde vervoercijfers. Deze vervoercijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de gebruikruimte voor het vervoer over het Basisnet. De in bijlage 2 vermelde vervoercijfers hebben alleen betrekking op LPG (GF3). Dit laat onverlet dat de omvang van het invloedsgebied mede wordt bepaald door andere gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied wordt derhalve ook voor de in bijlage 2 genoemde wegen bepaald door de gevaarlijke stof die over de betreffende weg wordt vervoerd met grootste 1% letaliteitsgrens. De groepsrisicoverantwoording betreft het hele invloedsgebied

Provinciaal beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde

Regionaal beleid

In de Omgevingsvisie externe veiligheid van de regio Holland-Rijnland (2008) is een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram. Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het GR ($f = \text{kans op een calamiteit}$, $N = \text{aantal doden}$).



Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelwijzen gekoppeld. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Op het bedrijventerrein wordt de vestiging van nieuwe Bevi-inrichtingen niet toegestaan. In de omgeving van het plangebied zijn vier risicovolle inrichtingen gelegen (informatie: www.risicokaart.nl).

LPG tankstation Esso aan de Oosthoutlaan 2

Het betreft een Bevi-inrichting. Hier geldt voor een nieuwe situatie een PR 10^{-6} -contour van 45 m vanaf het vulpunt, 25 m vanaf het ondergrondse reservoir en 15 m vanaf de afleverzuil. Het

plangebied ligt buiten de betreffende PR-contouren. Het invloedsgebied voor het GR bedraagt 150 m vanaf het vulpunt. De Milieudienst West-Holland heeft een GR-berekening gemaakt met behulp van Safeti.nl en de LPG groepsrisicoberekeningsmodule¹. Bij de berekening is de situatie beoordeeld waarin de veiligheidsvoorzieningen die zijn afgesproken in het LPG convenant² zijn ingevoerd (berekening "Revi 2007") en de situatie waarin dat nog niet is gebeurd (berekening "Revi 2004"). Voor de beoordeling van het nieuwe bestemmingsplan Oosthoutlaan is "Revi 2004" van toepassing.

In de huidige situatie (hiermee wordt de huidige bevolkingsdichtheid bedoeld) is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR, het GR ligt in zone 2 van het groepsrisicodiagram. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein neemt het GR toe van 9 maal de oriëntatiewaarde tot 10 maal de oriëntatiewaarde^{3,4} het maximale aantal slachtoffers neemt toe van 300 bij een kans van $7,5 \times 10^{-8}$ tot 500 bij een kans van $7,5 \times 10^{-8}$. Door het uitvoeren van maatregelen die in het LPG convenant zijn afgesproken (tankwagens worden voorzien van hittewerende coating en een verbeterde vulslang) zakt het GR tot onder de oriëntatiewaarde naar zone 3 van het GR-diagram. Het GR wordt dan in de huidige situatie 0,4 maal de oriëntatie waarde⁵ met een maximum aantal slachtoffers van 300 bij een kans van 3×10^{-9} . Als het nieuwe bedrijventerrein in de berekening wordt meegenomen neemt het GR toe tot 0,7 maal de oriëntatiewaarde⁶, het maximale aantal slachtoffers neemt toe tot 500 bij een kans van 3×10^{-9} .

Bij de berekeningen is voor het nieuwe bedrijventerrein uitgegaan van een hoge bevolkingsdichtheid van 200 personen per hectare. Dat is de dichtheid die door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

In Nederland zijn door het LPG convenant bijna alle LPG tankwagens voorzien van hittewerende coating en een verbeterde vulslang. De maatregelen zijn echter nog niet in de regelgeving voor LPG tankstations vastgelegd. De juridische opties om dit te realiseren worden nog onderzocht⁷.

¹ De LPG groepsrisicoberekeningsmodule is ontwikkeld door Ingenieursbureau Oranjewoud/Save in opdracht van het ministerie van VROM en in samenwerking met het RIVM en de Vereniging Vloeibaar gas. De module is bereikbaar via www.groepsrisico.nl.

² Convenant LPG Autogas 2005, afgesloten door rijksoverheid en LPG branche, met afspraken over risicoreducerende maatregelen en sanering van LPG-tankstations.

³ Oosthoutln 2 LPG "Revi 2004" huidige situatie 20100615

⁴ Oosthoutln 2 LPG "Revi 2004" incl nieuw bedrijventerrein 200 ppha 20100615

⁵ Oosthoutln 2 LPG "Revi 2007" huidige situatie 20100615

⁶ Oosthoutln 2 LPG "Revi 2007" incl nieuw bedrijventerrein 200 ppha 20100615

⁷ Brief van ministerie van Infrastructuur en Milieu aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal van 11 december 2012, Beantwoording Kamervragen Ontwerpbesluit LPG tankstations.

Akzo Nobel Coatings aan de Rijksstraatweg 31

Het betreft een Brzo-inrichting met diverse gevaarlijke stoffen. Het Brzo verplicht Akzo Nobel tot het opstellen van een veiligheidsbeheerssysteem. Het systeem van Akzo bestaat onder meer uit een bedrijfsnoodplan om de effecten van een calamiteit te bestrijden en te minimaliseren, een eigen bedrijfsbrandweer, een brand- of rookdetectiesystemen en automatische blussystemen in de productie- en distributie- en opslaggebouwen, automatische doormelding naar de regionale brandweer.

In 2010 is door Akzo Nobel een veiligheidsrapport met een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld in het kader van het Brzo⁸. De QRA laat zien het GR onder de oriëntatiewaarde ligt. Het bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan ligt buiten het maximale effectgebied van AkzoNobel. Akzo Nobel is dus geen relevante risicobron meer voor de beoogde ontwikkeling.

Menken Beheer aan de Edisonstraat 2-14 (vleesverwerking)

Deze inrichting heeft een ammoniakkoelinstallatie met 1.000 kg ammoniak. Het is geen Bevi-inrichting, de grenswaarde voor het PR en de GR-verantwoordingsplicht gelden niet. Dit bedrijf levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Van Gent & Van der Meer en Nuyens aan Jacoba van Beierenweg 128c

In deze inrichting worden gewasbeschermingsmiddelen en kunstmest opgeslagen. De inrichting valt onder het Bevi. Van Gent en Van der Meer Nuyens levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling, omdat het plangebied buiten het invloedsgebied voor het GR ligt van Van Gent en Van der Meer Nuyens.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied vindt, m.u.v. van e bevoorrading van het LPG tankstation, geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats dat gevolgen heeft voor de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied. De A44 en de spoorlijn zijn op een afstand van circa 350 m vanaf het plangebied gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Verantwoording GR

Het LPG tankstation aan de Oosthoutlaan is de enige risicobron waar een groepsrisicoverantwoording voor nodig is. Onderstaand is de toename van het GR verantwoord. In dit kader heeft de gemeente de regionale brandweer tevens om advies gevraagd, zie bijlage 2. De brandweer stemt in met de planvorming. In bijlage 2 is tevens de positie van de brandkranen aangegeven.

Toetsing provinciale structuurvisie

De gemeente Teylingen heeft behoefte aan ruimte voor groeiende bedrijven binnen haar gemeentegrenzen. De ontwikkellocatie aan de Oosthoutlaan is bedoeld voor met name lokale ondernemers, zodat elders in de gemeente gronden vrijkomen voor herontwikkeling. Gezien deze belangen en de reeds bestaande omliggende functies aan de Oosthoutlaan is gekozen voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan

Aan de eis van de provinciale structuurvisie dat op termijn het GR lager is dan de oriëntatiewaarde wordt voldaan. Door het LPG convenant zijn bijna alle LPG tankwagens voorzien van hittewerende coating en een verbeterde vulslang. Hierdoor zakt het groepsrisico tot onder de oriëntatiewaarde. De maatregelen zijn echter nog niet de regelgeving voor LPG tankstations vastgelegd. De juridische opties om dit te realiseren worden nog onderzocht.

⁸ Kwantitatieve risicoanalyse AkzoNobel Car Refinishes locatie Sassenheim 31 maart 2010.

Toetsing aan de regionale omgevingsvisie

Het groepsrisico van het LPG tankstation ligt in zone 2 van het groepsrisicodiagram van de omgevingsvisie externe veiligheid van Holland Rijnland. De gemeente kan volgens de externe veiligheidsvisie van Holland Rijnland een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico accepteren, mits aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. De activiteit heeft een groot maatschappelijk nut.
2. Er zijn voldoende alarmeringsvoorzieningen en voorzieningen om een calamiteit te bestrijden voor de brandweer en andere hulpdiensten.
3. Bij de bron zijn alle mogelijke maatregelen getroffen.
4. Er is een reductie van het groepsrisico te verwachten binnen afzienbare tijd.
5. Er zijn geen beperkt zelfredzame personen (bejaarden, kinderen) binnen het effectgebied.
6. De aanwezige personen zijn en blijven voldoende geïnformeerd en weten wat hun te doen staat in geval van een calamiteit.

Ad 1. De activiteit heeft een groot maatschappelijk nut:

Nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente Teylingen zijn schaars. De gemeente Teylingen heeft dan ook behoefte aan ruimte voor groeiende bedrijven binnen haar gemeentegrenzen. De ontwikkellocatie aan de Oosthoutlaan is bedoeld voor met name lokale ondernemers, zodat werkgelegenheid behouden blijft en elders in de gemeente gronden vrijkomen voor herontwikkeling. Gezien deze belangen en de reeds bestaande omliggende functies is de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan nodig. Aan voorwaarde 1 wordt voldaan.

Ad 2. Er zijn voldoende alarmeringsvoorzieningen en voorzieningen om een calamiteit te bestrijden voor de brandweer en andere hulpdiensten:

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid. Het bedrijventerrein wordt namelijk ontsloten door middel van een hoofdentree (in paragraaf Verkeer van het bestemmingsplan omschreven als 'erf-toegangsweg') gesitueerd in het verlengde van de Edisonstraat. Het noordelijke deel van het bedrijventerrein voorziet in een ontsluiting waarvan de aanwezigheid bedoeld is als calamiteitenroute. Het bedrijventerrein is bij calamiteiten dus toegankelijk door twee toegangswegen.

De toegangsweg (hoofdentree) én de calamiteitenontsluitingsweg van het bedrijventerrein hebben een minimale breedte van 3,5 meter en een vrije hoogte van 4,2 meter.

Gezien de plankaart en schaalverhouding hiervan heeft de bestemming "Verkeer" een breedte van 5 meter. Slechts aan één zijde van de weg wordt een trottoir aangelegd, waardoor aan de wegbreedte wordt voldaan. De minimale wegbreedte van 3,5 meter zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De waarborging van de vrije hoogte van 4,2 meter volgt uit de Wegenwet.

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met de bluswatervoorziening.

Aan voorwaarde 2 wordt voldaan.

Ad 3. Bij de bron zijn alle mogelijke maatregelen getroffen:

In Nederland zijn door het LPG covenant bijna alle LPG tankwagens voorzien van hittewerende coating en een verbeterde vulslang. De maatregelen zijn echter nog niet in de regelgeving voor LPG tankstations vastgelegd. De juridische opties om dit te realiseren worden nog onderzocht.

Op termijn zal de verplichting gaan gelden dat LPG tankstations worden bevoorraad door een tankwagen met hittewerende coating en een verbeterde vulslang, danwel worden alternatieve maatregelen voorgeschreven die een vergelijkbaar risicoreducerend effect hebben.

Aan voorwaarde 3 wordt voldaan.

Om de veiligheid te verhogen kunnen extra maatregelen worden genomen.

- Voldoende afstand tussen kwetsbare objecten zoals grote kantoorgebouwen en de risicobron heeft een gunstig effect op de hoogte van het groepsrisico. Door het bedrijventerrein zodanig in te delen dat grote kantoorgebouwen ($1.500 \text{ m}^2 - 2.000 \text{ m}^2$) zo ver mogelijk, op meer dan 150 meter afstand van het LPG tankstation vandaan liggen wordt het groepsrisico kleiner.

- Personen in gebouwen op een afstand kleiner dan 150 meter zijn ook in gebouwen onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Geen van de aanwezigen binnen dit gebied zal het incident overleven. Buiten de 150 meter zone kunnen ook slachtoffers vallen: het effectgebied heeft een straal van 300 meter.

Door bouwkundige maatregelen aan gebouwen zoals brandwerende gevels of gelaagd glas kunnen de effecten van de BLEVE worden beperkt. Deze maatregelen kunnen in de nog te verlenen bouwvergunningen opgenomen en via de gebruiksregels van het bestemmingsplan worden geborgd.

Ad 4. Er is een reductie van het groepsrisico te verwachten binnen afzienbare tijd:

Door de onder ad 3 genoemde veiligheidsmaatregelen aan de tankwagen wordt het groepsrisico gereduceerd en zakt het tot onder de oriëntatiewaarde naar zone 3 van het groepsrisicodiagram. Het resultaat is zichtbaar in de groepsrisicocurve berekend met "Revi 2007, incl nieuw bedrijventerrein". Het groepsrisico wordt 0,7 maal de OW. Het maximum aantal slachtoffers bedraagt 500 met een kans van 3×10^{-9} .

Aan voorwaarde 4 wordt voldaan, zie ook onder voorwaarde 3.

Ad 5. Er zijn geen beperkt zelfredzame personen (bejaarden, kinderen) binnen het effectgebied:

Het plangebied is bestemd voor bedrijven. In het bestemmingsplan is de vestiging van objecten met beperkt zelfredzame personen uitgesloten.

Aan voorwaarde 5 wordt voldaan.

Ad 6. De in het effectgebied aanwezige personen zijn en blijven voldoende geïnformeerd en weten wat hun te doen staat in geval van een calamiteit:

-Bedrijfsnoodplan of ontruimingsplan

Er kan van uit worden gegaan dat de personen binnen het plangebied zichzelf in veiligheid kunnen brengen, zonder hulp van de hulpverleningsdiensten. Personen moeten bij een calamiteit bij het LPG tankstation waarbij een warme BLEVE kan ontstaan het effectgebied, en zeker de 150 meter zone, zo snel mogelijk ontvluchten.

Het is van belang dat de aanwezige personen goed worden geïnformeerd wat te doen bij een calamiteit. De procedure hiervoor kan worden opgenomen in een ontruimingsplan of in een bedrijfsnoodplan. Het van belang dat de personen binnen de verschillende gebouwen weten in welke richting ze moeten vluchten.

Alle bedrijfsgebouwen in het effectgebied moeten de beschikking hebben over een ontruimingsplan.

-Vluchtmogelijkheden uit gebouwen

Bij het ontwerp van de gebouwen moet rekening gehouden met vluchtwegen en ontsnappingsmogelijkheden uit het gebouw voor de aanwezige personen. De stedenbouwkundige structuur van het plan is zo ingericht dat er structurele ontsnappingsmogelijkheden zijn. Dit door de geringe diepte van de kavels, de interne verkeerslus en twee ontsluitingspunten op de Oosthoutlaan. De vluchtwegen zijn mede hierdoor van de risicobron af gesitueerd. Via de calamiteitenuitgang aan de noordoostzijde

naar de Oosthoutlaan kan het bedrijventerrein worden verlaten in een richting van het LPG tankstation vandaan.

Niet in alle gevallen zal alarmering tijdig kunnen plaatsvinden. Bij een incident met een LPG tankwagen waarbij een BLEVE ontstaat, is de vooraankondiging van een ongeval kort (warme BLEVE) of zelfs niet aanwezig (koude BLEVE). Ook als alle mogelijke maatregelen zijn genomen bestaat dus de kans op een calamiteit waarbij honderden slachtoffers vallen. Daarom dienen bedrijven te beschikken over een bedrijfsnoodplan. Dit is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Om aan voorwaarde 6 te voldoen zijn bovenstaande maatregelen nodig. Omdat deze noodzakelijk zijn met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is de maatregel ten aanzien van het bedrijfsnoodplan opgenomen in de regels. Aan voorwaarde 6 wordt voldaan.

Conclusie

Het groepsrisico van het LPG tankstation ligt in zone 2 van het groepsrisicodiagram van de omgevingsvisie externe veiligheid van Holland Rijnland. De gemeente Teylingen kan een overschrijding van het groepsrisico accepteren als voldaan wordt aan de voorwaarden van de Externe veiligheidsvisie van de regio Holland Rijnland. Het bestemmingsplan is getoetst aan deze voorwaarden. Gezien de opzet van het plan kan worden voldaan aan de voorwaarden. De maatregelen om aan voorwaarde 6 (vluchtmogelijkheden, bedrijfsnoodplannen) te voldoen is via de gebruiksregels inzake het bedrijfsnoodplan geregeld. Het voldoen aan de voorwaarden biedt het college van B&W de overweging een verhoogd groepsrisico te accepteren. Hier over dient de gemeente een apart besluit te nemen.

4.4. Leidingen

Toetsingskader

Voor hoofdwatertransportleidingen kunnen beschermingszones gelden. Ook voor hoogspanningsverbindingen gelden, afhankelijk van de sterkte, beschermingszones.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsverbinding (150 kV) aanwezig. Voor deze hoogspanningsverbinding geldt een beschermingszone van 27,5 m aan weerszijden van de verbinding. Tevens is in het plangebied een watertransportleiding met een diameter van 500 mm aanwezig. Hiervoor geldt een beschermingszone van 5 m aan weerszijden van de leiding. Met de betreffende zakelijke beschermingszones wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden. Dit door de dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Leiding – Water'.

4.5. Wegverkeerslawaaï

In het plan zullen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt die in het kader van de Wet geluidhinder als geluidsgevoelig worden aangemerkt. Akoestisch onderzoek ten gevolge van het wegverkeer kan hierdoor achterwege blijven.

4.6. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarden van stikstofdioxide en fijn stof zijn in tabel 4.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht;
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Besluit niet in betekenende mate

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden ge-

toetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³).

Onderzoek

Informatie NIBM-tool

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) heeft samen met Infomil een specifieke NIBM-tool ontwikkeld. Dit is een rekeninstrument waarmee eenvoudig en snel bepaald kan worden of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De tool is ontwikkeld om de onderzoekslast bij gemeenten te beperken. De tool gaat uit van de worst case situatie (maximale bijdrage ontwikkeling). De verkeerproductie van de beoogde ontwikkeling bedraagt 350 mvt/etmaal, waarbij het aandeel vrachtverkeer 59 % bedraagt. Uit de NIBM-tool blijkt dat de maximale bijdrage van de ontwikkeling aan de concentratie stikstofdioxide 2,7 µg/m³ bedraagt, en voor fijn stof 0,74 µg/m³. Dit betekent dat de ontwikkeling mogelijk IBM (in betekenende mate) is. Indien dit het geval dient er getoetst te worden aan de grenswaarden.

Informatie Saneringstool

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is per 1 augustus 2009 in werking getreden. Hiervoor is een digitale monitoringstool beschikbaar gesteld door de ministeries van I&M en V&W. Uit deze monitoringstool blijkt dat op 10 m van de wegrand (behalve indien de bebouwing dichter bij staat) de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied in 2008 en 2011 respectievelijk 28,0 en 25,1 µg/m³ bedraagt. Langs de A44 is dit respectievelijk 30,9 en 29,1 µg/m³. Voor fijn stof bedraagt de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied in 2008 en 2011 respectievelijk 18,9 en 18,1 µg/m³.

Langs de A44 is dit respectievelijk 19,7 en 18,8 µg/m³ (inclusief de zeezoutaftrek). Ook inclusief de planontwikkeling blijkt dat ter plaatse van het plangebied en zelfs langs de A44 ruimschoots wordt voldaan aan de normen uit de Wlk.

Het is de verwachting dat door het schoner worden de van de autotechniek, de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de toekomst nog lager worden. Ook in 2015 zal worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk.

Bijdrage nieuwe bedrijven zelf

De bedrijven kunnen een bijdrage leveren aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen, los van de verkeersproductie. Uit onderzoeken blijkt dat de uitstoot van (zeer) zwaar luchtverontreinigende bedrijvigheid op de grens van de inrichting hooguit 1 tot enkele microgrammen bedraagt. Ter plaatse is de vestiging van zware bedrijvigheid niet toegestaan. Er is dan ook sprake van een inrichting van het bedrijventerrein mogelijk waarbij (ruimschoots) wordt voldaan aan de normen uit de Wlk.

Toetsing Milieubeleidsplan 2003-2010 en regionaal beleidskader voor Duurzame stedenbouw

Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de ambitie uit het milieubeleidsplan en de extra ambitie uit het regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de wensbeelden en ambities voor luchtkwaliteit uit bovengenoemd beleid. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Rijksbeleid

De Monumentenwet stelt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Gemeentelijk beleid

In de nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen' (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 mei 2010) is het gemeentelijk archeologiebeleid vastgelegd. Het beleid is gebaseerd op wetgeving en de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen en heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen. Voor het nemen van beslissingen is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Teylingen. Op basis van deze kaart kunnen initiatiefnemers zo goed mogelijk worden geïnformeerd over eventuele archeologische consequenties van ruimtelijke ingrepen.

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden AWV 1 t/m 6 en Archeologische Waardevolle Gebieden AWG 1 t/m 2. Per gebied is een voorschrift opgenomen. Onderstaande figuur geeft de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied weer. Ter plaatse van het plangebied geldt AWV6 – een lage archeologische verwachtingswaarde.



Kaartfragment archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen

Onderzoek

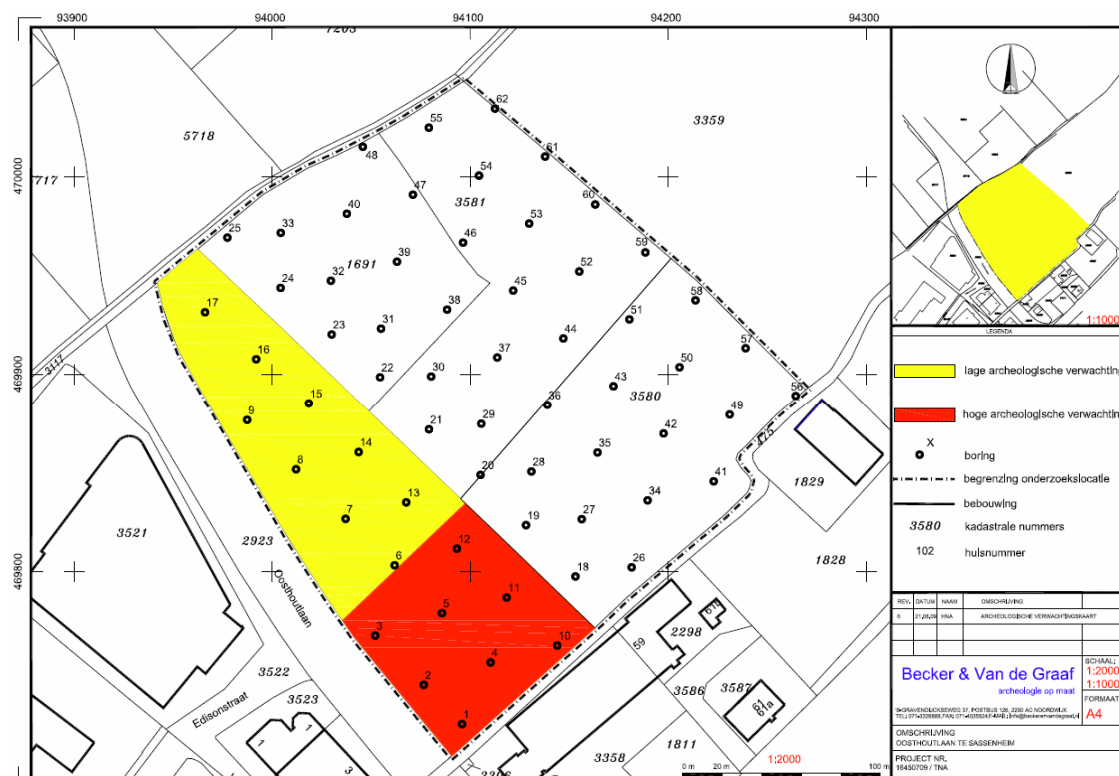
Het plangebied staat op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) aangegeven als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland geldt in het plangebied een redelijke tot grote kans op het aantreffen van archeologische sporen.

Door IDDS bv is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek⁹⁾ uitgevoerd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het grootste deel van het

9) IDDS bv. Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), Oosthoutlaan Sassenheim,

plangebied geen of een zeer lage archeologische verwachtingswaarde kent als gevolg van eerdere agrarische groundbewerking.

In het zuidoostelijk deel van het plangebied kunnen mogelijk wel archeologische resten aanwezig zijn. Dit is onder andere gebaseerd op het aantreffen van enkele archeologische indicatoren. Om deze waarden te beschermen is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Binnen bepaalde voorwaarden dient voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Kaartfragment archeologie onderzoek IDDS

Conclusie

In het zuidelijk deel van het plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Dit betekent dat het bestemmingsplan voor dit deel van het gebied is voorzien van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie met regels behorende bij hoge waarden. Het overige gedeelte van het plangebied, behalve de Oosthoutlaan, heeft volgens het archeologisch onderzoek een lage verwachtingswaarde en behoeft geen bescherming d.m.v. een dubbelbestemming. De Oosthoutlaan heeft geen deel uitgemaakt van het archeologisch onderzoek. Om die reden wordt de Oosthoutlaan in het bestemmingsplan voorzien van de een dubbelbestemming met regels behorende bij een lage waarde overeenkomstig de archeologie waarde kaart van de gemeente Teylingen.

4.8. Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Op de locatie Oosthoutlaan is door IDDS bv een verkennend bodemonderzoek¹⁰⁾ en een waterbodemonderzoek¹¹⁾ uitgevoerd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK en dat het grondwater plaatselijk licht verontreinigd is met barium en zink. Deze overschrijdingen zijn dermate gering, dat conform de Wet bodembescherming geen aanleiding is tot aanvullend onderzoek. Verder zijn in de bovengrond, ondergrond en grondwater geen verontreinigde stoffen aanwezig, zoals asbest, zware metalen, PCB's en minerale olie.

Het doel van het waterbodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de chemische kwaliteit van het vrij te komen slib in de watergangen. Uit het onderzoek blijkt dat het slib niet vervuild is en hergebruikt kan worden op de aangrenzende gronden of op de bodem van de watergangen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit de uitvoering van het project niet in de weg staat.

4.9. Water

Toetsingskader

Waterbeheer en watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van de verplichte watertoets is over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

10) IDDS bv. Verkennend bodemonderzoek Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnummer 0907B2223/DBI/rap1, 22 september 2009.

11) IDDS bv. Waterbodemonderzoek Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnummer 0907B2223/DBI/rap2, 22 september 2009.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekeninghoudend 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. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan

Provinciaal waterplan 2010 – 2015

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofddoelstellingen:

- waarborgen waterveiligheid;
- zorgen voor mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de Roodemolenpolder en wordt begrensd door de Oosthoutlaan, de boezem en een hoofdwatgang. Het plangebied bestaat uit grasland en is grotendeels onverhard.

Bodem en grondwater

Conform de bodemkaart van Nederland bestaat de ondergrond van nature uit klei-op-veen en is sprake van een grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van nature hoger dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) tussen de 0,5 m en 0,8 m beneden het maaiveld ligt. Conform het Actuele Hoogtebestand Nederland varieert de maaiveldhoogte tussen de NAP -1 m en NAP -0,5 m. Het gebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterwingebied of een grondwaterbeschermingszone.

Veiligheid en waterkeringen

Langs de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een boezem met een boezemkade. Langs deze watgang ligt een beschermingszone. Deze beschermingszone is in het bestemmingsplan (plankaart en regels) verankerd met de dubbelbestemming "Waterstaat – waterkering". In de Keur van het Waterschap is geregeld dat binnen de beschermingszone

niet zonder ontheffing van het Waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Waterkwantiteit

Langs de noordzijde van het plangebied bevindt zich een hoofdwatgang, waar het Hoogheemraadschap een zomerpeil en winterpeil van respectievelijk -1,1 m NAP en -1,3 m NAP heeft ingesteld. Dit hoog peil wordt gehanteerd om bodemdaling te beperken.

Afvalwater en riolering

Het plangebied is grotendeels ongerioleerd.

Toekomstige situatie

Ten behoeve van de inrichting van het bedrijventerrein is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. Hierin is onder andere rekening gehouden met de benodigde watercompensatie.

Veiligheid

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen gevolgen voor de waterveiligheid. Met de nieuwe planopzet naar bedrijventerrein wordt de waterkering verankerd in de regels en de plankaart. Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruihoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplanting, et cetera) moet een keurvergunning aangevraagd worden bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

Waterkwantiteit

De omvang van het beoogde bedrijventerrein en de nieuwe wegen is circa 6,4 ha. Hiervan wordt circa 4,1 ha verhard aangelegd. Het overige terrein bestaat uit circa 1,3 ha groene inrichting en 0,90 ha (9.230 m²) water. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde oppervlaktewatercompensatie (15% * de toename verhard oppervlak 4,1 ha = 0,6 ha. Daarnaast compensatie van gedempte watergangen). Voor alle graaf- en bouwwerkzaamheden binnen de keurzone van de watergangen (van insteek tot insteek plus onderhoudsstroken) geldt een keurvergunning aanvraagplicht.

Waterkwaliteit

Ter voorkoming van diffuse verontreiniging van water en bodem geldt, dat er bij alle bouwplannen geen zink, lood-, koper- of PAK's-houdende bouwmaterialen mogen worden toegepast. Indien desondanks uitlogende materialen worden gebruikt, worden deze voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Beheer en onderhoud watergangen

De boezem en hoofdwatergang langs het plangebied blijven ongewijzigd. De eigenaren zullen verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud.

Realisatie bedrijventerrein

Voor de realisatie van het bedrijventerrein is het noodzakelijk om duikers aan te brengen in verband met de watercirculatie. Het Hoogheemraadschap hecht waarde aan de afstemming met de ontwikkelende partij voor wat betreft de duikers.

Afvalwater en riolering

Conform de Leidraad Riolering West-Nederland en het vigerend waterschapsbeleid, is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Regenwater wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd en de afvoer van het afvalwater zal worden aangesloten op de bestaande riolering van het bedrijventerrein aan de andere kant van de Oosthoutlaan. Op deze manier wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursvolgorde afvalwater en zorgplicht hemelwater

Het hoogheemraadschap van Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Het hoogheemraadschap volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid) waarbij voorop staat:

- Het voorkomen van het ontstaan van afvalwater;
- Als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging;
- Waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden.

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. Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren.

Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Voorbeelden om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- en bodempassage en (straat)kolken met extra zand- slibvang of zakputten. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel.

Graven van nieuwe watergangen

Nieuwe primaire oppervlaktewateren dienen een minimale waterdiepte van 1,00m te hebben en nieuwe overige oppervlaktewateren van 0,50 m. De oevers dienen een talud van minimaal 1:3 te hebben. Beschoeiingen zijn in principe niet toegestaan. Langs de oevers dient bovendien aan beide zijden een onderhoudstrook te worden ingepast (voor primaire oppervlaktewateren 5 m breed, voor overige oppervlaktewateren 2 m breed).

- Voor biologisch gezond water geldt voor overige watergangen een minimale aanlegdiepte van 0,6 m en een leggerdiepte van 0,5 m ten opzichte van het zomerpeil. Deze

eis geldt voor alle watergangen met uitzondering van smalle ontwateringssloten en greppels.

- Voor hoofdwatergangen, boezemwateren, en stadswateren met de functie viswater geldt een minimale diepte van 1 m ten opzichte van het zomerpeil over minimaal 20% van het wateroppervlak.
- Het verdient de voorkeur om lokaal verdieping aan te brengen van 1,5 à 2,0 m ten opzichte van het zomerpeil om overwinteringsplekken in te richten voor de aanwezige vis-sen.

Aan de noordzijde van het plan ligt in de huidige situatie een doodlopende polderwatergang. In de toekomstige situatie zal deze watergang niet worden doorverbonden. Om enige doorstroming in deze watergang te realiseren verdient het de aanbeveling om een lozingspunt (hwa) aan de kop van deze watergang aan te brengen. Het relatief schone hemelwater (bij voorkeur vanaf de daken) kan op deze wijze voor verversing zorgen.

Het hoogheemraadschap wijst erop dat voor het aanbrengen van werken binnen de beschermingszone van een watergang een vergunning moet worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur. Formulieren voor meldingen en vergunningen kunt u downloaden van onze website www.rijnland.net onder het E-loket.

Conclusie

Met in achtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Hiermee voldoen de ontwikkelingen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

4.10. Ecologie

Toetsingskader

Gebiedsbescherming

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten en zijn ingedeeld in drie beschermingscategorieën. Indien het leefgebied van soorten wordt verstoord bestaat de mogelijkheid om ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit weiland. Door het plangebied loopt een watergang, evenals langs de randen van het plangebied.

Vogels

De watergang herbergt naar verwachting soorten als knobbelzwaan, meerkoet en wilde eend. Het plangebied is ongeschikt voor weidevogels vanwege de nabijheid van wegen en bebouwing.

Zoogdieren

In het plangebied zijn naar verwachting algemene soorten als mol, bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis en bosmuis aanwezig. Aan de randen van het plangebied zijn twee soorten vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) in lage tot zeer lage dichtheid vastgesteld. Beide soorten werden foeragerend aangetroffen.

Amfibieën

Bij veldonderzoek zijn de bruine kikker, middelste groene kikker en kleine watersalamander aangetroffen in het plangebied. De zwaar beschermde rugstreeppad is niet waargenomen.

Vissen

Bij veldonderzoek is in de oostelijke watergang (met een redelijke waterkwaliteit) de beschermde kleine modderkruiper aangetroffen. Andere beschermde vissoorten bleken niet aanwezig.

Overige soorten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; de locatie voldoet hier niet aan.

Toetsing soortenbescherming

In tabel 4.2 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.2 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw	ontheffingsregeling Ffw	
	categorie 2	categorie 3
dotterbloem en zwanenbloem, mol, bosspitsmuis, huisspitsmuis veldmuis en bosmuis kleine watersalamander, middelste groene kikker, bruine kikker	alle soorten inheemse vogels kleine modderkruiper	alle vleermuizen

Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten of door minimaal 20 m rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.

In de oostelijk watergang komt de kleine modderkruiper uit categorie 2 voor. De herinrichting van de oevers leidt tot tijdelijke verstoring van vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen van deze beschermde soort. Derhalve dient voor de werkzaamheden aan de watergang een ontheffing aangevraagd te worden bij het Ministerie van ELI. De nieuwe situatie kent extra water met natuurlijk ingerichte oevers en is daardoor geschikt als extra leefgebied voor deze soort. De gunstige staat van instandhouding van de kleine modderkruiper komt daardoor niet in gevaar zodat verwacht mag worden dat de ontheffing zal worden verleend. Overigens behoeft voor deze soort geen ontheffing te worden aangevraagd indien bij de in-

richting wordt gewerkt conform de goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet van Bouwend Nederland.

Naar verwachting foerageren kleine aantallen vleermuizen uit categorie 3 in het plangebied. De ingreep zal de geschiktheid van het foerageergebied in positieve zin beïnvloeden vanwege het extra areaal water en groen. Aangezien geen vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen van vleermuizen worden aangetast tijdens de inrichting is er geen ontheffing Flora- en faunawet benodigd.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling is ontheffing Flora- en faunawet benodigd tenzij bij de inrichting wordt gewerkt conform de goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet van Bouwend Nederland.

Voor de overige soorten is geen ontheffing benodigd. Gezien het extra areaal natuurlijk ingericht water en groen kent het project een kleine ecologische meerwaarde. De Flora- en faunawet zal mede daarom de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.11. Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

1. de kenmerken van de projecten;
 2. de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

De voorgenoemde activiteiten zou kunnen worden aangemerkt als een van de onderscheiden activiteit uit de D-lijst in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dit betreft categorie D 11.3 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de aanleg van een bedrijventerrein met een oppervlak van circa 9 hectare. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagedaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.12. Duurzaamheid

Duurzaamheidsagenda 2011-2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Teylingen is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Teylingen vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Teylingen streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project Oosthoutlaan wordt op basis van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon-, werk- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Teylingen hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Teylingen voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden >1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid.

De ambitietabel maakt deel uit van het RBDS en is voor project Oosthoutlaan ingevuld en opgenomen in bijlage 3.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Teylingen hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden.

Voor de utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw (of gelijkwaardig) en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een 7 is de regionale norm.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Teylingen in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld. Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: 'Woningen'; 'Bedrijven'; 'Duurzame energieproductie'; 'Bouwers en projectontwikkelaars' en 'Mobiliteit'. Dit programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 5.000 m² BVO bedrijvigheid de kansen voor CO₂-reductie in aanmer-

king genomen dienen te worden en vanaf 20.000 m² BVO bedrijvigheid een energievisie ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18 - 100% reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

5. Juridische planontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

5.2 Plansystematiek

Wettelijke vereisten

De Wet ruimtelijk ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

Leeswijzer verbeelding

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Het plangebied Oosthoutlaan is opgedeeld in verschillende bestemmingen. De bestemmingen Verkeer, Groen en Water bestaan uit een bestemmingsvlak. De bestemming Bedrijf bestaat uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen twee aanduidingen.

1. Maatvoeringaanduidingen: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik. Op de verbeelding is sprake van maatvoeringaanduidingen ten behoeve van de maximale bouwhoogte en maximaal te bebouwen oppervlak.
2. Functieaanduidingen. Hiermee wordt nader gespecificeerd welke milieucategorie in de verschillende deelgebieden is toegestaan.

Bebouwingspercentage

Binnen de bouwvlakken wordt met een bebouwingspercentage het maximaal te bebouwen oppervlak aangegeven. Dit bouwvlak kan verdeeld worden over meerdere bouwpercelen. Het kenmerk van bouwpercelen is dat zij met kadastrale percelen (eigendomssituatie) te maken hebben, maar niet op de verbeelding worden ingetekend. Bouwvlakken hebben geen directe relatie met eigendomssituaties en staan juist wel op de verbeelding.

Het bebouwingspercentage wordt niet berekend over het bouwvlak maar op basis van het bouwperceel. Hiermee is het mogelijk dat op ieder perceel een gelijk bebouwingspercentage geldt en eigenaren niet benadeeld worden door het bebouwingspercentage van naastgelegen percelen binnen hetzelfde bouwvlak.

Door gebruik van beide bouwvlakken en bouwpercelen ontstaat een flexibele regeling die ook toepasbaar blijft indien een terrein wordt herverkaveld. De antidubbelregel zorgt ervoor dat op een terrein door herverkaveling niet meer kan worden gebouwd dan door de bestemmingsplanwetgever wordt beoogd.

5.3 Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregel.

Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen en de wijze van meten.

Bestemmingsregels

Bedrijf – functies

Om zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden op het bedrijventerreinen zijn, door middel van milieuzonering, de uiterste grenzen van de mogelijke bedrijfsactiviteiten bepaald. Deze grenzen worden bepaald op basis van de ligging van milieugevoelige objecten, zoals woningen in de omgeving. Binnen de bestemming Bedrijf zijn hier bedrijven toegestaan uit ten hoogste categorie 3.1 en 3.2 alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals onder andere parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Bedrijfsgebonden kantoren zijn toegelaten indien deze logisch deel uitmaken van de bedrijfsactiviteiten tot een maximum van 3.000 m². Deze maat is in overeenstemming met het beleid van de provincie Zuid-Holland uit de Verordening Ruimte. Bedrijfsgebonden detailhandel is toegestaan voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel

uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening.

Bedrijf – bouwregels

Binnen het plangebied gelden verschillende bebouwingspercentages die zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bebouwingspercentage kan worden verhoogd indien het parkeren inpandig wordt opgelost door meervoudig ruimtegebruik.

De afstand tussen de zijdelingse perceelgrens en de bebouwing dient 3 m te zijn ten behoeve van de bereikbaarheid en brandveiligheid. Het is mogelijk om de gebouwen op twee naast elkaar gelegen percelen te verbinden waardoor een homogene architectonische wand ontstaat. De afstand tussen losstaande gebouwen op het perceel dient 3 m te zijn. De bouwhoogte nabij de sportvelden is 9 m en in overig gebied geldt een bouwhoogte van maximaal 12 m.

Bedrijf - gebruiksregels

Het artikel Bedrijf bevat een aantal regels om het gebruik te verduidelijken, te verruimen of te beperken.

Zo is onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in de regeling geïmplementeerd door middel van het uitsluiten van risicovolle inrichtingen. In de begrippen is het begrip 'risicovolle inrichtingen' verklaard. Daarnaast zijn geluidshinderlijke inrichtingen eveneens niet toegestaan.

De regeling bevat verder bepalingen over de opslag van goederen, consumentenvuurwerk (tot 10.000 kg) en parkeren op daken van bedrijfsgebouwen. Dit laatste is toegestaan indien aan de nadere eisen van Burgemeester en wethouders kan worden voldaan.

Het parkeren van auto's bij de bedrijven dient volledig binnen de bouwpercelen te geschieden. Hiervoor is een gebruiksregel opgenomen.

Opslag is niet toegestaan op de zichtlocaties van het terrein die mede de kwaliteit bepalen.

Bedrijf – afwijkingsregels

Het artikel Bedrijf bevat een aantal flexibiliteitsbepalingen die het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan toepassen. Zo kan het bevoegd gezag gebruikmaken van een afwijkingsbevoegdheid om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar is en voor bedrijven die niet genoemd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, op voorwaarde dat deze bedrijfsactiviteiten (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de lagere algemeen toegelaten milieucategorieën.

Bedrijf – wijzigingsregels

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van detailhandel in bepaalde branches. Ook hier zijn de voorwaarden uit de provinciale Verordening Ruimte gevolgd.

Groen

De bestemming Groen is aan die gronden gegeven die bedoeld zijn voor de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het gebied. Naast groenvoorzieningen kunnen hier dus ook water en voet- en fietspaden worden gerealiseerd.

Verkeer

De Oosthoutlaan is als hoofdontsluitingsweg bestemd tot Verkeer. Deze weg heeft hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bijvoorbeeld nutsvoorzieningen (altijd in overeenstemming met de bestemming), tot een hoogte van 3 m worden opgericht. Voor straatverlichting geldt deze

hoogtebeperking niet.

Water

Een deel van de bestaande en nieuwe watergangen zijn bestemd tot Water.

Leiding – Hoogspanning en Leiding – Water

De belemmeringen die voortvloeien uit de waterleiding en hoogspanningsverbinding zijn per aspect apart geregeld. Binnen een bepaalde afstand van deze leidingen/verbindingen is het in principe niet toegestaan bouwwerken op te richten (slechts met omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders). Op de verbeelding is de hartlijn van de leiding/verbinding weergegeven. De beschermingszone is door middel van een dubbelbestemming op de verbeelding aangeduid.

Waterstaat - Waterkering

Langs de oostelijk gelegen boezemkade is ter bescherming van de boezemwatergang en -kade de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Voor het oprichten van bouwwerken, anders dan ten behoeve van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, is een afwijking bij omgevingsvergunning vereist van het bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie

In het zuidoostelijk deel van het plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Om deze waarde te waarborgen, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen en is de archeologische verwachtingswaarde op de verbeelding aangeduid door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde 1' overeenkomstig het uitgevoerde onderzoek. De weg Oosthoutlaan heeft volgens een lage verwachtingswaarde en is aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde 3'.

De bestemming Waarde - Archeologie fungeert als dubbelbestemming. Bouwwerken op gronden met samenvallende bestemmingen kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar dan met inachtneming van de in de planregels opgenomen voorwaarden.

Daarvoor zijn regels opgenomen om bij een omgevingsvergunning af te wijken. Is er blijkens onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken met afwijking worden gerealiseerd.

In het kader van de bescherming van de archeologische waarden is voor een aantal werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden een aanlegverbod opgenomen.

Archeologische waarden kunnen ook worden bedreigd door grondwerkzaamheden die samengaan met de aanleg van bijvoorbeeld wegen, bebouwing en watergangen. Ook ingrijpende agrarische werkzaamheden (diepploegen, onderbemalen) kunnen het bodemarchief onherstelbaar beschadigen en de daarin opgeslagen informatie verloren doen gaan. Deze gronden worden derhalve mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is bij een omgevingsvergunning alleen toegestaan voor zover de archeologische waarden niet worden geschaad. Genoemde werken en werkzaamheden zijn zonder omgevingsvergunning niet toegestaan.

5.4 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient beperkt te zijn.

Daarnaast bevat dit artikel een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen en ondergrondse werken.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Overige regels

De regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende plan. Voor zover het plan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het plan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het plan bewust zijn geregeld. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

In sommige gevallen wordt verwezen naar bepaalde wettelijke regelingen. Dit artikel regelt de peildatum van deze wetten bij de toepassing van bepaalde bevoegdheden.

5.5 Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangsregels en de slotregel aan de orde.

5.6 Handhaving

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik worden specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, om handhavend optreden hiertegen goed mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming.

Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.

De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft de afdeling bouw- en woningtoezicht hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitstelling uit de Nota Handhaving 2007-2010, een handhavingstraject ingezet.

Een aanvulling op dit Handhavingsbeleid is de nota van de gemeente Teylingen 'Integraal Beleidsnota Beleidsgebieden Bouwen en Ruimtelijke Ordening & openbare Orde en Veiligheid (24 april 2009). In deze nota wordt de wijze van handhaven verder uitgewerkt in een beleidsnota en een uitvoeringsprogramma op het gebied van bouwen, bestemmingsplannen en openbare orde en veiligheid.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is aangekondigd en heeft ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Teylingen. Naast de analoge versie van het bestemmingsplan is het bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van zes weken heeft een ieder inspraak kunnen indienen over het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens is het bestemmingsplan verzonden naar overlegpartners. De nota overleg en inspraak is opgenomen in bijlage 4.

Ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraakreacties en het reacties van overlegpartners ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Gedurende de ter inzagetermijn van zes weken kan door een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststelling bestemmingsplan

Naar aanleiding van de eventueel ingediende zienswijzen kan het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast. Vervolgens beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

7. Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De gronden in het plangebied zijn in handen van verschillende eigenaren. De gedeelten binnen het plangebied waarop het bedrijventerrein zal worden gerealiseerd zijn in handen van private partijen. Met een van de private partijen, welke bereid en in staat is om de bestemmingen te realiseren, is inmiddels een anterieure zelfrealisatieovereenkomst gesloten voor de realisering van circa 87,5% van de bedrijvenbestemming. De realisering van een groot gedeelte van de bestemming bedrijventerrein is daarmee al gegeven.

Met de andere private partij in het gebied zijn de minnelijke onderhandelingen voor de grondverwerving gaande, welke nog niet tot enig resultaat hebben geleid.

De gemeente stelt dan ook direct na het vaststellen van het bestemmingsplan het exploitatieplan Oosthoutlaan vast. Indien de resterende private partij wil overgaan tot zelfrealisatie van de lucratieve bestemming op de betreffende gronden van deze private partij, dan vindt deze zelfrealisatie en het verplichte kostenverhaal plaats met inachtneming van dit bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan.

Indien de resterende private partij niet in staat is om zelf te realiseren of niet overgaat tot zelfrealisatie, dan bestaat de mogelijkheid en de intentie om op basis van dit bestemmingsplan over te gaan tot onteigening en om de bestemming vervolgens zelf te realiseren binnen de planperiode.

Financiële uitvoerbaarheid

Door de gemeente is beoordeeld of er sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

Alle kosten verband houdende met de realisering van het plan, waaronder de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, de grondverwerving, de eventuele onteigening en de mogelijke planschade zijn afgezet tegen de opbrengsten van het plan in de vorm van de uitgifte van de bedrijfskavels.

Uitkomst hiervan is dat wordt geconcludeerd dat de kosten voor de realisering van het hele plan niet hoger zullen zijn dan de verwachte opbrengsten die met dit plan gecreëerd worden en dat daarmee de financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is gegeven.

bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1

1. Algemeen

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

2. Toepassing 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' ('standaard SvB') zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009), op de Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen¹⁴⁾. De 'standaard SvB' kan in verschillende situaties gehanteerd worden, bijvoorbeeld:

- om de milieuzonering van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen;
- in buitengebieden;
- op losliggende relatief grootschalige bedrijfspercelen op enige afstand van burgerwoningen;
- om indien gewenst de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten te regelen in stedelijk gebied of (delen van) woongebieden met enige vorm van bedrijvigheid.

In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt

14) Aangezien de wijze van milieuzonering met richtafstanden reeds vele jaren de standaardmethodiek voor milieuzonering is in Nederland, wordt voor het gebruik van de daarop gebaseerde Staat van Bedrijfsactiviteiten de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemd.

door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de 'standaard SvB' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de 'standaard SvB' indicaties voor verkeers-aantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de 'standaard SvB' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De 'standaard SvB' onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10 ¹⁵	0
2	30	10 ¹⁶
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de 'standaard SvB' zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

De in dit bestemmingsplan opgenomen 'standaard SvB' komt in verregaande mate overeen met de VoorbeeldStaat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

In de toegepaste 'standaard SvB' zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de VoorbeeldStaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de 'standaard SvB' voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de 'standaard SvB' opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten¹⁷⁾ van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-

15) Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.

16) Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving zelfs toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gemengde gebieden.

17) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.8. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aannemers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

3. Flexibiliteit

De 'standaard SvB' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de 'standaard SvB' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een afwijking kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de 'standaard SvB' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om deze omgevingsvergunning voor het afwijken te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de 'standaard SvB' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de 'standaard SvB' is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de 'standaard SvB' aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde ontheffingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

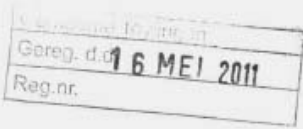
Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/standaard SvB
febr. 2010

Bijlage 2 Advies Regionale brandweer

1

**VEILIGHEIDSGEGIO**
HOLLANDS MIDDEN
Samen sterk voor meer veiligheid!



Aan het College van burgemeester en wethouders
Gemeente Teylingen
T.a.v. de heer J. Broeke
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Contactpersoon
J. Smit
t 088-2465631
f 088-2465001
josine.smit@brandweer.
hollands-midden.nl
Postbus 1123,
2302 BC Leiden
Kenmerk Uit-2011-2538

Bijlagen
-
Uw kenmerk

Datum: 4 mei 2011
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan

Geacht college,

In uw brief van 18 april jl. heeft u de veiligheidsregio Hollands Midden verzocht om ex artikel 13 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) advies uit te brengen in het kader van vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'. Het gemeentebestuur is als bevoegd gezag verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid en beleid met betrekking tot rampenbestrijding. Het advies van de veiligheidsregio kan het bevoegd gezag ondersteunen bij de verantwoording van het groepsrisico. Het advies geeft inzicht in de voorbereiding op en de bestrijding van zware ongevallen en rampen, alsmede de beperking van het ontstaan en de effecten daarvan. Vanuit de diverse belangen maakt het gemeentebestuur uiteindelijk een eigen afweging omtrent het groepsrisico.

Per brief heb ik u op 2 augustus 2010 met het kenmerk JS\291551 voorzien van een advies ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'. In uw brief van 18 april jl. geeft u aan op welke wijze u ons eerdere advies heeft verwerkt. Tot mijn genoegen kan ik concluderen dat u mijn advies grotendeels heeft overgenomen. In navolging hierop heb ik de volgende opmerkingen:

- Gezien de risicobronnen in de omgeving is het voor een adequate hulpverlening bij een toxische wolk wenselijk dat er een derde toegangsweg tot het plangebied aan de oostzijde van het plangebied wordt gerealiseerd.
- De bluswatervoorziening zoals door u omschreven in de verantwoording groepsrisico en in uw reactie voldoet voor een adequate hulpverlening.

Ik verzoek u mij te informeren over de verdere besluitvorming omtrent het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'.

Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de mevrouw J. Smit van de Brandweer Hollands Midden telefoon 088-2465631.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,



H.E.N.A. Meijer
Directeur Veiligheidsregio Hollands Midden

Regionale Brandweer Hollands-Midden

BRANDWEER



Gemeente Teylingen
T.a.v. de heer J. Broeke
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Rooseveltstraat 4a
2321 BM Leiden
Telefoon (071) 366 1366
Fax (071) 366 1399
www.rbhm.nl

Datum	25 februari 2010	Telefoon	071- 366 1865	Bijlage
Onze	JSI291551	Fax		
Uw referentie		E-mail	j.smit@hollands-midden.nl	
Uw brief van	Mail 14 december 2009	Onderwerp	Voorontwerp bestemmingsplan Oosthoutlaan	

Geachte heer Broeke,

In uw mail van 7 december jl. heeft u de Regionale Brandweer Hollands Midden verzocht om ex artikel 13 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) advies uit te brengen in het kader van vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'. Het gemeentebestuur is als bevoegd gezag verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid en beleid met betrekking tot rampenbestrijding. Het advies van de regionale brandweer kan het bevoegd gezag ondersteunen bij de verantwoording van het groepsrisico. Het brandweeradvies geeft inzicht in de voorbereiding op en de bestrijding van zware ongevallen en rampen, alsmede de beperking van het ontstaan en de effecten daarvan. Vanuit de diverse belangen maakt het gemeentebestuur uiteindelijk een eigen afweging omtrent het groepsrisico.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk. In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen die vallen onder het Bevi. Buiten het plangebied bevindt zich het LPG tankstation Esso Selfservice B.V. en het bedrijf Akzo Nobel Coatings die van invloed zijn op het plangebied. Verder bevinden zich buiten het plangebied diverse inrichtingen met gevaarlijke stoffen (Menken Beheer en Van Gent en van der Meer) en een transportroute met gevaarlijke stoffen (A44) in de nabijheid van het plangebied. Deze hebben geen invloedsgedebiet dat valt over het plangebied, maar dienen wel als risicovol te worden beschouwd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico omschrijft de kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een incident binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Binnen het plaatsgebonden risico 10-6 mogen geen kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Het plaatsgebonden risico voor het tankstation is bepaald op 40 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het ondergrondse reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil. Deze contouren zijn niet terug te vinden op de plankaart. Ik adviseer u deze alsnog op te nemen op de plankaart.

BRANDWEER



Groepsrisico

Het groepsrisico omschrijft de cumulatieve kans per jaar dat een groep personen komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid binnen het invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt voor een deel binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation Esso Selfservice B.V. en binnen het invloedsgebied van Akzo Nobel Coatings.

Voor het LPG tankstation is het invloedsgebied 150 meter vanaf het vulpunt. In de huidige situatie komt de waarde van het groepsrisico boven de oriënterende waarde. Met de ontwikkeling van het plangebied zal het groepsrisico toenemen.

Voor Akzo Nobel Coatings is bij het grootste scenario de 1% letaliteitcontour vastgesteld op 775 meter.

Voor beide inrichtingen zijn, in het kader van de ontwikkelingen in het plangebied, geen nieuwe berekeningen van het groepsrisico bijgevoegd. Ik adviseer u deze alsnog uit te (laten) voeren en tevens conform artikel 13 van het Bevi het groepsrisico te verantwoorden. Verder wil ik u er nogmaals op wijzen dat vanuit de verschillende belangen het gemeente bestuur uiteindelijk een eigen afweging maakt omtrent het groepsrisico.

Alarmering

Voor de verschillende scenario's zijn verschillende manieren van alarmeren gewenst. Bij het scenario toxische wolk kan met de reguliere wijze van alarmering worden volstaan ('Ga naar binnen. Sluit ramen en deuren'). Bij het scenario BLEVE geldt dat hiertegen geen andere bescherming bestaat dan tijdig vluchten uit het effectgebied. Hiertoe is een snelle alarmering van de hulpdiensten alsmede snelle waarschuwing en ontruiming van de omgeving noodzakelijk. Ik adviseer u verschillende wijzen van alarmering in het plangebied te onderzoeken, te evalueren en indien nodig maatregelen te treffen.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Bij de ontwikkeling van het plangebied moet rekening worden gehouden met bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 3 meter breed zijn met een vrije hoogte van 4,2 meter. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de voordeur aanwezig dient te zijn. In de praktijkrichtlijn bluswatervoorziening en de praktijkrichtlijn bereikbaarheid, zoals vastgesteld door de Regionale Brandweer Hollands Midden, staan deze en andere punten uitgebreid omschreven. Ik adviseer u contact op te nemen met brandweer OVSW, zodat u de bereikbaarheid en bluswatervoorziening direct op kunt nemen bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan.

Zelfredzaamheid

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk. Er kan ervan uit worden gegaan dat de personen binnen het plangebied zichzelf in veiligheid kunnen brengen, zonder hulp van de hulpverleningsdiensten. Daarvoor is het van belang dat de personen binnen de verschillende objecten weten waar ze naartoe moeten vluchten. Ik adviseer u daarom voor alle objecten een ontruimingsplan op te (laten) stellen en deze te communiceren met de gebruikers van de objecten. Voor alle objecten is het van belang dat de vluchtwegen van de risicobron af zijn gesitueerd.

Regionale Brandweer Hollands-Midden

BRANDWEER



Restrisico

Hoewel de kans op een zwaar ongeval of ramp met gevaarlijke stoffen in het algemeen klein is, blijft een restrisico aanwezig. Het restrisico geeft aan hoeveel slachtoffers en materiële schade er overblijven na het toepassen van risicoreducerende maatregelen zoals alarmering, verbeteren bereikbaarheid en bluswatervoorziening en verhogen zelfredzaamheid. Het effectgebied bij het ontstaan van een BLEVE is groot. De 100% letaliteitscontour ligt op 150 meter. Het effectgebied bij een BLEVE ligt op ongeveer 400 meter. Het aantal gewonden zal een veelvoud zijn van het aantal berekende dodelijke slachtoffers. Ondanks alle voorgestelde maatregelen is er een kans dat er een calamiteit ontstaat waarvoor in de eerste uren de inzet van de hulpverleningsdiensten niet toereikend is, met name omdat tegelijk getracht wordt de bron te bestrijden en de omgeving te ontruimen.

Ik adviseer u de eerdergenoemde maatregelen ten aanzien van alarmering, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en zelfredzaamheid te treffen, om het restrisico beter te kunnen beheersen. Tevens verzoek ik u het restrisico inzichtelijk te maken en conform artikel 3, lid 1 van de Wet Rampen en Zware Ongevallen op te nemen in uw risico-inventarisatie van rampscenario's in uw gemeente.

Ik geef uw college ook in overweging, gezien de omvang van het restrisico, te onderzoeken of de verkoop van LPG bij het tankstation Esso Selfservice B.V. beëindigd of uitgeplaatst kan worden om de veiligheid van het plangebied te bevorderen.

Ik verzoek u mij te informeren over de besluitvorming omtrent het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'.

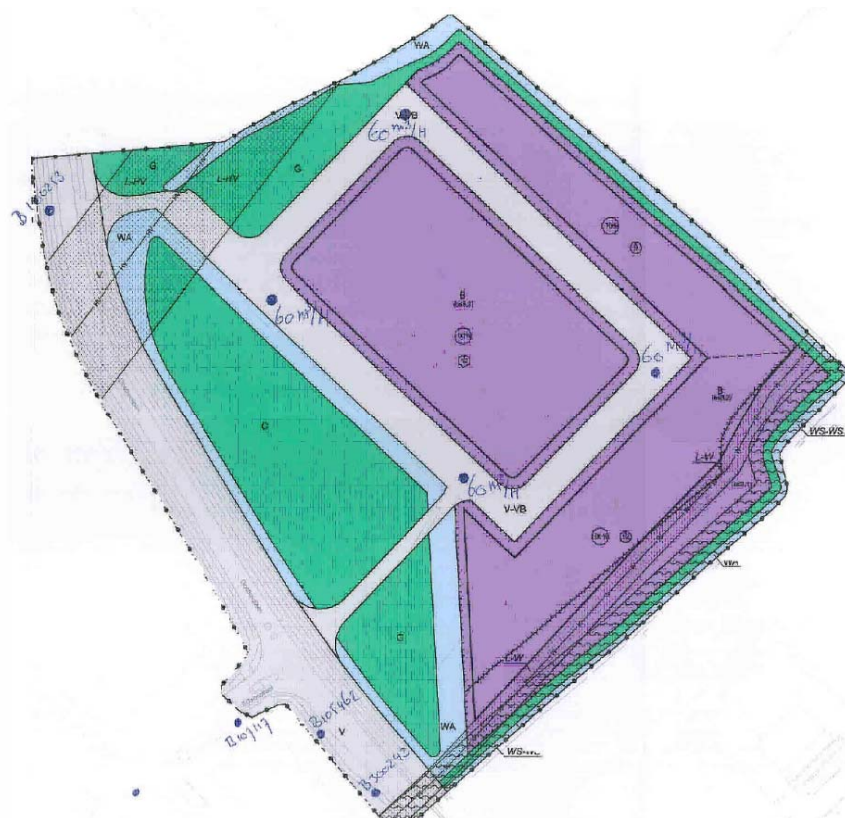
Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met mevrouw J. Smit van de Regionale Brandweer Hollands Midden, telefoon 071-3661865.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

drs. J.H.N. Spobeck MCDm
Hoofd Proactie-Preventie

Afschrift aan: Brandweer OVSW
Milieudienst West-Holland



● brandkranen 60 m³ per uur

Bijlage 3 Ambitietabel Regionaal Beleidskader ¹ **Duurzame Stedenbouw (RBDS)**

Duurzame Stedenbouw Bedrijventerrein Oosthoutlaan

1.1 Inleiding

In deze notitie wordt het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS), ambitietabel Duurzame Stedenbouw, de werkwijze en de projectopdracht beknopt weergegeven. In onderstaande ambitietabel worden de gekozen basis- als extra-ambities afgevinkt, gevolgd door een actielijst met afspraken over bijvoorbeeld nog uit voeren nader onderzoek of in de volgende fase te beslissen over de gewenste ambitie of deze waargemaakt kan worden.

1.2 Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) is op 31 mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleidskader beschrijft een planfasering van een stedenbouwproject. Per fase is overzichtelijk weergegeven welke inhoudelijke stap wordt gezet en welke communicatieaspecten in de desbetreffende fase belangrijk zijn om duurzame ambities te kunnen verwezenlijken. De duurzame ambities zijn gebaseerd op het gemeentelijk vigerend beleid en drie kwaliteitspijlers, People, Planet, Profit (of Welzijn, Wereld, Welvaart) en gerubriceerd naar duurzaamheidsthema's. Elk thema is gesplitst in deelaspecten. Per deelaspect zijn twee ambitieniveaus (basis in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en een extra) geformuleerd, waarvan de maatlat hoger ligt dan wettelijk vereist. Dit betekent dat op het gebied van duurzame stedenbouw bijvoorbeeld het Klimaatbeleid en het DuBo⁺-Richtlijn als vigerend beleid en dus als basisambitie gehanteerd moeten worden. Maar ook andere afspraken als gebiedsgerichte milieuprofielen of gezondheidsaspecten zijn als uitgangspunt vastgelegd. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in onderstaande Ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

1.3 Toelichting Ambitietabel Duurzame Stedenbouw (DS) Oosthoutlaan

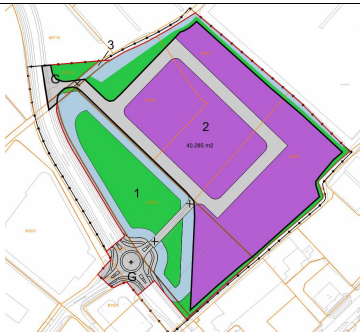
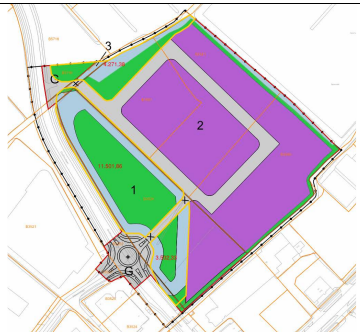
Het plan omvat 6 ha. en > 5000 m² BrutoVloerOppervlak (BVO) bedrijfsgebouwen en valt binnen de reikwijdte (> 1 ha > 10 woningen en/of > 5000 m² BVO) van het RBDS. Dit betekent dat de ambitietabel DS wordt toegepast en onderdeel vormt van het programma van eisen. De ambitietabel DS wordt gebruikt tijdens de initiatiefase voor het bepalen van de relevante duurzaamheidsthema's en –aspecten. Deze worden in de ambitietabel aangevinkt. Tijdens de programmafase vindt controle plaats op uitvoerbaarheid van de voor de relevante duurzaamheidsaspecten geldende basisambities. Daarbovenop wordt voor minimaal één duurzaamheidsthema een extra ambitie gekozen. Het totaal aan basis- en extra ambities worden in de ontwerpfase vertaald in maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Alle in het ontwerp opgenomen maatregelen voor het waarmaken van de ambities worden gemonitord tijdens de realisatiefase en het resultaat wordt in de opleveringsprotocollen vastgelegd.

1.4 Conclusie geselecteerde ambities

Het project bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan voldoet wel aan het minimale ambitieniveau. Alle relevante basisambities (=vigerend gemeentelijk beleid) en van minimaal één duurzaamheidsthema is een extra-ambitie opgenomen in het Programma van Eisen. Te weten: gezondheid, water en imago.

2. Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Oosthoutlaan

duurzaamheidsthema	✓ relevant	deelaspect	✓ basis	Basisambitie	✓ extra	Extra-ambitie
PEOPLE						
leefbaarheid	✓	sociale veiligheid	✓	duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé Ja, Voldoet. Dit wordt mede veroorzaakt door de vorm van de bouwvlakken (rechte voorgevelijnen). Daarnaast zal bestrating van het openbaar gebied zich duidelijk onderscheiden van de terreinverharding die behoort bij de bedrijfspanden. Volgens het bestemmingsplan zijn erfafscheidingen toegestaan. Als deze worden geplaatst wordt hierdoor het onderscheid nogmaals benadrukt. De groenstrook evenwijdig aan de Oosthoutlaan is straks toegankelijk. De ligging van deze strook en de inrichting is zodanig dat dit geen vraag oproept of men zich bevindt op openbaar gebied dan wel privé-eigendom.	✓	sociale controle door veel zicht op de wegen / pleinen Ja, Voldoet, gebaseerd op de inrichting van het plangebied. De wegen hebben een rechte en brede opzet. Zichtlijnen worden slechts verstoord door geparkeerde voertuigen. De beoordeling is benaderd t.b.v. de sociale controle gericht op het openbare gebied.
			✓	politiekeurmerk en aandacht voor brandveiligheid Ja, Voldoet. Er wordt voldaan aan componenten vanuit het politiekeurmerk zoals: het gebied heeft één duidelijke hoofd ontsluitingsweg en één ontsluitingsweg bedoeld voor ten tijde van calamiteiten. Beide ontsluitingswegen komen uit op de Oosthoutlaan. De Oosthoutlaan heeft een ruime doorgaande zichtlijn. Het plangebied voorziet niet in de opbouw van steegjes tussen de bedrijfspanden. Aan de achterzijde wordt het plangebied 'gesloten' door de aanwezigheid van sloten. Het openbare gebied zal d.m.v. standaard lantaarnpalen worden verlicht. Voor wat betreft de brandveiligheid: Het gebied wordt voorzien van twaalf brandkranen met een waterdruk capaciteit van 60 m3 per uur.		
		externe veiligheid	✓	PR-contour < 10⁻⁶ nieuwbouw Het plangebied ligt buiten de PR contour. Zie (in toelichting bp).	-	- PR-contour =< 10⁻⁸ nieuwbouw - PR-contour < 10⁻⁶ bestaande bouw - substantiële overschrijding van de Oriënterende Waarde van het groepsrisico
			✓	geen overschrijding van de Oriënterende Waarde van het groepsrisico Er is wel een overschrijding van het groepsrisico. Deze overschrijding is acceptabel omdat voldaan wordt aan de voorwaarden van de Externe veiligheidsvisie van de regio Holland Rijnland. Met inachtneming van het voldoen aan de voorwaarden wordt geconcludeerd dat <u>voldaan wordt</u> aan de basisambitie. Voor nader info zie het onderzoek externe veiligheid in toelichting van het bestemmingsplan.	-	
			✓	hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen Ja, Voldoet. Het plan voorziet naast een hoofd ontsluitingsweg in een ontsluitingsweg die alleen bedoeld is voor hulpdiensten ten tijde van calamiteiten.	-	
		inrichting OR	✓	DuBo^{plus} Richtlijn (GWW) Ja, voldoet. Dit zit opgenomen in het programma van eisen.	-	deelruimtes met verschillende functies en belevingen voor alle leeftijdsgroepen
			✓	toegankelijkheid, doorgankelijkheid, bereikbaarheid en bruikbaarheid voor mindervalide Ja, voldoet. Dit zit opgenomen in het programma van eisen.	-	
		groen in de wijk	✓	boomnorm 0,9 boom / woning of 300 m² bedrijfsterrein De voor de norm gehanteerde oppervlakte bedraagt: 39.940m2 Hieruit volgt: 40.285 m2 / 300 = 133 x norm (0,9) = 120 bomen.	✓	- toevoegen van groen in de bestaande wijk - netwerk van groene elementen (nieuwbouw)

				 ✓ ✓ Oppervlakte binnen zwarte contour is gehanteerd voor het bepalen van het aantal bomen. • groennorm 50 - 75 m² / woning of 300 m² bedrijfsterrein Ja, voldoet. 40.285 m² / 300 = 134 x 75 = 10071 m² groen. Aanwezig 19.273 m² groen. Dit is inclusief watergangen met hun natuurlijke oevers. • differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw. Voldoet, meer differentiatie bij dit bp is niet mogelijk. Daarnaast: deze vraag is meer gerechtvaardigd bij de beoordeling van bestemmingsplan voor een (nieuwbouw) woonwijk.	 Oppervlakte binnen gele contour (totaal 19.273 m²) is benaderd als 'groen binnen het plan'.	
gezondheid	✓	lucht	✓	• handhaving van lagere waarden dan de grenswaarden NO_x, PM10 voor verblijfsgebieden (< 40 µg / m³) Ja, Voldoet. Zie hiervoor de paragraaf 4.6 luchtkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan.	✓	• handhaving van 5 % tot 10 % lagere grenswaarden NO_x en PM10 voor verblijfsgebieden (38 tot 36 µg / m³)
		geluid	✓	• bij overschrijding van het gebiedsgerichte geluidsniveau of voorkeurswaarde Wet geluidhinder wordt akoestische compensatie toegepast: Ja, voldoet. Het activiteitenbesluit is een instrument om nadere maatregelen te treffen en is hier het vangnet voor. Het toepassen van maatregel op grond van het activiteitenbesluit vindt plaats na realisatiefase.		
		geur	✓	• voorkomen van nieuwe bronnen van geuroverlast Het gaat hier om een bedrijventerrein met een maximale categorie 3.2. Bedrijven binnen deze categorie kunnen natuurlijk enige geurhinder veroorzaken. Bedrijven met een hogere milieucategorie kunnen middels een afwijking van het bestemmingsplan zich slechts op het terrein vestigen als zij zich naar aard en invloed zich gedragen als een 3.2 bedrijf. Deze afwijkingsmogelijkheid binnen het bestemmingsplan biedt geen ruimte aan het ontstaan van nieuwe bronnen die geuroverlast veroorzaken. Daarnaast geldt dat op grond van het activiteitenbesluit nadere maatregelen getroffen kunnen worden om geurhinder te voorkomen. Het toepassen van maatregel op grond van het activiteitenbesluit vindt plaats na realisatiefase. Zie tevens paragraaf lucht in toelichting bestemmingsplan.	✓	• er is sprake van een acceptabel hinderniveau. bij onaangename geuren (H= -): 1 ge/m³ 98-Perctiel bij neutrale geuren (H= 0): 10 ge/m³ 98-Perctiel bij aangename geuren (H= +): 100 ge/m³ 98-Perctiel
culturele waarde	✓	waardevolle elementen	✓	• waardevolle elementen die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren, dan een waarde toekennen Ja, Voldoet. Het waardevolle element van het bestaande gebied bestaat uit de identiteit = het landschappelijke karakter van het	-	• alle waardevolle elementen worden in het nieuwe ruimtelijke concept geïntegreerd en versterkt

			✓	gebied. De opzet van het bestemmingsplan is zodanig dat recht wordt gedaan aan het behoud van dit karakter. Dit vertaald zich in het zuidwestelijke deel van het gebied dat functioneert als een overgangsgebied van de Oosthoutlaan naar de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt. V.w.b. cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan. minimaal één model ontwikkelen waarbij het element ruimtelijk functioneel kan worden ingepast <i>Ja, Voldoet, voor dit model is ook gekozen. Zie tevens nota van beantwoording zienswijzen onder 2.1 t/m 2.3.</i>		
		historische structuren	✓	- historische structuren die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren. <i>Ja, voldoet. Het gaat hierbij o.a. om het behoud van de bestaande watergangen. Daarnaast krijgt het gedeelte evenwijdig aan de Oosthoutlaan de bestemming groen. Bestaande structuren zijn daarmee niet alleen gedocumenteerd maar ook in het gebied te herkennen.</i> - minimaal één model ontwikkelen waarbij de oude structuren nog herkenbaar zijn <i>.slotenpatroon</i>	✓	historische structuren zijn als ruimtelijke drager uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan. <i>Ja, voldoet. Dat wordt voldaan is gebaseerd op de drie stedenbouwkundige varianten waarbij variant 'landschap' is gekozen. In deze uitwerking is gebruik gemaakt van bestaande structuren voor de stedenbouwkundige opzet.</i>
kwaliteit gebouwen	✓	utiliteitsgebouwen		DuBo^{plus} richtlijn: GPR score 7.0 <i>Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd in anterieure overeenkomst.</i>		DuBo^{plus} richtlijn: GPR score 8.0 of gelijkwaardig
PLANET						
ruimtegebruik	✓	uitbreiding	✓	- zorgvuldige landschappelijke inpassing en aansluiting, mits ruimtelijk en functioneel onderbouwd <i>Ja, Voldoet. het zuidwestelijke gedeelte van het te ontwikkelen gebied is landschappelijk en stedenbouwkundige gezien een gevoelig gedeelte. Om de overgang naar de bebouwing duurzaam te maken is een inrichting met een open of halfopen karakter noodzakelijk. Het zuidwestelijke deel van de ontwikkelingslocatie functioneert daarbij als een overgangsgebied. Zie tevens nota van beantwoording zienswijzen onder 2.1 t/m 2.3.</i> - efficiënte (milieu)zonering <i>Ja, voldoet. Sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Sassenheim Zuid en aan een pompstation en kraanverhuurbedrijf. Er staan slechts twee bedrijfswoningen in de nabijheid van het bedrijventerrein.</i>	- -	- intensief ruimtegebruik - meervoudig ruimtegebruik toepassen
water, opp. water	✓	hemelwater	✓	opstellen van waterparagraaf <i>Ja, Voldoet. Zie toelichting bestemmingsplan.</i>	✓ ✓	- afkoppelen, bergen of infiltreren, afvoeren <i>Ja voldoet. Dit is overigens pas bij de realisatiefase aan te tonen.</i> - drainage afvoeren naar oppervlaktewater <i>Ja voldoet. Dit is overigens pas bij de realisatiefase aan te tonen.</i>
		oppervlaktewatersysteem	✓	- opstellen van waterparagraaf <i>Ja, Voldoet. Zie toelichting bestemmingsplan.</i> - toepassen van natuurvriendelijke oevers, waar mogelijk <i>Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd anterieure overeenkomst en exploitatieplan.</i> - Waterhuishoudkundig plan opstellen bij nieuwbouw <i>Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd anterieure overeenkomst dan wel exploitatieplan.</i>	✓ ✓ ✓ ✓	- peilfluctuatie met in-/ uitlaat <i>Ja, voldoet. Het hoogheemraadschap regelt dit.</i> 50% van alle oevers natuurvriendelijk inrichten <i>Ja voldoet. (wordt opgenomen in het exploitatieplan).</i> - water als ruimtelijk element in het plan opnemen <i>Ja, voldoet. Zie stedenbouwkundige opzet of verbeelding.</i> - doorkoppelen van watersystemen in het plangebied <i>Ja, voldoet. Het water van het plangebied staan in verbinding met overige Watergangen d.m.v. duikers.</i>
		oppervlaktewaterkwaliteit	✓	geen stank en geen overlast	✓	helder, schoon water en voldoet aan MTR-normen

				Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd met exploitatieplan door het opnemen van duikers. (Watergangen worden met elkaar verbonden door duikers. Hierdoor blijven de watergangen doorstroombaar en wordt stilstaand water voorkomen.		Ja, voldoet. Dit volgt uit het talud en diepte die worden toegepast. Deze uitgangspunten worden opgenomen in het programma van eisen.
energie	✓	energieprestatie op locatie (EPL) t.o.v. bouwbesluit	- ✓	- EPL $\geq 7,2$ in het projectgebied > 200 woningequivalenten, of 20.000 m² BVO bedrijfsgebouwen (18% - 50% CO₂ reductie) n.v.t. - bij > 50 woningequivalenten of 5000 m² BVO bedrijfsgebouwen raadplegen van regionale CO₂ kansenkaart	-	EPL $\geq 8,5$ in het projectgebied > 200 woningequivalenten, of 20.000 m² BVO bedrijfsgebouwen (50% tot 100% CO₂ reductie)
		duurzame energie opwekking	?	$\geq 5\%$ van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken. Ja, voldoet onder voorbehoud. Dit is pas na realisatiefase te beoordelen. Echter gezien het duurzaamheidsbeleid is het streven er op gericht om energie duurzaam op te wekken.	?	$\geq 20\%$ van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken
		openbare ruimte	✓ ✓	- DuBo^{plus} Richtlijn GWW alle vaste energiemaatregelen Ja, voldoet. Wordt opgenomen in het programma van eisen. - energiezuinige straatverlichting en verkeersregelinstallaties Ja voldoet, Wordt opgenomen in het programma van eisen.	-	DuBo^{plus} Richtlijn GWW alle vaste- en variabele energiemaatregelen
natuur / ecologie	✓	waardevolle elementen	✓ ✓	- inventariseren en documenteren Ja, Voldoet. Er is veldonderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de bruine kikker, de middelste groene kikker, en watersalamander. De zwaar beschermde rugstreeppad is niet aangetroffen in gebied. Er is ook onderzoek gedaan naar aanwezigheid van de kleine modderkruiper (vissoort). Andere beschermde vissoorten bleken niet aanwezig. Rapport is opgesteld aug. 2010. - minimaal één model ontwikkelen waarbij de ecologisch waardevolle elementen behouden worden Ja, voldoet. Dit is de huidige opzet van het bestemmingsplan (watergangen blijven behouden en worden voorzien van natuurlijke oevers (gedeeltelijk).	-	ecologisch waardevolle elementen herkenbaar in ruimtelijk concept integreren
verkeer / mobiliteit	✓	OV	✓ ✓ ✓	- sociaal veilige haltes en routes naar haltes Ja, voldoet. Zie paragraaf Verkeer in toelichting bestemmingsplan. 60% - 80% woonadr. binnen de b-kom op max. 500m v OV halte. - halte bij wijk- / buurtvoorziening. Ja, voldoet op < 250 meter	✓ - -	100% van de woonadressen binnen de b-kom op max. 500 m van OV halte. Ja, voldoet. - bevorderen van P+R voorzieningen
		fiets, langzaam verkeer	✓ ✓	- veilige en aantrekkelijke lv-routes volgens Duurzaam Veilig. Ja, voldoet. - veilige oversteekgebieden Ja, voldoet.	- -	- sluitend fietspadennet - voorrang voor fiets op solitaire regionale routes en verblijfsgebieden
		parkeren	✓ ✓	- CROW parkeemorm Ja, voldoet. Zie paragraaf Verkeer in toelichting bestemmingsplan. - onderzoek ondergronds parkeren Het bestemmingsplan laat de bouw van kelders toe. Deze mogen volgens het bestemmingsplan worden gebruikt als parkeerkelder.	-	geclusterd parkeren
materiaal	-	hergebruik	-	aandacht voor duurzaam slopen. N.v.t.	- -	- minimaal 7 op de schaal Slooptool - demontabel en herbruikbaar materiaal toepassen
		milieubelasting	✓	DuBo^{plus} richtlijn (GWW)	- - ✓	- variabele maatregelen GWW voor 2% van de stichtingskosten - producten met milieukeur - vernieuwbare grondstoffen
bodem	✓	saneren	✓	de risico's boven het MTR (maximaal toelaatbare risico) terugbrengen tot verwaarloosbaar risico. Ja voldoet. Toelichting: tot op heden is er slechts een verkennend onderzoek uitgevoerd. Mocht bij nadere onderzoeken vervuiling worden aangetroffen zal er zodanig gesaneerd worden dat het beoogde gebruik toegestaan is. Tevens verwijs ik naar het verkenend bodemonderzoek en de paragraaf bodem in de toelichting van het bestemmingsplan.	?	wijze waarop deze risico's worden teruggebracht en afgestemd op de historie en het gebruik van de bodem
		beheer	✓	stand still	✓	optimaliseren van hergebruik waar dit zonder risico mogelijk is

		hergebruik	✓	gesloten grondbalans binnen locatie. Binnen de locatie zal wel grond verplaatst worden. Echter er is geen sprake van het afvoeren van grond. Om geheel op juiste hoogte te brengen zal grond aangevoerd moeten worden om het gebied op juiste N.A.P. hoogte te krijgen.	-	gesloten grondbalans binnen regio
		grondwater	?	verspreiding van verontreinigingen in freatisch en middeldiep grondwater tegengaan	?	monitoren van de kwaliteit van het eerste watervoerend pakket
PROFIT						
flexibiliteit van de gebouwde omgeving	✓	functionele en ruimtelijke flexibiliteit	✓	- toepassen van functioneel aanpasbare gebouwen (voorzieningen, werken) - Ja, Voldoet. Bedrijfspanen bieden veel mogelijkheden voor functionele aanpassingen.	✓ -	- rekening houden bij aanleg infrastructuur en inrichting openbare ruimte - ruimtelijke scenario's voor toekomstige uitbreidingen schetsen
imago	✓	architectonische en ruimtelijke uitstraling	✓	- conform (op te stellen) beeldkwaliteitsplan / welstandnota - Ja, voldoet. Er is geen beeldkwaliteitsplan voor dit gebied opgesteld. Wel zijn er drie stedenbouwkundige varianten uitgewerkt waarbij een variant is gekozen vanwege de hoge ruimtelijke kwaliteit in relatie tot – en in aansluiting met- het aangrenzende landschappelijke gebied. Bouwplannen worden getoetst aan de welstandsnota waarbij een regulier welstandsniveau van toepassing is.	✓	- imagoverbetering door bijzondere aandacht voor hoogwaardige inrichting o.r. (voldoet, conform pve openbare ruimte). - bijzondere architectonische uitstraling? (Deze ruimte is er. Een initiatiefnemer.
economische vitaliteit	✓	werkgelegenheid	✓	- aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied - Ja, Voldoet. Dit is uitgangspunt van het plan.	-	ondersteunen van initiatieven om werkgelegenheid in plangebied te creëren
		bedrijvigheid	✓	- aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied (groeimogelijkheden voor milieuhinderlijke bedrijven) - Ja, voldoet. Het bestemmingsplan laat bedrijven toe tot de categorie 3.2. Bestaande bedrijven met een lagere categorie kunnen zich binnen dit terrein vestigen en groeien tot 3.2. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de bevoegdheid voor B&W om af te wijken van de regels voor het laten vestigen van grootschalige detailhandel.	- -	- parkmanagement is ingevoerd voor bedrijventerrein/winkelcentrum - stimuleren van meer diversiteit van projectgebied overstijgende bedrijvigheid

Betekenis gebruikte symbolen:

- ✓ ambitie is relevant en maakt onderdeel uit van het programma van eisen.
 - ? ambitie vereist nader (voor)onderzoek of is een actiepoint in de volgende fase.
 - ambitie is niet relevant (kan later nog wel relevant worden)
- doorhalen: ambitie is niet van toepassing

3. Afspraken en vervolgacties

- Proces: De ambitietabel met datum 29 maart 2011 is als bijlage opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Teylingen. Deze versie van 19 april 2013 is geactualiseerd op het onderdeel 'Planet' voor het onderdeel 'bodem; gesloten grondbalans' én de verantwoording van de wateroppervlaktekwaliteit. Met deze actualisatie wordt de beoordeling van het project in relatie tot het duurzaamheidsbeleid van de gemeente gebaseerd op actuele gegevens vanuit het project. In de paragraaf duurzaamheid van het bestemmingsplan wordt de duurzaamheid van het project verantwoord en wordt verwezen naar deze tabel. Deze tabel weergeeft de verantwoording van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.
- De volgende duurzaamheidsthema's dienen nader onderzocht te worden:
 - o Energie: onderzoeken of $\geq 5\%$ van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekt kan worden;
 - o Bodem: aspecten saneren en grondwater nader onderzoeken.

Duurzaamheidstabel ingevuld door: Ron van der Geest, Gemeente Teylingen, afdeling Ruimte in samenwerking met Tom Schonenberg, Milieudienst West Holland. Deze tabel is geactualiseerd op 28 oktober 2013.

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

PEOPLE

Leefbaarheid

Leefbaarheid is het samenspel tussen fysieke kwaliteit, sociale kwaliteit, sociale kenmerken en veiligheid van de omgeving. De leefbaarheid wordt bepaald door de mate waarin de onderstaande factoren in een gebied worden beïnvloed.

- De waardering toegekend aan de (openbare) ruimte, over het nut van die ruimte voor mensen (=gebruikswaarde);
- De waardering, toegekend aan de (openbare) ruimte, over de effecten die die ruimte op mensen heeft (=belevingswaarde);
- De mate van aanpasbaarheid voor veranderende leefwensen en waardebehoud (=toekomstwaarde)

Deze factoren kunnen positief beïnvloed worden door bij het inrichten van het gebied aspecten zoals kwaliteit en veiligheid van de (openbare) ruimte en de gebouwen te optimaliseren. Ook milieufactoren zoals geluid-, lucht- en geurhinder spelen een belangrijke rol. Maar ook sociale cohesie en functiemenging in de wijk.

Sociale veiligheid

Onder sociale veiligheid wordt verstaan het gevoel van veiligheid (voel je je veilig in de wijk) en feitelijke veiligheid (komen er daadwerkelijke bedreigingen en andere incidenten voor). Bij sociale veiligheid is wat betreft het ruimtelijke aspect de inrichting van de openbare ruimte van belang. Hierbij spelen aspecten van overzichtelijkheid en verlichting een belangrijke rol.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of vervoer van gevaarlijke stoffen. In de ruimtelijke planning kan door middel van zonering al heel wat bereikt worden. Het verplaatsen van risicovolle bedrijven blijft natuurlijk ook een optie. Hiervoor

wordt onderscheid gemaakt in het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico. Het Plaatsgebonden Risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats in de nabijheid van een inrichting of transportroute zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting of op een transportroute waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Het Groepsrisico (GR) houdt niet alleen rekening met de kans op een ongeval en de kans op overlijden, maar ook met de verdeling en de dichtheid van aanwezige bevolking rond de inrichting. In tegenstelling tot het PR is het GR dus afhankelijk van het aantal mensen dat rond een bron aanwezig is. Het PR is als norm algemeen geaccepteerd maar niet wettelijk vastgelegd. Voor het GR geldt een oriënterende waarde en geen grenswaarde. Er is wel een inspanningsverplichting om aan deze oriënterende waarde te voldoen. Er wordt een AMVB voorbereid waarin de omgang met het GR wettelijk zal worden vastgelegd, maar de verwachting is dat het GR een oriënterende waarde blijft.

Inrichting openbare ruimte (OR)

De inrichting van de openbare ruimte gaat, mits goed aangelegd en beheerd, jaren mee. Als de openbare ruimte echter niet zorgvuldig of minimaal is ingericht, kan dit een aanleiding zijn voor een gevoel van sociale onveiligheid, verloedering en vervreemding waardoor de leefbaarheid achteruitgaat. Het verbeteren van de verkeersveiligheid in het kader van Duurzaam Veilig is dan één van de mogelijkheden. Maar ook externe veiligheid en sociale veiligheid zijn in dit kader van belang.

Groen in de wijk

Het groen in de wijk of bedrijfsterrein wordt kwantitatief bepaald door de boomnorm en de groennorm. Kwalitatief gezien kan onder groen worden verstaan: Schooltuinen, trapveldjes, parken, forten, oude muren, groen stroken, bermen, verwilderde landjes... Ontwikkeling van groen in de wijk is voornamelijk een kwestie van ontwerp en beheer, omstandigheden scheppen om

natuurlijke ontwikkeling te bevorderen. Maatregelen ter bevordering van groen in de stad zijn gericht op het ontwikkelen en behouden van kleinschalig groen in een fijnmazig netwerk. Daarbij speelt het stimuleren van particulier initiatief en beheer een grote rol. Buurt of wijkgroen draagt bij aan lokale identiteit, geeft een binding met de woonomgeving en vormt een rustpunt en ontmoetingsplaats. Wandelen, sporten, luieren, spelen zijn activiteiten die men ook graag dicht bij huis doet binnen een afstand van 500 meter van de woning. Bij de eerste ontwerpen van een wijk zal voldoende buurtgroen, verspreid over de wijk, moeten worden gereserveerd. Voorkomen moet worden dat in de ontwikkelfase deze bestemming voor buurtgroen alsnog sneuvelt. In een bestaande wijk is het belangrijk het groen te handhaven. Een optimale inrichting is niet nodig. Ruimte voor de bewoners voor eigen initiatieven (buurtfeest, gemeenschappelijke tuin, speelplek, trapveldje, natuur ervaren) kan leiden tot sociale cohesie en een buurtleven.

Gezondheid

Wonen, werken en recreëren in een gezonde en veilige leefomgeving is belangrijk. Als bedreigingen uit het milieu worden luchtverontreiniging, geluidshinder en geurhinder aangemerkt en zijn als deelaspect opgenomen. Voor gevoelige bestemmingen hanteert de GGDHM richtlijnen voor de kwaliteit van lucht, geluid en geur met o.a. minimale afstanden tot (snel)wegen. Maar ook op gebouwniveau kunnen verontreinigingen invloed op de gezondheid hebben. De gezondheidseffecten variëren van ziekten (zoals astma en allergieën) tot gevoelens van ongerustheid. Hiervoor zijn criteria opgenomen in het duurzaamheidsthema: Kwaliteit van de gebouwen.

Lucht

Luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate van vervuiling. Het gaat dan om luchtverontreiniging door zwaveldioxide (SO₂), lood, stikstofdioxide (NO_x), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO) en Vluchtige Organische Stoffen (VOS) o.a. benzeen. Als blijkt dat grenswaarden uit

de Wet milieubeheer zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen. Aan de emissies van NO_x en fijn stof zijn grenswaarden gesteld. NO_x komt vooral vrij bij het verbranden van (fossiele) brandstoffen. In Nederland veroorzaken verkeer en vervoer bijna 70 procent van de totale uitstoot van stikstofoxides. PM₁₀ bestaat uit kleine, niet-zichtbare deeltjes en druppeltjes (PM = Particulate Matter en omvat voornamelijk deeltjes (bijvoorbeeld roetdeeltjes) kleiner dan 10 micrometer). Een relatief groot deel van het fijne stof komt in woongebieden terecht. Het verkeer is met 30% van de totale uitstoot een grote bron van fijn stof in Nederland. Dieselmotoren zonder roetfilters zijn de grootste uitstoters van fijn stof. Een nieuwe dieselauto zonder roetfilter stoot per kilometer ongeveer 40 keer zoveel fijn stof uit als een nieuwe benzineauto met katalysator. Een deel van het fijn stof is afkomstig uit de natuur (voornamelijk van zee). Een derde bron van fijn stof is de industrie. Ook komt veel fijn stof overwaaien uit het buitenland. Fijn stof afkomstig van de uitstoot van het verkeer is nog veel kleiner dan fijn stof afkomstig van de industrie en natuur. Dit ultrafijn stof lijkt schadelijker dan stofdeeltjes afkomstig uit de andere bronnen.

Geluid

Geluid kan zo hard zijn, dat het hinderlijk wordt. Bovendien kan het schadelijk zijn voor de gezondheid. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, is in geluidsnormen vertaald. Per gebiedstype wordt een passend geluidsniveau vastgesteld (gebiedgericht geluidsbeleid). Een "stillegebied" binnen het woongebied verhoogt de gebruiks- en belevingswaarde. Bij het ontwerpen van woongebieden is het van belang om per woning een geluidsluwe zijde in het ontwerp op te nemen. Voorkomen moet worden dat dove gevels toegepast worden, omdat deze maatregel niet bijdraagt aan de woonkwaliteit.

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

Niet altijd zijn hoge geluidniveaus te voorkomen en in sommige gevallen is het ook niet realistisch om dat te ambiëren. Daarom is het mogelijk om bij de beoordeling van het geluidsniveau in het plangebied uitzonderingen toe te staan indien de ambitiewaarde voor een gebied wordt overschreden. Incidenteel, bijvoorbeeld langs wegen die het gebied doorsnijden, mag dus meer geluid worden toegestaan. Bij hoge uitzondering mag geluid tot de wettelijke maximaal toelaatbare grenswaarde (plafondwaarde) worden toegestaan. In beide gevallen moet dan wel met een akoestisch onderzoek aangetoond worden, dat het treffen van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger niet mogelijk zijn. Hoe hoger het geluidniveau, des te meer akoestische compensatie wordt toegepast.

Veel woningen in de regio staan bloot aan meer verkeerslawaai dan wenselijk is. Bij renovatie of herstructurering is het van belang het aantal woningen met een te hoge geluidsbelasting te verminderen of maatregelen aan de woningen te treffen. De meest urgente woningen zijn opgenomen op de zogenaamde A-lijst. Bij de woningen worden indien relevant geluidsisolerende maatregelen genomen, ook wel gevelsanering genoemd. De voortgang van het saneren van deze woningen is echter afhankelijk van het vrijkomen van de benodigde financiën. Ook woningen die op de B-lijst staan kunnen een hoge geluidbelasting ondervinden.

Geur

De ene geur is niet de andere, zo is de aard van de geur van een parfumfabriek niet gelijk aan de geur van een mestverwerkend bedrijf bij dezelfde hoeveelheid geureenheden per kubieke meter. Er zijn drie type geuren te onderscheiden.

- Aangename geuren (waardering +): Deze geuren worden rond een geurconcentratie van 1 ge/m³ als neutraal ervaren, bij hogere concentraties (10 tot ca. 100 ge/m³)

zijn ze licht aangenaam, bij hogere concentraties neemt de aangenaamheid van de geur af, uiteindelijk tot een zeer onaangenaam niveau.

- Neutrale geuren (waardering 0): Deze geuren worden rond een concentratie van 1 ge/m³ als neutraal ervaren, bij concentraties van ongeveer 10 ge/m³ worden ze licht onaangenaam, bij nog hogere concentraties neemt de aangenaamheid verder af, uiteindelijk tot een zeer onaangenaam niveau.
- Onaangename geuren (waardering -): Deze geuren worden al direct bij concentraties boven 1 ge/m³ als onaangenaam ervaren, bij concentraties van ongeveer 10 ge/m³ worden ze doorgaans al als zeer onaangenaam ervaren.

Sociale cohesie

Onder sociale cohesie wordt verstaan de mate waarin individuen of groepen in de samenleving met elkaar verbonden zijn en zich met elkaar verbonden voelen. Voor een deel wordt sociale cohesie gestructureerd door ruimtelijke factoren. Bij het ontwerpen van woongebieden is het vanuit het perspectief van sociale cohesie belangrijk om aandacht te besteden aan de mate waarin:

- Het stedenbouwkundig ontwerp:
 - o uitnodigt tot zorgvuldig gedrag, gevoelens van veiligheid oproept;
 - o sociale contacten mogelijk maakt tussen verschillende sociale groepen;
 - o groepen met uiteenlopende inkomens en leefstijlen een kans biedt om zich op bepaalde locaties met uiteenlopende kwaliteiten te vestigen;
 - o voorkomt dat te grote wijken met alleen goedkopere woningen ontstaan, waardoor bewoners op te grote afstand van andere woonmilieus en voorzieningen terecht komen;
 - o gunstige condities schept voor de exploitatie van goedkope woningen op locaties met uiteenlopende kwaliteiten;
 - o ruimtelijke inrichting en de ruimtelijke zonering afstemmen op de doelgroepen (bereikbaarheid/veiligheid).

- Het ontwerp van de woning:
 - o sociale controle mogelijk maakt;
 - o bewoners herkenbaarheid en place-identity biedt.

Culturele waarden, waardevolle elementen en historische structuren

Onder cultuurhistorische waarden wordt verstaan de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid of identiteit en ontstaansgeschiedenis van de plek.

Kwaliteit van de gebouwen

Het optimaliseren van de gebouwkwaliteit betekent een gezond binnenmilieu, effectieve gebruikswaarde en een prettige woonomgeving. Het betreft de kwaliteit nu en in de toekomst. Een hoge integrale kwaliteit, comfort en een goede leefbaarheid maken dat gebouwen en de gebouwde omgeving langer meegaan. Deze integrale kwaliteit wordt bereikt door een optimale balans te vinden tussen energiezuinigheid en een duurzame energievoorziening (ook kleinschalig), minimaliseren van geluidsoverlast, het toepassen van gezonde en duurzame materialen van zoveel mogelijk vernieuwbare/herbruikbare – op maatschappelijk verantwoorde wijze gewonnen en verwerkte- grondstoffen en een gezond binnenmilieu. Op gebouwniveau zijn hiertoe ambities en maatregelen opgenomen in de [Regionale DuBo Plus Richtlijn](#).

PLANET

Ruimtegebruik

Onderscheid wordt gemaakt tussen herstructurering met aandacht voor herbruikbare kwaliteiten en uitbreiding met aandacht voor landelijke/ stedelijke inpassing en aansluiting. Ruimte wordt steeds schaarser door de groei van het stedelijke gebied. De beschikbare ruimte kan beter worden benut, vooral door deze meervoudig te gebruiken. Enerzijds door functies te stapelen, boven of zelfs onder de grond, anderzijds door in de tijd gebruik te maken van ruimtes voor verschillende functies. Dus ook een efficiëntie milieuzonering.

Water

De definitie van duurzaam stedelijk waterbeheer luidt: een kwantitatief en kwalitatief beheer van het stedelijk water, waarbij de aandacht ligt op het vasthouden van water, en zichtbaar integreren in het stedenbouwkundig ontwerp in plaats van het aan- en afvoeren ervan. Milieuproblemen worden daarbij niet doorgeschoven naar een volgende generatie, een hoger schaalniveau of een ander milieucompartment. Het watersysteem wordt integraal benaderd, waarbij civieltechnische, stedenbouwkundige, hydrologische en ecologische aspecten worden verenigd. Drie deelaspecten spelen hierbij een rol: Hemelwater, oppervlaktewatersysteem en oppervlaktewaterkwaliteit. In overleg met de waterbeheerder wordt een watertoets uitgevoerd.

De Watertoets is vooral een procesinstrument om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincie, gemeenten als waterschappen.

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat dus niet om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Met de Watertoets wordt er naar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren;

In de toelichting van de genoemde plannen dient - in een waterparagraaf - een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast zullen daarbij ook de gevolgen voor de waterkwaliteit en verdroging gezien moeten worden. Bovendien dient te worden aangegeven hoe rekening is gehouden met het wateradvies dat door de waterbeheerder is verstrekt.

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

Energie

Het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen (aardolie, aardgas en kolen) is van belang voor de voorzieningszekerheid op langere termijn: het gaat om eindige voorraden die deels afkomstig zijn uit geopolitiek instabiele werelddelen. Bovendien zijn fossiele brandstoffen verantwoordelijk voor het grootste deel van de mondiale CO₂-uitstoot en vormen andere verontreinigende emissies een probleem. Het kabinet wil van Nederland een van de schoonste en zuinigste energielanden in Europa maken. In het werkprogramma 'Schoon en Zuinig: Nieuwe energie voor het klimaat' beschrijft het kabinet de ambities voor onder andere energiebesparing, duurzame energie en opslag van CO₂ in de grond. De ambities zijn:

- o De uitstoot van broeikasgassen, vooral CO₂, in 2020 met 30% verminderen vergeleken met 1990.
- o Het tempo van energiebesparing de komende jaren verdubbelen van 1% nu naar 2% per jaar.
- o Het aandeel duurzame energie in 2020 verhogen naar 20% van het totale energiegebruik.

Om een duurzame energievoorziening te realiseren wordt bij wijze van 'ontwerpfilosofie', vooral in de gebouwde omgeving, een bepaalde hiërarchie van maatregelen door het kabinet aanbevolen, de zogenoemde Trias Energetica. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:

1. Beperk de energievraag;
2. Wek de benodigde energie zoveel mogelijk duurzaam op;
3. Ga zo efficiënt mogelijk om met fossiele brandstoffen (schoon fossiel) om in de resterende energievraag te voorzien.

In het algemeen kan gesteld worden dat de maatregelen in onderlinge samenhang moeten worden aangepakt om de doelstellingen voor het energie- en klimaatbeleid te behalen. Maatregelen zijn daarbij zowel op gebieds- en locatieniveau als op inrichtingenniveau (woning, bedrijf) te treffen, bijvoorbeeld een verkaveling met minimaal 70% van de

woningen gunstig op de zon georiënteerd, als gunstige voorwaarde voor gebruik van passieve en actieve zonne-energie. De concrete invulling hangt af van de specifieke omstandigheden op locatie, zoals energievraag-profiel, functiedichtheid en kosten. De drie maatregelen zullen daarom in de ontwerpfase, met inbegrip van ruimtelijke plannen, integraal moeten worden afgewogen om een optimale invulling van de energiehuishouding te verkrijgen. De CO₂-reductie (bij voorkeur 100%) is naast een streefcijfer met betrekking tot de energieprestatie op locatie (EPL) en op gebouwniveau tot de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) het vertrekpunt voor een afweging van opties en maatregelen in een energieconcept. Om optimale kansen te benutten zijn in de [CO2-kansenkaart](#) voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw uitgewerkt. De meest kosteneffectieve aanpak bij grote nieuwbouwlocaties is verduurzamen van de energievoorziening door het toepassen van bijvoorbeeld een bio-olie WKK of warmtepompen gecombineerd met warmte- en koudeopslag (WKO).

De klimaatambities zijn verwoord in het regionale Klimaatprogramma 2008-2012. De lange termijn doelstellingen zijn conform het Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk. Het streven is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energiegebruik tussen 2008 en 2020 met meer dan 50% is verlaagd. De duurzame energie doelstelling is, dat ten minste 20% van het energiegebruik binnen de locatie in 2020 duurzaam is opgewekt. De korte termijn doelstelling (2012) zijn voor duurzame energieopwekking 5% en voor nieuwbouw 100% tot 18% CO₂-reductie t.o.v. bouwen volgens het vigerende bouwbesluit afhankelijk van de aanwezige kansen. Zie ook [Plan van Aanpak Klimaatprogramma 2008-2012](#).

Natuur/ ecologie

De noodzaak voor de aanwezigheid van natuur en ecologie in en om de stad wordt steeds meer door beleidsmakers en ontwikkelaars omarmd. Het begrip stadslandschappen is hieruit ontstaan. Naast natuur en ecologie eisen ook andere functie hun ruimte op. Het zijn vooral de stedelijke functies, waarbij te denken is aan wonen, werken en

recreëren, die steeds meer concurreren om de schaarse ruimte met de diverse groene functies, zoals landbouw en natuur. De gemeente Leiden heeft een 'Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen' opgesteld. Daarin staat precies vermeld hoe de gemeente zijn planten en dieren (stadsnatuur) beschermt bij stedelijke projecten en onderhoudswerkzaamheden. Daarmee wordt niet alleen de flora- en faunawet nageleefd, maar er wordt tevens een volwaardige plaats aan natuur gegeven bij stedelijke ontwikkelingen.

Verkeer / mobiliteit

Het gaat erom de balans te vinden tussen kwaliteit van het verkeer en vervoer voor de individuele gebruiker en voor de samenleving als geheel. De ontwikkeling, het beheer en onderhoud van een veilig en doelmatig verkeer- en vervoerssysteem voor burgers en bedrijven om de mobiliteit op te vangen, de veiligheid te vergroten en bij te dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De ambities voor het duurzaamheidsthema Verkeer en mobiliteit zijn in vier deelaspecten opgenomen: Autogebruik en omvat het gebruik van alle gemotoriseerde voertuigen, openbaar vervoer (OV), fiets (langzaam verkeer) en parkeren. Bij grote ontwikkellocaties van 500 woningen of 100.000 BVO bedrijvigheid wordt een Vervoersprestatie op Locatie (VPL)-studie uitgevoerd. VPL is een rekenmethode waarmee voor een bepaald plan(gebied) een maat kan worden berekend voor het energiegebruik van verkeer en vervoer per huishouden, inclusief de effecten op de geluidsbelasting, de CO₂- en NO_x-emissies en de effecten op de verkeersveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit. Voor verkeersremmende maatregelen geldt het programma Duurzaam Veilig, waarbij de te nemen maatregelen zo geluids- en trillingarm mogelijk worden uitgevoerd.

Auto

Het gebruik van de auto heeft direct negatieve effecten op de uitstoot van CO₂, geluid en ruimtebeslag. Uitgangspunt is dat voor een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde

omgeving het autogebruik gereguleerd wordt. Twee invalshoeken spelen daarbij een rol:

- verminder het autogebruik voor lokaal vervoer:
 - o minimaliseer de afstanden tussen woongebieden, werkgelegenheid, scholen, voorzieningen, enzovoort; creëer doorsteekjes voor langzaam verkeer;
 - o doe dit eveneens voor bestemmingen buiten het plangebied;
 - o optimaliseer de structuur voor langzaam verkeer en openbaar vervoer: veilig, snel, direct, comfortabel en daardoor aantrekkelijk;
- meng functies: dit verhoogt de belevingswaarde en verbetert de sociale veiligheid;
 - o structureer het resterende autogebruik zodanig dat er minimaal hinder ontstaat in de woonomgeving;
 - o formuleer een evenwichtig verkeersbeleid, incl. parkeerbeleid (blauwe zones, tarieven, enz.);
 - o beperk doorgaand verkeer in woongebieden: maak straten autoluw en/of autovrij;
 - o gebruik innovatieve oplossingen voor parkeren door intensief ruimtegebruik;
 - o voorkom sluipverkeer;
 - o zorg voor verkeersveilige ontsluitingswegen.

Openbaar vervoer (OV) voorzieningen in de wijk

Het gaat hierbij om het optimaliseren van de bereikbaarheid van het openbaar vervoer.

Fiets

Het deelaspect fiets staat synoniem voor langzaam verkeer en omvat veilige en aantrekkelijke routes, incl. oversteekplaatsen en heeft een beperkende invloed op het gebruik van de auto.

Parkeren

Er verschillende vormen van parkeren: vrij, betaald, vergunningplichtig, geclusterd. De parkeerplaatsen kunnen op straat, in een garage of op eigen terrein wordt gesitueerd. Bijzondere

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

parkeerplaatsen zijn park+ride (parkeren en reizen), gehandicapten, taxi's e.d. Voor de te hanteren parkeernormen geldt de CROW-norm. Hierbij kan uitgegaan worden van de onderscheidt tussen ABC-locaties. Het ABC-beleid is rijksbeleid dat arbeids- en bezoekersintensieve bedrijven en voorzieningen koppelt aan goed door Openbaar Vervoer ontsloten locaties. Onderzoek wijst uit dat een auto gemiddeld 55 minuten per etmaal wordt gebruikt om te rijden: er is dus grote behoefte aan parkeerruimte. Het ruimtebeslag van één auto behelst gemiddeld maar liefst drie parkeerplaatsen (bij de woning, bij de winkels en bij andere reisdoelen, zoals werk, recreatie, enzovoort). De situering van deze parkeerplaatsen speelt een grote rol bij het beïnvloeden van het autogebruik. Het reguleren van de parkeermogelijkheden op buurt- en wijkniveau levert winst op voor de kwaliteit van de woonomgeving. Bijvoorbeeld geclusterd parkeren, waarbij verschillende parkeerdoelgroepen gebruikmaken van dezelfde parkeerplaats, meestal op een centrale plaats.

Materialen

De duurzaamheid van de toe te passen (bouw)materialen wordt bepaald door de mate waarin de daarvoor benodigde grondstoffen ruim voorradig en opnieuw leverbaar zijn (bijvoorbeeld door teelt), dat de energie-inhoud laag is, de emissies CO₂, NO_x, SO₂ en radon minimaal zijn en het afval en de vervuiling beperkt blijven. De ruimtelijke ontwerpkeuzes zijn een bepalende factor in de uiteindelijke materiaalkeuze en het materiaalgebruik. Om het toepassen van duurzame (bouw)materialen mogelijk te maken wordt bij wijze van 'ontwerpphilosofie' een bepaalde hiërarchie van maatregelen aanbevolen: de zogenaamde Trias Ecologica. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:

- beperk de vraag naar (primaire) grondstoffen (renoveren boven nieuwbouw, compact bouwen, niet integraal ophogen, alleen verharderen waar noodzakelijk);

- stimuleer het gebruik van duurzame, vernieuwbare grondstoffen (hout, leem)
- gebruik de eindige grondstoffen die het milieu het minst belasten (materialen met recyclingsystemen toepassen).

Afval

Afval heeft een relatie tot het ruimtelijk ontwerp voor wat betreft de inzameling ervan. Bijvoorbeeld goed bereikbare inzamelpunten voor het scheiden van afval of voldoende afvalbakken in de openbare ruimte om zwerfvuil tegen te gaan. Voor het gebouwonwerp en de bouwactiviteiten zijn maatregelen opgenomen in de Nationaal Pakketten Duurzaam Bouwen (bijvoorbeeld geen onnodig verpakkingmateriaal op de bouwplaats, renoveren i.p.v. slopen, selectief (duurzaam) slopen, recyclen van afval). Duurzaam slopen is zodanig slopen dat onderdelen die geschikt zijn voor **producthergebruik** worden gedemonteerd (ook **strippen** of voorsloop genoemd) en dat overige onderdelen zoveel mogelijk in fracties worden gescheiden, zodat ze beschikbaar komen voor **materiaalrecycling**.

Bodem

• Duurzame bodemkwaliteit

- o De minimaal vereiste kwaliteit, die de bodem moet hebben om ook op langere termijn geschikt te zijn voor het bodemgebruik, zoals dit in bestemmings- en andere beleidsplannen is vastgelegd. Het kan hierbij gaan om meerdere gebruiksvormen na elkaar of tegelijkertijd, zoals deze passen binnen de toegekende bestemming. Voorbeeld: een landelijk gebied met bestemming "landbouw" en een duurzame bodemkwaliteit is geschikt voor alle landbouwfuncties (tuinbouw, akkerbouw, veeteelt en bosbouw).
- o De kwaliteit van de bodem wordt bepaald aan de mate waarin de mens, respectievelijk waar relevant, plant en dier blootgesteld kan worden aan schadelijke stoffen en ten gevolge daarvan (gezondheids)risico's

ontstaan. Hiertoe is een Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) afgesproken en risico's boven de MTR worden teruggebracht tot een Verwaarloosbaar Risico (VR). Indien risico's worden overschreden is het saneren van de bodem noodzakelijk. Er worden maatregelen getroffen gericht op het beperken en zoveel mogelijk ongedaan maken van (blootstellen aan)verontreiniging en de directe gevolgen daarvan of van dreigende verontreiniging van de bodem. Is er geen direct gevaar dan geldt in de beheersituatie de stand still (bodemkwaliteit mag niet achteruit gaan) ambitie. Voor het grondwater geldt altijd de ambitie dat verspreiding van verontreinigingen in freatisch (de bovenkant van de grondwaterspiegel) en middeldiep grondwater tegengaan.

• MTR = Maximaal Toelaatbaar Risico

- o Het niveau dat in het milieubeleid maximaal toelaatbaar wordt geacht door blootstelling aan stoffen:
- o Niet kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot overschrijding van de Acceptabele Dagelijkse Inname (ADI);
- o Kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot een toename van het aantal kankergevallen tot boven 1 : 100.000 gedurende een mensenleven.

• VR = Verwaarloosbaar risico

- o Het risico dat in het milieubeleid onvermijdelijk wordt geacht als uitvloeisel van de van nature aanwezige blootstelling aan stoffen, en daarmee "verwaarloosbaar" in relatie tot de risico's als gevolg van de extra blootstelling door menselijke activiteiten.
- o Niet kankerverwekkende stoffen: achtergrondniveaus, c.q. belasting;
- o Kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot een toename van het aantal kankergevallen tot boven 1 : 1.000.000 gedurende een

mensenleven. Op basis hiervan en de natuurlijke achtergrondwaarde, kunnen streefwaarden voor de verschillende milieucompartmenten (bodem, water lucht) worden afgeleid.

• Grondbalans: Een grondbalans is een

- tabel waarin de hoeveelheden vrijkomende, her te gebruiken (benodigde), rest (overtollige) en aanvullend benodigde grond worden geregistreerd.
- o Werken met een gesloten grondbalans binnen de locatie: grond uit dezelfde locatie vrijgekomen door ontgraving elders op dezelfde locatie opnieuw te gebruiken.
- o Werken met een gesloten grondbalans binnen de regio: vrijgekomen grond wordt binnen de regio hergebruikt.

PROFIT

Levensloopbestendige wijk

Een wijk waar nu en in de toekomst voorzieningen zijn die alle mogelijke ontwikkelingen en vragen kunnen opvangen. Of het nu gaat om een vergrijzende bevolkingssamenstelling of juist de toestroom van jonge gezinnen, de wijk moet het allemaal aankunnen. Levensloopbestendigheid komt tot uiting in het gedifferentieerde aantal woontypes in de wijk en de voorzieningen, maar ook in de ontmoetingsmogelijkheden en de openbare ruimte. De wijk moet zo zijn ingericht dat alle generaties er prettig in kunnen wonen en er een goede sociale cohesie kan ontstaan. Daarbij is het wel belangrijk dat de wijk kan meebewegen met de ontwikkeling van haar bewoners.

Funciemenging in de wijk

Funciemenging - met name de aanwezigheid in woonwijken van bedrijffjes - draagt bij aan de leefbaarheid van wijken, verhoogt de sociale veiligheid en biedt werkgelegenheidskansen aan buurtbewoners. De stedelijke (wijk)economie richt zich meer en meer op zakelijke en persoonlijke dienstverlening. Kleinschaligheid en thuis werken is de trend. Het aanbod van gedifferentieerde kleinschalige

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

bedrijfsruimte, gedifferentieerd woningaanbod (woonwerkcombinaties, flexibele plattegrond), en aangepaste voorzieningen dragen bij aan de economische vitaliteit van een wijk. Bij elk stedenbouwkundig ontwerp gaat het om een afgewogen en geoptimaliseerde mix van functies, zoals wonen, werken, recreëren, ontmoeten, spelen, wandelen, uitrusten etc.

Flexibiliteit van de wijk:

De mate waarin een wijk verandering in het gebruik of een uitbreiding kan opvangen zonder dat (grote) fysieke veranderingen nodig zijn.

Imago

Een belangrijk marktaspect is het imago van een woning of een wijk. Bekend is bijvoorbeeld dat de verkoopprijs van woningen kan stijgen of dalen, enkel en alleen omdat ze door een nieuwe verdeling in een andere gemeente komen te liggen, zonder dat er aan de woningen zelf ook maar iets verandert. Zo kan door een goede aanpak een negatief imago omgebogen worden in een positieve waardering. Ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van de voorzieningen en de kwaliteit van de woningen dragen bij aan een positief imago van een wijk. Omgekeerd draagt een positief wijkimago weer bij aan de verhuurbaarheid of de verkoopwaarde van woningen en gebouwen. Ook het welbevinden van mensen neemt toe, omdat men graag deel wil uitmaken van een groter geheel dat een goede naam heeft.

Economische vitaliteit van een wijk:

Een sociaal én economisch netwerk op het niveau van wijken, buurten of kernen; menging van wonen en werken; buurtgerelateerde detailhandel en horeca; kleinschaligheid en specialisatie; 'vóór en dóór de wijk'.

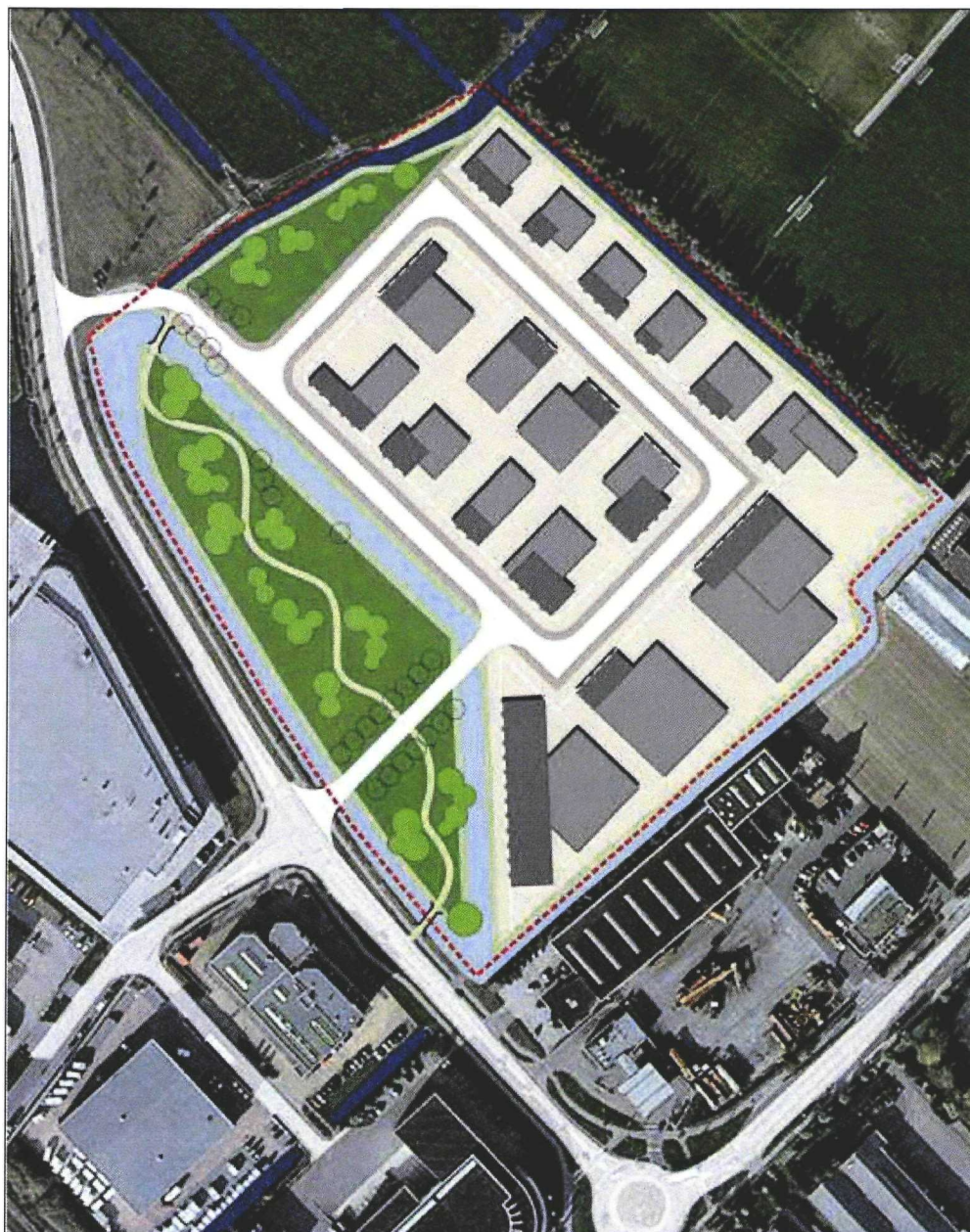
Bijlage 4 Inspraak- en vooroverlegnota

1

**INSPRAAK- EN VOOROVERLEGNOTA
voorontwerpbestemmingsplan
"Bedrijventerrein Oosthoutlaan"**



gemeente
TEYLINGEN



**Afdeling Ruimte
31 oktober 2011**

INHOUD	BLZ.
1. INLEIDING.....	3
1.1 Algemeen	
1.2 Toekomstvisie 'Vitaal en Vernieuwend'	
1.3 Provinciale structuurvisie	
2. TABEL OVERZICHT GEMEENTELIJKE INSPRAAKREACTIES.....	4
3. BEANTWOORDING GEMEENTELIJKE INSPRAAKREACTIES.....	6
4. TABEL OVERZICHT REACTIES OVERLEGPARTNERS.....	9
5. BEANTWOORDING REACTIES OVERLEGPARTNERS.....	10 - 15
6. CONCLUSIE.....	16

1. INLEIDING

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan". Dit nieuwe bestemmingsplan heeft betrekking op de functiewijziging van een tweetal weilanden in de gemeente Teylingen, nabij het bedrijventerrein Sassenheim Zuid. Het gaat om de agrarische percelen gezien vanuit de Rijksstraatweg achter het kraanverhuurbedrijf Verschoor en tegenover de Edisonstraat. De beoogde functie sluit aan op het bedrijventerrein Sassenheim Zuid.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" heeft vanaf 9 september tot en met 5 november 2010 in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen een inspraakreactie op het plan indienen. Op dinsdag 26 oktober is een inloopavond georganiseerd t.b.v. dit voorontwerp bestemmingsplan.

Op 2 september hebben wij het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de formele overlegpartners in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit hebben wij gedaan door het plan digitaal beschikbaar te stellen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens hebben wij het voorontwerp bestemmingsplan geplaatst op de website van de gemeente Teylingen. Bij de bekendmaking via e-mail waren de bestanden als pdf-bestanden bijgevoegd. Naast de formele overlegpartners is het plan ook voorgelegd aan Tennet, Dunea en de Regionale brandweer Hollands Midden.

Deze nota gaat eerst in op de reacties ontvangen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Daarna wordt ingegaan op de reacties van de overlegpartners.

1.1 Algemeen

Waarom is de gemeente Teylingen gestart met een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein aan de locatie Oosthoutlaan, Sassenheim?

De bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Teylingen zijn zo compact ingericht dat er bijna geen ruimte meer is voor nieuwe en het verbeteren van economische activiteiten. Daarnaast heeft de gemeente zo goed als geen uitgeefbaar bedrijventerrein meer terwijl, hieraan wel behoefte is. Met de realisatie van dit bedrijventerrein wordt ruimte geboden aan groeiende bedrijven die vanwege hun economische functioneren in onze gemeente gevestigd willen blijven.

1.2 Toekomstvisie 'Vitaal en Vernieuwend'

In maart 2008 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'Vitaal en Vernieuwend' vastgesteld. In deze visie is de locatie aan de Oosthoutlaan aangewezen als uitbreidingslocatie voor een duurzaam bedrijventerrein met uitgangspunten als intensief ruimtegebruik, groene inpassing en aandacht voor beeldkwaliteit. Deze kenmerkende uitgangspunten zijn duidelijk herkenbaar in de opzet van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'.

1.3 Provinciale structuurvisie

De provinciale structuurvisie is op 2 juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze structuurvisie beschrijft de provincie haar doelstellingen en belangen. De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020. Op de functiekaart behorende bij de structuurvisie is de locatie aan de Oosthoutlaan aangeduid als bedrijventerrein.

De gemeente Teylingen is van mening dat met het in procedure brengen van dit bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan', een consistent beleid wordt gevoerd.

2. TABEL OVERZICHT GEMEENTELIJKE INSPRAAKREACTIES

Het onderstaande overzicht weergeeft de reacties ontvangen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Achter de reacties is met een nummer een verwijzing gegeven naar de plaats van de beantwoording.

Nr. & naam Indiener(s)	Adres	Datum ontvangst	Reactie
A.C. Doeswijk		04-11-2010 (registratiedatum 04-11-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 172111	Het bestemmingsplan zal nadelige gevolgen veroorzaken voor mijn locatie en woongenot. De gevolgen zijn: - verlies van rust en stilte. 1.1 / 1.4 - verminderd woongenot. 1.1 / 1.4 - verdwijnen van vrij uitzicht op flora en fauna van weiland. 1.2 - geluid en stankoverlast bedrijven. 1.1 - waardevermindering van gronden. 1.4
Prof consult ruimtelijk advies F.W.A. Helsloot		05-11-2010 (registratiedatum 08-11-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 172350	<i>Het betreft hier een aanvulling op verzoek van A.C. Doeswijk, door Prof consult ruimtelijk advies.</i> Aan de westzijde van de schuurkassen zal aanzienlijke schaduwwerking optreden. De schuurkassen die functioneren als broeierij lopen schade op door het toekomstige bedrijventerrein. 1.3 De teelgrond wordt omsloten door bedrijfsgebouwen, hierdoor ontstaat een luwte met als gevolg dat de natuurlijke ziektebestrijding zal verminderen. 1.4 Afname in woongenot in de vorm van uitzicht, beleving flora en fauna, afname rust en stilte etc. 1.1 / 1.2 / 1.4 Gezien de situatie is het logisch ook het land van A.C. Doeswijk in het voorontwerp bestemmingsplan te betrekken. 1.5 Het ligt in de rede het land van A.C. Doeswijk te bestemmen als bedrijven en/of kantoren. 1.5 De beantwoording op de reacties van A.C. Doeswijk en Prof consult ruimtelijk advies zijn (samengevoegd) weergegeven op bladzijde 6 & 7 .

Nr. & naam Indiener(s)	Adres	Datum ontvangst	Reactie
W.B.P. Warmerdam Warmerdam makelaars B.V. namens: H.D. Kuiters R. Kuiters W. Kuiters P.J. Kuiters		15-10-2010 (registratiedatum 18-11-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 170884	Er is bezwaar tegen de huidige indeling van het bestemmingsplan. 2.1 Niet duidelijk is waarom de zichtlocatie aan de Oosthoutlaan niet wordt benut. 2.2 Er zijn vraagtekens bij de situering van de groenzone. Een groenzone aan de rand van het terrein als overgang naar de sportvelden is logischer. 2.3 De openbare ruimte van het bedrijventerrein komt versteend over. Ons lijkt wenselijk de openbare ruimten v/h bedrijventerrein een groene uitstraling te geven d.m.v. laanbeplanting. 2.2 Een nieuw inrichtingsvoorstel wordt gedaan. Dit voorstel is beter dan het huidige voorontwerp bestemmingsplan. 2.2 Het voorstel heeft meer uitgeefbaar terrein t.o.v. het huidige voorontwerp bestemmingsplan. Het voorstel is besproken met het Hoogheemraadschap en de stichting Landschapsbeheer. Beide instanties kunnen zich vinden in de opzet van het voorstel. 2.2 Wij verzoeken het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen n.a.v. onze inspraakreactie. Zie conclusie.
Beantwoording op bladzijde 8.			

3. BEANTWOORDING GEMEENTELIJKE INSPRAAKREACTIES

Op de reacties van: A.C. Doeswijk,
advies.

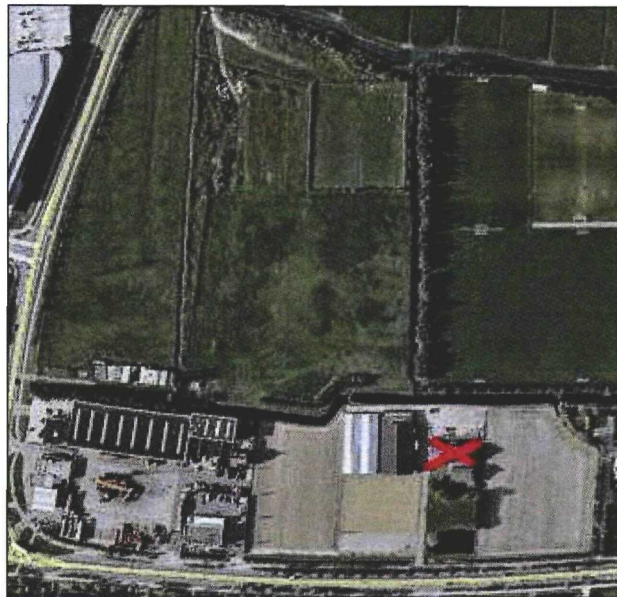
en F.W.A. Helsloot van Prof consult ruimtelijk

1.1

De gemeente Teylingen is zich er van bewust dat de komst van het bedrijventerrein een verandering voor de omgeving met zich mee brengt. Aan de locatiekeuze voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein liggen diverse belangen ten grondslag (provinciaal, gemeentelijk en het belang van burgers en bedrijven). Ondanks dat vele voordelen kunnen worden genoemd zullen er in individuele gevallen mogelijke nadelen worden ervaren.

Voor de inrichting van het bestemmingsplan gelden er ter voorkoming van hinder vanuit de bedrijfsbestemming, wettelijke afstanden tot aan milieu gevoelige objecten zoals woningen in de omgeving. Deze afstanden worden in het bestemmingsplan verwerkt in de vorm van een milieuzonering. Zo worden op een afstand van minstens 30 meter van de bedrijfswoning aan de Rijksweg 61b maximaal bedrijven uit de categorie 3.1 toegestaan (zie tevens lijst 'Staat van bedrijfsactiviteiten' in het Bp). Op een afstand van 50 meter vanaf de bedrijfswoningen zijn bedrijven uit maximaal de categorie 3.2 toegestaan.

De afstand van de woning Rijksweg 63 tot aan de bestemming bedrijven bedraagt 51 meter. Daarnaast geldt voor de woning aan het adres Rijksweg 63 (maar ook voor Rijksweg 61) dat er sprake is van een specifieke woning, namelijk een bedrijfswoning, waar andere eisen aan het woon- en leefklimaat mogen worden gesteld dan bij reguliere burgerwoningen in een (zuiver) woongebied. Bedrijfswoningen zijn immers per definitie aan bedrijvigheid gelieerd en ondervinden daarmee in het algemeen een hoger hinderniveau dan burgerwoningen.



X = Rijksweg 63

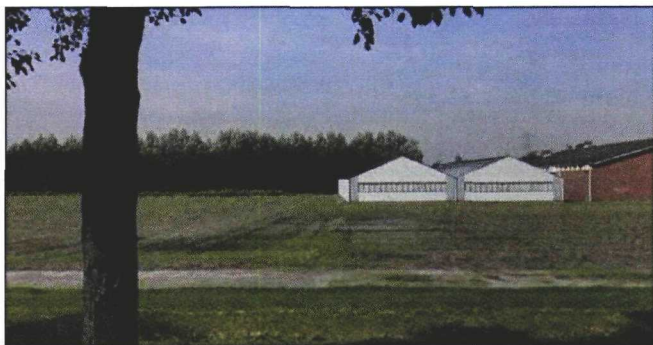
Wij zijn van mening dat de nadelige gevolgen (verlies van rust en stilte, verminderd woongenot, geluid- en stankoverlast van de toekomstige bedrijven) voor locatie van de bedrijfswoningen Rijksweg 61 en 63 door de opgenomen milieuzonering niet onevenredig zijn.

1.2

In de huidige situatie is er gezien vanuit de achtergevel van de woning Rijksweg 63, tussen de schuurfassades en de bomenrij door, zicht op de weilanden. Het zicht vanuit de woning is overwegend gericht op de sportvelden in de Rode molenpolder. Deze sportvelden maken geen deel uit van de ontwikkeling tot bedrijventerrein. Natuurlijk zal door de komst van het bedrijventerrein het zicht veranderen. Wij zijn echter van mening dat deze verandering niet in overwegende mate onevenredig is. Zie ook beantwoording onder 1.4 en onder 1.1 (eerste alinea).

1.3

Voor wat betreft de schaduwwerking op de schuurfassades het volgende. In de huidige situatie is er reeds sprake van schaduwwerking veroorzaakt door een bestaande bomenrij. De (kortste) afstand van het bouwvlak met een bouwhoogte van 12 meter tot aan de schuurfassades bedraagt 32 m. Om de aard en omvang van de schaduwwerking te beoordelen is de toekomstige bezonnings situatie in beeld gebracht. Uit een bezonningsstudie van Larotonda van 26 mei 2011 blijkt dat er bij de vier jaargetijden geen schaduw valt op het belendende perceel aan de zuid – oost kant van het nieuw te bouwen bedrijventerrein.



Schuurfassades Rijksweg 63, gelegen aan de zuid – oost kant van het bedrijventerrein (datum foto 2010).

1.4

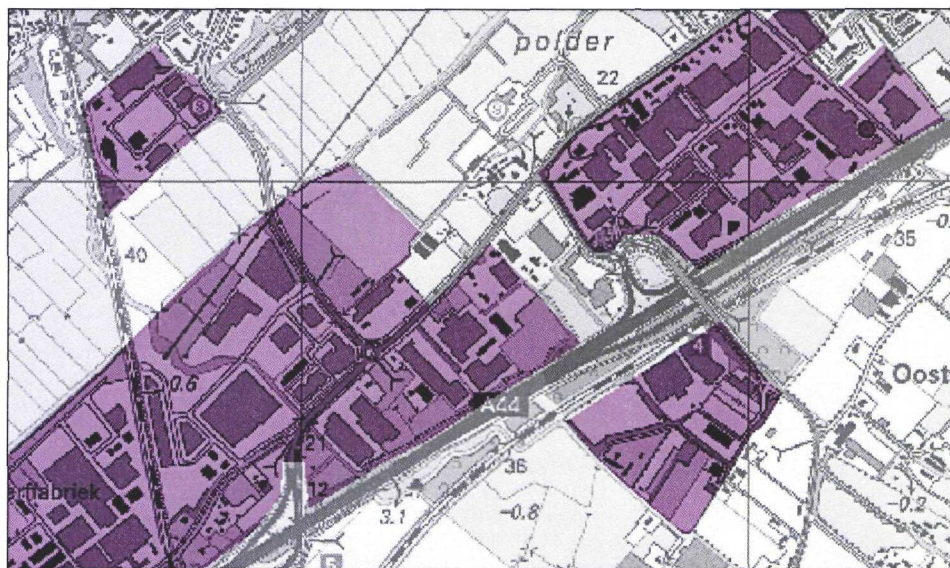
Indien de mening is toegedaan dat er ten gevolge van de komst van het bedrijventerrein de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, voorziet de wet in de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot tegemoetkoming van schade.

1.5

Voor wat betreft het betrekken van de percelen van A.C. Doeswijk bij het bedrijventerrein het volgende. Slechts binnen de aangegeven gebieden van de provinciale structuurvisie is het toegestaan een bedrijventerrein te ontwikkelen. Het perceel van A.C. Doeswijk valt hier niet binnen. Het perceel van A.C. Doeswijk ligt wel binnen de rode contour van de provincie. Het in stand houden van de huidige agrarische bestemming op de locatie Rijksstraatweg 63 kan juist in de toekomst een waardevolle aanvulling zijn voor de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven. Ook andere ontwikkelingen binnen de rode contour zijn mogelijk.

Conclusie

De reacties vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



Kaartfragment Verordening Ruimte van de Pzh.
Gekleurde vlakken = bedrijventerreinen.

3. BEANTWOORDING GEMEENTELIJKE INSPRAAKREACTIES

Op de reacties van: H.D. Kuiters, R. Kuiters, W. Kuiters en P.J. Kuiters.

2.1

Dit voorontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd met het uitgangspunt dat een ieder een reactie kon geven op dit voorontwerpbestemmingsplan. De volgende stap is dat het ontwerp bestemmingsplan in het kader van de procedure zienswijze ter inzage wordt gelegd. Hierover volgt nog een publicatie. Belanghebbende die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen na de vaststelling van het bestemmingsplan beroep aantekenen.

Het indienen van een bezwaar tegen dit voorontwerpbestemmingsplan is dus niet mogelijk. Wij hebben uw bezwaren dan ook aangemerkt als reacties.

2.2

De reden waarom de zichtlocatie aan de Oosthoutlaan niet is benut volgt uit de gekozen uitwerkingsvariant. Aan ons zijn drie uitwerkingsvarianten voorgelegd van het gebied bedrijventerrein Oosthoutlaan. Op 19 mei 2009 hebben wij besloten het gebied uit te werken overeenkomstig model C: Landschap. Voor dit model is gekozen omdat het zuidwestelijke gedeelte van het te ontwikkelen gebied, landschappelijk en stedenbouwkundig gezien, een gevoelig gedeelte is. Om de overgang naar de bebouwing duurzaam te maken is een inrichting met een open of halfopen karakter noodzakelijk. Het zuidwestelijke deel van de ontwikkelingslocatie functioneert daarbij als een overgangsgebied. Zie ook bladzijde 3 onder 1.2 toekomstvisie 'Vitaal en Vernieuwend'.



Model C: Landschap
Op grond van deze variant is het bestemmingsplan uitgewerkt

2.3

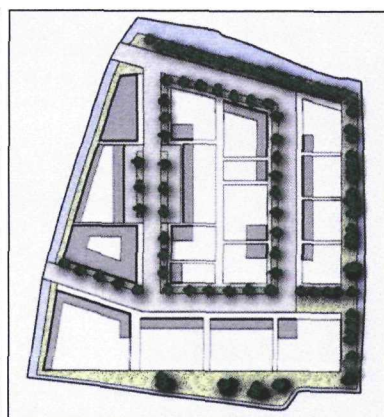
Voor wat betreft de overgang van het terrein naar de sportvelden is in het voorstel van de heren Kuiters een bomenrij opgenomen. In de huidige situatie staat er al een bestaande bomenrij, op de gronden behorende bij de sportvelden. Door het weglaten (zie model C) van een groenstrook met bomenrij kunnen de gronden effectief worden benut en ontstaat er geen dubbele bomenrij met daartussen de (bestaande) sloot.

Conclusie

De reacties vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



Model B: gehele omvorming



Inrichtingsvoorstel Heren Kuiters

4. TABEL OVERZICHT REACTIES OVERLEGPARTNERS

Het onderstaande overzicht weergeeft instanties waarvan reacties zijn ontvangen op grond het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Nr. & naam Indiener(s)	Adres	Datum ontvangst	Reactie & beantwoording
Vrom-inspectie	Postbus 29036 3001 GA Rotterdam	06-11-2010 (registratiedatum 06-11-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 170072.	Zie bladzijde 10.
Provincie Zuid Holland	Postbus 90602 2509 LP Den Haag	19-11-2010 (registratiedatum 19-11-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 173205	Zie bladzijde 11.
Hoogheemraad- schap van Rijnland	Postbus 156 2300 AD Leiden	21-10-2010 (registratiedatum 21-11-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 171144	Zie bladzijde 14.
Dunea duin&water Sector Verkoop Afdeling Leidingnet Beheer	Postbus 756 2700 AT Zoetermeer	 Inboeknummer Teylingen: Verseon xxxxxx	Zie bladzijde 14.
TenneT TSO B.V. J.T.M. van Veen Afdeling Grondzaken en Databeheer West	Postbus 718 6800 AS Arnhem	06-12-2010 (registratiedatum 07-12-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 174338	Zie bladzijde 15.

VROM-inspectie

Reactie

Verzocht wordt om met een verkeersonderzoek inzichtelijk te maken wat het effect is van het bestemmingsplan bedrijventerrein Oosthoutlaan op de verkeersstromen van de A44. Deze reactie is tevens gegeven in het kader van het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Teylingen. Verzocht wordt de onderzoeken van beide plannen te combineren.

Beantwoording

Een onderzoek naar het effect van de verkeersstromen vanuit het bedrijventerrein Oosthoutlaan zal, gezien de omvang van het totale terrein inclusief de daarbijbehorende verkeersbewegingen, geen verzwaring van de verkeersstromen veroorzaken die bezwaar oplevert. Dit geldt ook in het geval dat het onderzoek, zoals verzocht, gecombineerd wordt uitgevoerd. Ons inziens resulteren onderzoeken, naar de effecten van de verkeersstromen van de A44 ten gevolge van separate ruimtelijke ontwikkelingen, in de conclusie dat bijbehorende verkeersstromen geen noemenswaardige invloed hebben. Wij zijn dan ook van mening dat de effecten op de verkeersstromen van de A44 niet vanuit separate ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gezien maar vanuit een veel breder perspectief. Hierover het volgende. Goudappel Coffeng heeft voor de regio Holland Rijnland een verkeersmodel gemaakt, de RVMK. In het bijbehorende referentiemodel 2005 is de situatie voor 2020 gemodelleerd. Daarin zijn, behalve de ontwikkelingen in Teylingen, alle bekende ontwikkelingen in Holland Rijnland opgenomen en is de autonome groei van het wegverkeer verwerkt.

Belangrijk is dat duidelijk wordt wat de invloed is van alle nieuwbouwprojecten (incl. bestaande woningen/bedrijven) in Holland Rijnland op het wegennet, dus ook op de A44. Dat is door het model 2020 bekend. In de situatie 2020 ontstaan daardoor in de regio veel knelpunten. Die knelpunten moeten opgelost worden. Daar zijn de gemeenten in Holland Rijnland, de provincie en Rijkswaterstaat het over eens. Daarom is Holland Rijnland volop bezig met de RijnlandRoute, de Noordelijke Ontsluiting Greenport, de RijnGouweLijn, het verbeteren van het Openbaar Vervoer, het verruimen van de capaciteit Postviaduct (A44-N444), de Noordelijke Randweg Rijnsburg, enz.

Voor een aantal van deze projecten heeft de regio Holland Rijnland een Regionaal Investerings Fonds (RIF). Iedere gemeente in Holland Rijnland draagt daaraan bij om zo de mobiliteitsproblemen op te kunnen lossen (Teylingen circa 7 ton per jaar). Teylingen en alle andere betrokken partijen nemen daarmee hun verantwoordelijkheid om de knelpunten op het wegennet in de regio op te lossen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Provincie Zuid Holland

Reactie Externe veiligheid

Het is van belang dat de veiligheidsregio Hollands-Midden heeft kunnen adviseren. Het advies ontbreekt. Verder is het van belang dat de gemeente een besluit heeft genomen over de wijze waarop noodzakelijke geachte maatregelen worden vastgelegd.

Beantwoording

Het bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de veiligheidsregio Hollands Midden. Het advies van de veiligheidsregio Hollands Midden wordt in de toelichting opgenomen. Noodzakelijke maatregelen worden als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning voor bouwen.

Conclusie

Eventuele noodzakelijke maatregelen worden als voorschrift in een omgevingsvergunning opgenomen. Daarnaast geeft deze reactie aanleiding het bestemmingsplan aan te passen door het advies van de veiligheidsregio Hollands-Midden op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie Kantoren

Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe locaties voor kantoren met een oppervlakte van ten minste 1 hectare aan aaneengesloten percelen, moeten op grond van artikel 7 lid 4 van de Verordening Ruimte een verantwoording bevatten waarbij de kantoorbehoefte wordt onderbouwd. Tevens dient verantwoord te worden of in deze behoefte niet voorzien kan worden door herstructurering van bestaande locaties dan wel het benutten van locaties elders in de regio.

Beantwoording

De mogelijkheid voor zelfstandige kantoren wordt niet langer opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen door artikel 3.5.2. te verwijderen.

Reactie Detailhandel

1. De locatie Oosthoutlaan is in de Provinciale Structuurvisie niet aangewezen als perifere detailhandelslocatie. De regeling voor perifere detailhandel dient in overeenstemming te zijn met artikel 9 lid 2, b van de verordening Ruimte van de Provincie Zuid Holland. Dit is niet het geval.
2. Artikel 1.21 van het bestemmingsplan (omschrijving grootschalige detailhandel) is niet in overeenstemming met de verordening Ruimte van de Pzh. Daarbij ontbreekt een regeling voor nevenassortimenten, het verplichte DPO en de verplichte adviesrol van het REO conform artikel 9 lid 4 van onze verordening.
3. Artikel 3.1 sub e van het bestemmingsplan biedt te veel ruimte voor perifere detailhandel. Slechts die vormen zijn toelaatbaar die in artikel 9 lid 2 sub f in de verordening Ruimte zijn genoemd.
4. Binnen de bedrijfsbestemming dient detailhandel te worden uitgesloten.
5. Artikel 3.4.2. van het bestemmingsplan moet in overeenstemming worden gebracht met het provinciale beleid uit de verordening Ruimte.

Beantwoording

1. De regeling voor perifere detailhandel wordt in overeenstemming gebracht met artikel 9 lid 2, b van de verordening Ruimte.
2. Artikel 1.21 (begripsbepaling) voor perifere detailhandel wordt aangepast overeenkomstig de Verordening Ruimte. Tevens wordt de regeling (artikel 3.5.3) in overeenstemming gebracht met de Verordening Ruimte, artikel 9 lid 2 sub f.
3. Artikel 3.1 sub e van het bestemmingsplan is niet bedoeld geweest voor de perifere detailhandel maar voor het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening. Wij zijn het eens dat het voorgelegde artikel 3.1. sub e mogelijk perifere detailhandel in de hand werkt. Dit artikel wordt dan ook in deze vorm geschrapt. Voor de bedoelde detailhandel (voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening) wordt het beleid gevolgd zoals dat is toegestaan binnen het door GS goedgekeurde bestemmingsplan bedrijventerrein Sassenheim Zuid 1e herziening.
4. Zie beantwoording onder 3.
5. Artikel 3.4.2. van het voorontwerpbestemmingsplan (onthefving voor perifere detailhandel) wordt in overeenstemming gebracht met de Verordening Ruimte. In het ontwerpbestemmingsplan is dit artikel ondergebracht onder 3.5.3.

Conclusie

De reactie genoemd onder detailhandel 1 t/m 5 geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in de beantwoording.

Reactie Water

1. De beleidsuitgangspunten Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 dienen in het plan te worden meegenomen.
2. De waterkering dient in het plan opgenomen te worden.
3. Uit de plantoelichting blijkt niet of overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder.
4. Het artikel 'waterstaat-waterkering' dient te worden aangepast: toevoegen 'schriftelijk advies is nodig van de beheerder van de waterkering'.

Beantwoording

1. De beleidsuitgangspunten van het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
2. De kernzone en de beschermingszone van de waterkering zijn reeds in de regels opgenomen als dubbelbestemming. Op de verbeelding was de waterkering reeds verwerkt.
3. Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente hebben meerdere malen overleg gevoerd en zijn over het onderdeel water tot overeenstemming gekomen. De uitkomsten hiervan zijn verwoord in de waterparagraaf.
4. Het artikel Waterstaat - Waterkering wordt aangevuld met het vereiste van een schriftelijk advies bij de beheerder van de waterkering.

Conclusie

De reactie genoemd onder water 1 t/m 4 geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in de beantwoording.

Reactie Cultuur

De resultaten van het archeologisch onderzoek moeten nog verwerkt worden in het plan.

Beantwoording

Dit is bekend. Het sleuvenonderzoek moet nog worden uitgevoerd. Indien het sleuvenonderzoek niet is uitgevoerd voordat het plan in ontwerp ter inzage wordt gelegd is, zal het gebied waarop het nadere onderzoek betrekking op heeft worden voorzien van een dubbelbestemming Archeologie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast door een dubbelbestemming Archeologie op te nemen.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Reactie

Langs de oever van de Roodemolensloot ontbreekt de waterkering. Verzocht wordt de waterkering op de plantekening te bestemmen en in de toelichting de passage zoals aangegeven in de brief van 20 oktober met kenmerk 10.39581 te verwerken.

De plankaart geeft aan dat een gedeelte van de Roodemolensloot bij het polderwater wordt betrokken. Dit in tegenstelling met de toelichting. Hierin duidelijkheid verschaffen.

Verzocht wordt voor het graven van nieuwe watergangen de pasage toe te voegen als bedoeld in de brief van 20 oktober met kenmerk 10.39581.

Verzocht wordt de tekst bij het onderwerp afvalwater en rioleringen te vervangen / aan te vullen als bedoeld in de brief van 20 oktober met kenmerk 10.39581.

Beantwoording

Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan is de waterkering langs de oever van de Roodemolensloot wel opgenomen. In de regels is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de belangen van deze waterkering. In de toelichting zal de bedoelde passage worden verwerkt.

Het water van Roodemolensloot wordt niet betrokken bij het polderwater. In de toelichting onder hoofdstuk 2 'gebiedsvisie' is een visiekaartje opgenomen. Dit visiekaartje is op dit onderdeel niet heel duidelijk en wekt de indruk dat het polderwater in verbinding wordt gebracht met de Roodemolensloot. Dit is echter nadrukkelijk niet de bedoeling. De verbeelding is bindend. Hierin is het polderwater nadrukkelijk gescheiden van de Roodemolensloot door de primaire waterkering.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor het graven van nieuwe watergangen de passage toegevoegd als bedoeld in de brief van 20 oktober met kenmerk 10.39581.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het onderwerp afvalwater en rioleringen aangepast zoals bedoeld in de brief van 20 oktober met kenmerk. 10.39581.

Conclusie

Deze reacties genoemd onder 1, 3 en 4 geven aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

Dunea duin&water

Reactie

1. Ons bedrijf stemt in met de ontvangen plankaart (concept), waarop tevens aangegeven de bestemmingsstrook van onze drinkwatertransportleiding.
2. Dunea beoordeelt nog tekstueel het ontwerp bestemmingsplan.
3. Dunea stuurt op korte termijn een brief als reactie op het bestemmingsplan.

Beantwoording

1. Akkoord.
2. Inmiddels is hierover per e-mail gecorrespondeerd. Hieruit is voortgekomen dat het artikel Waterstaat-Waterkering wordt aangevuld met het vereiste van een schriftelijk advies bij de beheerder van de waterkering.
3. Er wordt van uitgegaan dat de uitkomsten van de e-mail correspondentie overeenkomstig zijn aan de inhoud van de te ontvangen brief. De toegezegde brief is niet ontvangen.

Conclusie

Deze reactie genoemd onder punt 2 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

TenneT TSO B.V.

Reactie

1. Artikel 7 sub a van het voorontwerpbestemmingsplan vermeldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Verzocht wordt een bouwhoogte voor een hoogspanningsmast op te nemen van 35 meter.
2. Verzocht wordt artikel 7 lid 4 sub b van het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen in: het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen en bomen.
3. Verzocht wordt artikel 7 lid 4 van het voorontwerpbestemmingsplan aan te vullen met sub g: het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.
4. Algemeen; een nieuwe ontsluitingsweg gaat onder de hoogspanningsverbinding door. Deze wegkruising zal moeten voldoen aan de hiervoor geldende norm. Inrichtingsplannen dienen ter beoordeling aan TenneT TSO B.V. te worden voorgelegd.

Beantwoording

1. Indien de bouw mogelijk voor de hoogspanningsmast in het bestemmingsplan wordt opgenomen kunnen de hoogspanningsmasten worden gebouwd op een gebied dat deel uit maakt van de (landschappelijke) gevoelige overgangszone tussen de Oosthoutlaan en de toekomstige bedrijfsbebouwing. Met TenneT TSO B.V. is hierover nader overleg gevoerd. Het aangrenzende bestemmingsplan Landelijk Gebied Voorhout voorziet wel in de bouw mogelijkheid voor een hoogspanningsmast. Indien in de toekomst een extra hoogspanningsmast noodzakelijk is kan deze in het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied worden gerealiseerd. Hierdoor wordt de ruimtelijke gevoelige overgangszone van dit bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan niet negatief beïnvloedt door de (mogelijke aanwezigheid) van een hoogspanningsmast. TenneT TSO B.V. heeft op 10 december ingestemd met het weglaten van de bouw mogelijkheid voor de hoogspanningsmast.
2. Artikel 7 is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Artikel 7 lid 4 sub b wordt gewijzigd in 'het aanbrengen van hoogopgaande (hoger dan 3 meter) beplantingen en bomen'.
3. Wat beoogt wordt is reeds bereikt door de aanwezigheid van artikel 7.2 sub a.
4. De plannen en hoogtematen zijn doorgegeven. Met een brief van 10 januari 2011 heeft TenneT aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de aanleg van de ontsluitingsweg zoals opgenomen in de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie genoemd onder punt 2 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Algemene conclusie

De ingekomen reacties zijn voorzien van een beantwoording gevolgd door een conclusie.

De inspraakreacties ontvangen op grond van de gemeentelijke inspraakreactie hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De reacties met de overlegpartners hebben wel geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor de beantwoording.

De algemene conclusie is dat alle ontvangen inspraakreacties niet hebben geleid tot het staken van de procedure om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan bedrijventerrein Oosthoutlaan.