



OMGEVINGSVERGUNNING TIJDELIJKE WONINGEN TEYLINGERDREEF-RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

vastgesteld, 14 juli 2024



Gemeente Teylingen

Behoort bij besluit van
burgemeester en
wethouders van Teylingen

Zaaknummer: Z2023-00001258

Datum: 15 januari 2025



Tijdelijke woningen
Teylingerdreef-Rui
mtelijke
onderbouw

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)	4
1.4 Waarom een ruimtelijke motivering	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied	7
2.2 Toekomstige situatie plangebied	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten	17
4.1 Milieu	17
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.3 Water	28
4.4 Flora en Fauna	33
4.5 Verkeer en parkeren	35
4.6 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stek is voornemens een woningbouwproject genaamd Teydelijk aan de Teylingerdreef in Voorhout te realiseren. Het project behelst 40 sociale huurwoningen. De tijdelijke woningen zijn voor een periode van 20 jaar in gebruik en zijn bedoeld voor ouderen en jongeren en kwetsbaren, voor gezinnen, alleenstaanden en inwoners die dringend woonruimte nodig hebben.

Het projectgebied ligt buiten de BSD en heeft als bestemming agrarisch-bollenteelt met daarbij de specifieke aanduiding 'baggerdepot'. In 2021 zijn de betreffende gronden ingericht als baggerdepot en vanaf dat moment zijn de gronden aan de bollenteelt onttrokken. Het (tijdelijke) bouwvoornemen is in afwijking van het geldende bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik van de gronden en de bouwregels. Daarvoor dient voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wabo een ruimtelijke onderbouwing te worden overlegd.

1.2 Ligging plangebied

Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto plangebied, plangebied aangeduid

Het plangebied ligt ten oosten van Voorhout maar buiten de BSD.

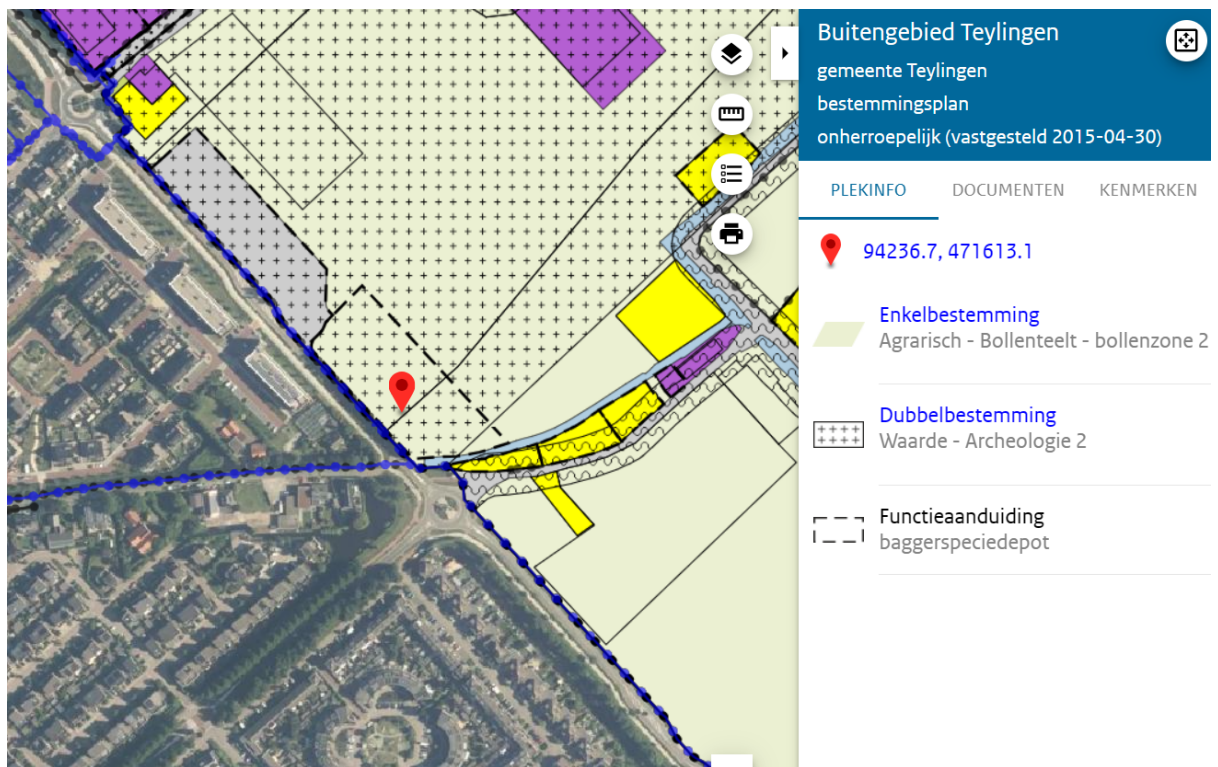
De locatie (voormalig depot voor bagger) is gelegen aan de Zuidelijke Randweg in de gemeente Voorhout, om de locatie heen zijn bollenvelden en woningen aanwezig. Het plangebied is middels een bestaande toegangsweg aangesloten op de Teylingerdreef. Deze toegangsweg wordt tevens gebruikt om de aangrenzende vrachtwagenparkeerplaats te bereiken. Het profiel van de zuidelijk randweg wordt gevormd door twee rijbanen, een vrij liggend fietspad aan de zijde van het dorp en aan beide zijden een groenstrook.

1.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

Het vigerende bestemmingsplan voor het plan is 'Buitengebied Teylingen', vastgesteld op 30 april 2015. Het gebied is bestemd voor 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2'. Op het perceel is een aanduidingsvlak baggerspeciedepot opgenomen.

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2' bestemde gronden zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (bollenteeltbedrijf), behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de bij deze bestemming horende voorzieningen.

De realisatie van nieuwe tijdelijke (burger)woningen is ter plaatse niet toegestaan.



Afbeelding locatie bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' (Ruimtelijkeplannen.nl, 2022)

Voorliggend plan past niet binnen het vigerende plan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

1.4 Waarom een ruimtelijke motivering

Het college van burgemeester en wethouders kan meewerken aan het afwijkende gebruik op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (buitenplans).

De algemene motiveringsplicht op grond van artikel 3.46 Algemene wet bestuursrecht en de indieningsvereisten in Artikel 3.2. in de Regeling Omgevingsrecht voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met planologische regels zijn daarmee van toepassing. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aan de genoemde motiveringsplicht voldaan.

De planopzet is gedurende de voorbereiding om te komen tot voorliggende ruimtelijke onderbouwing gewijzigd. De afwijkende situatietekeningen, zoals in diverse onderzoeksrapporten weergegeven, zijn niet van invloed en/of niet relevant zijn voor de in deze rapportages aangegeven resultaten/conclusies.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied

Ten oosten en zuiden van de locatie zijn watergangen gelegen.

Aan de zuid- westzijde bevinden zich (aan de andere zijde van de randweg) de recent gebouwde appartementencomplexen (4 lagen).

Aan de zijde van de sloot ligt langs de vrachtwagenparkeerplaats en baggerdepot een groenstrook met een lage wal (hoogte circa 1,5 meter) waarop een bestaande bomenrij. Ter hoogte van de vrachtwagenparkeerplaats is deze groenstrook breder. Het groen ter plaatse van het baggerdepot is dichter qua structuur dan de relatief open groenzone ter plaatse van het vrachtwagenparkeerterrein. De wal en bomenrij blijven ongewijzigd gehandhaafd.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving

2.2 Toekomstige situatie plangebied

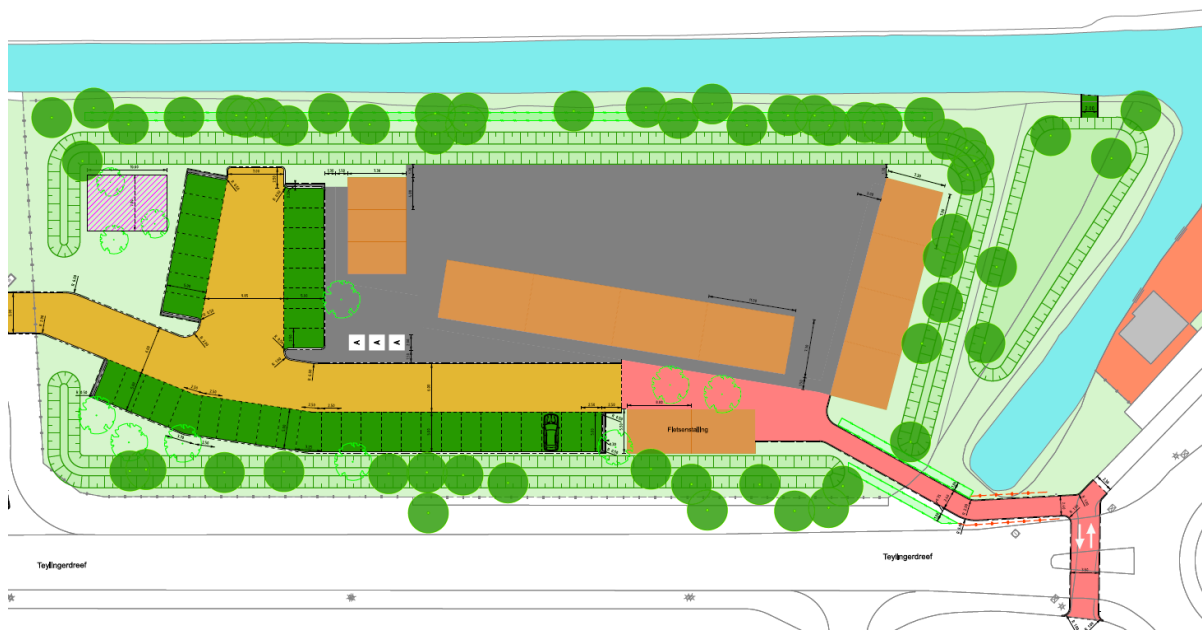
2.2 Toekomstige situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 40 flexwoningen in de vorm van sociale huurappartementen. De bebouwing in de vorm van 3 geschakelde delen bevat 7 studio's met 1 kamer, 24 studio's met 2 kamers en 9 woningen met 3 kamers.

Deze tijdelijke woningen komen beschikbaar voor ouderen en jongeren en kwetsbaren, voor gezinnen, alleenstaanden en inwoners die dringend woonruimte nodig hebben en die daarvoor zijn aangewezen op de sociale huursector.

Naast woningbouw zijn binnen het besluitgebied een fietsenstalling, parkeerplaats, watercompensatie in de vorm van een wadi (zuidkant plangebied) en een (speel)veldje beoogd. Het besluitgebied wordt ontsloten op de Teylingerdreef via de bestaande toegang naar de vrachtwagenparkeerplaats. Niet gemotoriseerd verkeer kan gebruik maken van een nieuw

noordwest-zuidoost georiënteerd pad dat aantakt op het bestaand fietspad ter hoogte van de rotonde.
De 40 benodigde parkeerplaatsen zijn naast de bestaande vrachtwagenparkeerplaats voorzien. De bomen langs de watergang blijven gehandhaafd.
De afbeelding op de volgende pagina verbeeldt de beoogde situatie.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door gemeentelijke, regionale, provinciale en landelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het voor dit specifieke project relevante beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. De volgende stappen dienen doorlopen te worden:

1. Uitgangspunten vaststellen: Wat zal met het projectbesluit mogelijk gemaakt worden. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. Afweging locatiekeuze: valt het projectgebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied.
3. Beschrijving van de behoefte: voorzien de functies die het project mogelijk maakt in een behoefte.

Ad. 1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1.1 Bro is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De ladder is alleen van toepassing op een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Hiervan is in beginsel alleen sprake als het nieuwe projectbesluit meer bebouwing mogelijk maakt.

Dit project voorziet in het realiseren van 40 flexwoningen voor de duur van 20 jaar.

Voor een woningbouwlocatie volgt uit de jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op het aantal flexwoningen (40) die langer dan 10 jaar mogelijk worden gemaakt op een locatie dat in het geldende bestemmingsplan niet bestemd is voor wonen, is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dit betekent dat dit projectbesluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en dat de locatiekeuze gemotiveerd moet worden en dat een beschrijving van de behoefte nodig is.

Ad. 2 Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden of deze behoefte niet in stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarom is het van belang om te weten of het plangebied binnen of buiten stedelijk gebied is gelegen. In artikel 1.1.1 Bro wordt het stedelijk gebied als volgt gedefinieerd:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het projectgebied is tegen de nieuwe wijk Engelse Tuin gelegen op een voormalige baggerdepot.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het projectgebied buiten het bestaand stedelijk gebied van Voorhout ligt.

Ad 3. Beschrijving van de behoefte

Kwantitatief

Dit projectbesluit maakt het mogelijk om maximaal 40 flexwoningen te realiseren, voor een periode van 20 jaar. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft gemeente Teylingen. Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt de realisatie van dit type woningen om aanvullend aan de realisatie en instandhouding van permanente sociale en betaalbare woningen de acute woningnood onder spoedzoekers te verkleinen.

Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. De huisvestingsbehoefte voor de verschillende groepen spoedzoekers en de slaagkansen in de bestaande voorraad verschillen tussen regio's en tussen gemeenten binnen de regio.

Kwalitatief

Er is in Teylingen grote behoefte aan sociale huur, waarin dit plan voorziet. De flexwoningen worden kant-en-klaar op de locatie geplaatst. Hierdoor kunnen er snel extra woningen worden gebouwd om in deze grote behoefte te kunnen voorzien.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie heeft op 1 april 2019 de omgevingsvisie vastgesteld en deze is op 1 februari 2023 geconsolideerd. In de Omgevingsvisie zijn zes ambities gedefinieerd. Naast de ambities is het algemene doel van de omgevingsvisie het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in provincie. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen verstaan.

Het samenvoegen van het beleid heeft tot een opsomming van twaalf beleidskeuzes geleid:

- Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving;
- Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren;
- Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie;
- Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen;
- Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder;
- Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen;
- Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater;
- Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond;
- Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen;
- Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders;
- Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;
- Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken.

Van alle beleidskeuzes is aangegeven op basis van welke specifieke beleidsdocumenten die gebaseerd zijn.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft het oprichten van woonunits buiten maar direct aansluitend aan bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan geeft invulling aan de beleidskeuze van het bevorderen van voldoende woningen in combinatie met de ambitie van een zorgvuldig ruimtegebruik. In het plan wordt ook aangesloten op de duurzaamheidsambities van de provincie, zoals beschreven is in de paragraaf 4.1.9 Duurzaamheid. De woningen worden kwalitatief ingepast waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, zoals bedoeld bij de beleidskeuze over het zorgen voor een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De kwalitatieve inpassing wordt nader toegelicht in de paragraaf Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en in de onderstaande paragraaf Omgevingsverordening Zuid-Holland waar expliciet op de kwaliteitseisen wordt ingegaan. Het plan sluit daarmee aan op het beleid van de provincie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De beleidskeuzes uit de Visie werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en de verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De volgende regels zijn van toepassing:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.

Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd.

Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

- een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
- sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Specifieke regels voor de gebiedstypen als bedoeld in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat.

Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:

- duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
- wegnemen van verharding;
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
- indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

Het plangebied ligt in het aangewezen gebied 'Beschermingscategorie 3 Buitengebied', zie hiervoor onderstaande afbeelding.



Kaart 14: Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategoriën

ruimtelijke kwaliteit (grondgebied Zuid-Holland)



Thema: ruimtelijke kwaliteit
Gebiedsbegrenzing: exact

[Verwijzing 1](#)

[Verwijzing 2](#)

beschermingscategorie 3 buitengebied



Thema: ruimtelijke kwaliteit
Gebiedsbegrenzing: exact

[Verwijzing 1](#)

[Verwijzing 2](#)

[Verwijzing 3](#)

Afbeelding gebied beschermingscategorie 3 buitengebied (bron Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.

Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, wordt deze aantasting gecompenseerd. Gedeputeerde staten leggen de vereisten betreffende de aard en omvang van de compensatie en het moment waarop de compensatie gerealiseerd moet zijn, vast in een beleidsregel over de compensatie bij nieuwe ontwikkelingen. De motivering bij het omgevingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

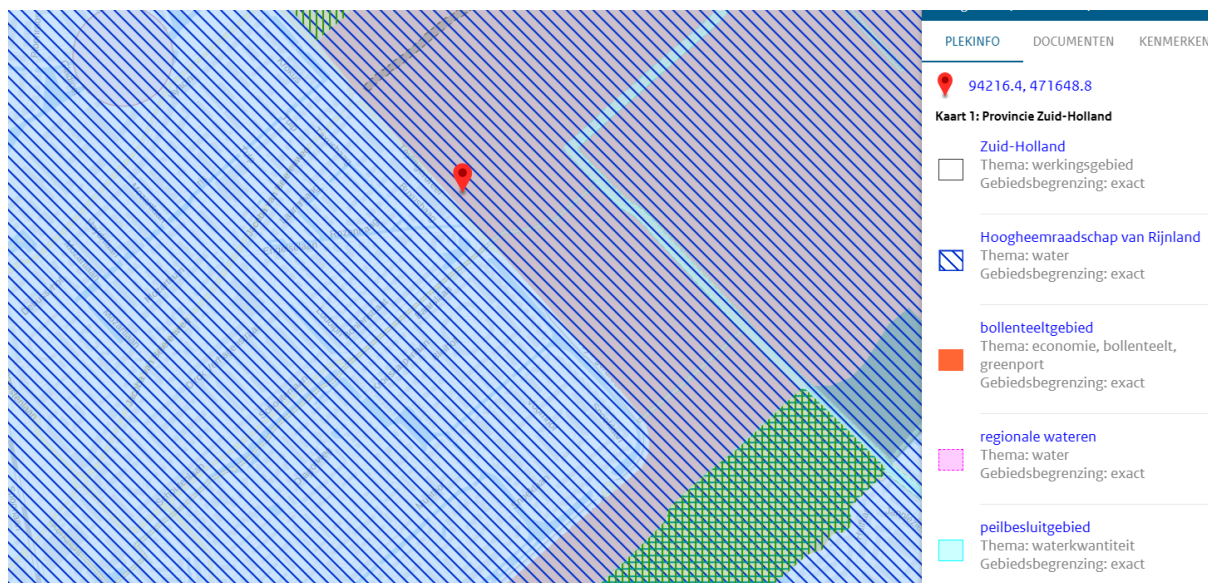
Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.

In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Bollenteelt

De locatie is aangewezen als bollenteeltgebied, zie hiervoor onderstaande afbeelding.



Afbeelding bollenteeltgebied (bron Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Op basis van artikel 7.58, lid 1 van de Zuid Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn primair bollenteeltbedrijven toegestaan, waarbij volgens het betreffende artikel onder lid 7 afgeweken kan worden van dit eerste lid voor beperkte uitbreiding van bestaande bebouwing of functies of wijziging daarvan naar een andere functie, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied. Voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in een gebied dat is aangewezen voor bollenteelt wordt voorzien in compensatie van bollenteeltgebied door een overeenkomst hierover met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen structuurwijziging omdat de nieuwe woningen op het bestaande (voormalig) bedrijfsperceel gerealiseerd worden binnen het bestaande slotenpatroon. Er vindt derhalve geen aanpassing van de aanwezige landschappelijke structuur plaats. Voorliggend plan omvat de realisatie van 40 woningen op een voormalig baggerdepot. Zoals voorgaand beschreven wordt de structuur van het gebied niet aangetast door de beoogde ontwikkeling. De gronden ten westen van de planlocatie maken onderdeel uit van de nieuwe wijk Engelse Tuin. De grens van het stedelijk gebied wordt daardoor verplaatst. De openheid van het gebied wijzigt hierdoor niet omdat het plangebied in de huidige situatie volledig is begroeid en in de nieuwe situatie ook volledig omzoomd blijft met de bestaande begroeiing. Hierdoor is er geen sprake van aantasting van het landschap en is compensatie niet nodig.

Omdat het aan de rand van het dorp wordt geplaatst is een stevige groene inpassing gewenst. Hier zijn de richtpunten vanuit stads- en dorpsranden van toepassing. De locatie kan passend gemaakt worden als een groene dorpsrand als een geleidelijke overgang van bebouwd gebied en landschap. Zoals hiervoor aangegeven blijft bestaande beplanting als groene omzoming rondom het plan behouden. De bouwhoogte blijft beperkt tot 3 bouwlagen. Hoger is ongewenst in verband met de groene inpassing en vanwege de bestaande hoogtes van bebouwing binnen de kern.

Om verdere invulling te geven aan de groene aanpassing worden de parkeerplaatsen halfverhard uitgevoerd.

De ontwikkeling vindt plaats op gronden die zijn aangewezen als bollenteeltgebied. Voor de gronden ter plaatse van het beoogd project is in 2001 een vergunning afgegeven op basis van artikel 19, lid 1 W.R.O. voor de aanleg van een permanent depot voor (niet-verontreinigd) baggerslib. Dit project is gelijktijdig met het project van de aanleg van het aangrenzend vrachtwagenparkeerterrein in procedure gebracht en voor beide projecten hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland in juni 2001 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Hiermee hebben de gronden in 2001 een andere functie gekregen en zijn de gronden onttrokken aan het areaal bollenteeltgrond. Inmiddels is het baggerdepot niet meer in gebruik en worden de gronden in gebruik genomen door het plan voor 40 tijdelijke woningen. Op basis van artikel 7.58, lid 1 van de Zuid Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn primair bollenteeltbedrijven toegestaan, waarbij volgens het betreffende artikel onder lid 7 afgeweken kan worden van dit eerste lid voor beperkte uitbreiding van bestaande bebouwing of functies of wijziging daarvan naar een andere functie, mits aangetoond is dat

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied.

Omdat de gronden al sinds 2001 legaal voor andere doeleinden worden gebruikt, is er geen sprake van onevenredige aantasting van de omvang en bruikbaarheid van het bollenteeltgebied. Tegelijkertijd met deze omgevingsvergunning loopt het verzoek bij de provincie om de ZHOV aan te passen zodat deze gronden niet meer binnen de aanduiding bollenteelt vallen.

Om die reden kan met toepassing van de balansregeling van artikel 7.86 van de ZHOV afgeweken worden van de provinciale verordening voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit project.

Op basis van artikel 7.58 (bollenteeltgebied) lid 10 van de Zuid Hollandse Omgevingsverordening voorziet een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling anders dan bollenteelt binnen het gebied, in compensatie van bollenteeltgebied, door een overeenkomst hierover met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek (de GOM). Omdat de gronden van een ander gebruik dan bollenteelt al voor de totstandkoming van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport in 2009 aan de bollenteeltfunctie zijn onttrokken, heeft afstemming met de GOM plaatsgevonden dat geen bollengrondcompensatie nodig is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 Gemeente Teylingen

Op 25 juni 2015 is de structuurvisie 'Duurzaam bloeiend' door de gemeenteraad van Teylingen vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is een samenhangend ontwikkelingskader bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen tot 2030. In de structuurvisie staan vier leidende principes centraal;

- Duurzame ontwikkeling;
- Versterken ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied;
- Verbeteren vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied;
- Inzetten voor een vitale Greenport Duin- en Bollenstreek;

Ten aanzien van de ruimtelijke opgave "Wonen" is het doel om op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving in complete vitale kernen te bereiken. De kernen krijgen een eigen identiteit, met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheid om een beperkte opvangfunctie te vervullen voor de regio. Het is noodzakelijk het programma, de locaties, het tempo en de kwaliteiten goed af te stemmen met de regio en de provincie.

Planspecifiek

Voorliggend plan wordt duurzaam ontwikkeld zoals is beschreven in de paragraaf 5.11 Duurzaamheid. De ruimtelijke structuur wordt niet aangetast omdat de nieuwe woningen op het bestaande bedrijfsperceel (baggerspeciedepot) gerealiseerd worden binnen het bestaande slotenpatroon. Er vindt derhalve geen aanpassing van de aanwezige landschappelijke structuur plaats.

Door het toevoegen van de appartementen draagt het plan, zij het op bescheiden wijze, bij aan de instandhouding van de aanwezige voorzieningen in de kern en daarmee de vitaliteit van het gebied. De beoogde ontwikkeling in voorliggend plan sluit dan ook aan op de Structuurvisie 2030.

3.3.2 Woonprogramma 2020-2024: Naar een evenwichtiger woningmarkt

Op 24 september 2020 is het woonprogramma van de gemeente Teylingen vastgesteld door de gemeenteraad voor de periode 2020-2024. Het woonprogramma bestaat uit de volgende ambities:

- In de gemeente Teylingen wil de gemeente een evenwichtiger bevolkingsopbouw, waarbij ook starters, jongeren, jonge gezinnen, en mensen met een laag of middeninkomen hun plek hebben. Dat is belangrijk voor onze samenleving en voor onze lokale economie.
- De kernen en woningen zijn klaar voor de toekomst. Ze zijn energiezuinig en klimaatbestendig.
- Mensen kunnen in alle kernen lang zelfstandig thuis wonen en onderdeel zijn van de gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.

Om woningen duurzaam betaalbaar te realiseren (die dus niet sterk in prijs gaan stijgen), zijn andere woonconcepten nodig. Te denken valt aan kleine woningen met een smalle beukmaat, kleine startersappartementen, alternatieve

koopvarianten, andere (tijdelijke) huurcontracten en tijdelijke woonvormen. Ook is toevoeging van sociale en middeldure huurwoningen nodig. De gemeente voert actief beleid om deze huur- en koopwoningen te behouden voor de en.

Planspecifiek

De flexwoningen die gerealiseerd gaan worden, worden gasloos en energiezuinig gerealiseerd. Voldaan wordt aan de eisen voor permanente bebouwing uit het Bouwbesluit. Dus de woningen hebben daarbij behorende isolatiewaarde van het dak, de gevels en vloer. Een warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen. Het plan draagt bij aan het afnemen van de druk op de woningmarkt door het realiseren van tijdelijke woningen, als tussenoplossing totdat een reguliere sociale huurwoning beschikbaar is. Het plan draagt bij aan de behoeften op de woningmarkt naar tijdelijke woningen voor ouderen en jongeren en kwetsbaren, voor gezinnen, alleenstaanden en inwoners die dringend woonruimte nodig hebben. Het plan sluit dan ook aan op de ambities van het woonprogramma.

3.3.3 Welstandsnota

In 2013 is de gemeentelijke welstandsnota door de gemeente Teylingen vastgesteld. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken. De gebiedscriteria zijn richtlijnen voor maatwerk.

Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand is een aantal gebiedsbeschrijvingen gemaakt. Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied, ter plaatse van het plangebied geldt een minimaal welstandsniveau. Bebouwing speelt in het buitengebied een ondergeschikte rol. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik. De bedrijfsgebouwen sober en zorgvuldig vormgeven met terughoudende kleuren.

Planspecifiek

De ontwikkeling wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de welstandscriteria. Daarnaast is in de Hoofdstuk 2 Planbeschrijving aangegeven aan welke voorwaarden de bebouwing zal voldoen. De voorliggende onderbouwing vormt geen belemmering voor een adequate toetsing aan de welstandsnota.

3.3.4 Groenbeleidsplan

Het groenbeleidsplan ziet toe op het openbaar toegankelijk groen binnen de bebouwde kom. Speerpunten zijn groenwaardes, groenfuncties, hoofd- en nevenstructuren, biodiversiteit en burgerparticipatie.

Planspecifiek

Het groenbeleidsplan heeft geen invloed op voorliggend plan omdat het plan het eigen kadastraal perceel betreft. Groenstructuren in de omgeving liggen niet binnen het plan en worden ook niet aangetast.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Geurhinder

4.1.1.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ouE/m^3). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in de Wet geurhinder en veehouderij.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet).

De gemeente Teylingen heeft niet een dergelijke verordening vastgesteld.

In onderstaande tabel zijn de **vaste afstanden** opgenomen.

	minimale afstand tot veehouderij [m]	
	geurgevoelig object binnen bebouwde kom	geurgevoelig object buiten bebouwde kom
geurgevoelig object van andere of (voormalige) veehouderij (art. 3 lid 2, Wgv)	100	50
veehouderij met een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld (art. 4 lid 1, Wgv)	100	50
buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object (art. 5 lid 1, Wgv)	50	25

De afstanden worden gemeten tussen het meest nabijgelegen emissiepunt voor veehouderijen met een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld en de gevels van de omliggende geurgevoelige objecten.

De maximaal toegestane geurbelasting ten gevolge van een **veehouderij waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld** ter plaatse van geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging van het geurgevoelig object in een concentratie gebied of een niet-concentratie gebied. Op basis van artikel 3 en 6 van de Wet geurhinder en veehouderij gelden de in de volgende tabel weergegeven wettelijke waarden (norm) voor de geurbelasting en bijbehorende bandbreedtes voor een gemeentelijke verordening.

	binnen bebouwde kom			buiten bebouwde kom		
	min	norm	max	min	norm	max
concentratiegebied	0,1	3	14	3	14	35
niet-concentratiegebied	0,1	2	8	2	8	20

Indien de berekende geurbelasting lager is dan de van toepassing zijnde norm, staat dit de realisatie van een nieuw geurgevoelig object niet in de weg.

De gemeente Teylingen is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen buiten een concentratiegebied. Voor niet-concentratiegebieden geldt als standaard norm 2 OU/m³ voor locaties binnen de bebouwde kom en 8 OU/m³ voor locaties buiten de bebouwde kom. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 8 odour units (ouE/m^3) op een gevoelig object is toegestaan.

4.1.1.2 Onderzoek

De geurhinder die feitelijk in een bepaald gebied op kan treden wordt bepaald door zowel de achtergrondbelasting als de voorgrondbelasting in dat gebied. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Er zijn geen veehouderijen in de omgeving aanwezig. Op de agrarische gronden in de buurt (Agrarisch – Bollenteelt- Bollenzone 2) zijn geen veehouderijen toegestaan, dus hier hoeft geen rekening mee te worden gehouden. De gronden zijn vooral voor bollenteelt en daaraan ondergeschikte activiteiten. Er hoeft daarom geen v-stacks berekening te worden uitgevoerd voor het aspect geur.

4.1.1.3 Conclusie

Aan de vaste afstanden kan ruimschoots worden voldaan. Gesteld kan worden dat ten aanzien van de bewoning van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Het aspect geur vormt geen belemmering.

4.1.2 Geluid wegverkeer

4.1.2.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient, in verband met de relatie tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh), inzicht te worden geboden in de relevante geluidsaspecten.

De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Voor geluidsgevoelige functies zoals woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor spoorwegverkeer.

In de Wet geluidhinder (artikel 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Uitgezonderd zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

Zodra binnen deze geluidszones nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd dan wel aanpassing van wegen moet plaatsvinden, is akoestisch onderzoek vereist op grond van de Wet geluidhinder. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. Bij hogere grenswaarden dan de voorkeursgrenswaarde dan wel bij eerder vastgestelde hogere grenswaarden, maar niet hoger dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde, zal een nieuw ontheffingsbesluit in het kader van de toepassing van de Wet geluidhinder moeten worden genomen (De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt in de meeste gevallen 48 dB (Lden). De maximaal toegestane geluidsbelasting bedraagt 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie). Een ontheffingsbesluit kan worden genomen indien aan nadere randvoorwaarden van het gemeentelijke geluidhinderbeleid wordt voldaan.

De Wet geluidhinder is echter niet het enige instrument voor het ordenen van de omgevingskwaliteit. Inmiddels leert vaste jurisprudentie dat binnen zoneloze wegen (30 km/h-wegen) en buiten geluidzones (bv. onvoldoende of niet afgeschermden rijkswegen) op grond van de Wro in het kader van goede ruimtelijke ordening geluidonderzoeken toch noodzakelijk kunnen zijn en, vooral bij al aanwezige hoge geluidsbelastingen, afwegingen moeten worden gemaakt met betrekking tot het eventueel treffen van maatregelen.

4.1.2.2 Onderzoek

Er is sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig objecten (woningen) in de zin van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek (zie Bijlage 1) is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Teylingerdreef.

Uit de berekeningen die Peutz heeft uitgevoerd blijkt dat de voorkeursgrenswaarde plaatselijk wordt overschreden.

Woningbouw op deze locatie is vanuit het oogpunt van het aspect wegverkeerslawaai mogelijk na aanvraag van een hogere waarde voor de Teylingerdreef. In het ontwerp van geplande woningen zijn reeds diverse geluidreducerende maatregelen (onder andere glazen geluidschermen aan de galerij) opgenomen teneinde te kunnen voldoen aan het

hogere waardenbeleid van de gemeente Teylingen. Zo wordt er voorzien in een geluidluwe gevel, bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 57 dB en is er een geluidluwe gezamenlijke buitenruimte in de vorm van een binnentuin. Aan de gemeente wordt verzocht een hogere grenswaarde te verlenen voor de woningen waarvoor dat relevant is. Ten aanzien van het verlenen van hogere waarden heeft de gemeente Teylingen een geluidbeleid vastgesteld. Dit geluidbeleid is opgenomen in de publicatie 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder, 4 maart 2013', opgesteld door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Conform het hogere waardenbeleid van de gemeente Teylingen mag een hogere waarde, in principe niet meer bedragen dan 58 dB. Hieraan wordt voldaan. Daarnaast dient er bij een geluidbelasting hoger dan 53 dB voorzien te worden in een stille gevel. Ook hieraan wordt voldaan. De binnentuin, die als gezamenlijke buitenruimte fungeert, is ook grotendeels geluidluw.

Het besluitgebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn, de zone van een gezoneerd industrieterrein, maar wel binnen de richtafstand voor geluid afkomstig van een vrachtwagenparkeerterrein. Hierop wordt nader ingegaan bij aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.1.3 Bodem

4.1.3.1 Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (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). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek en eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. Als uit historisch onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming (Wbb). In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties")).

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

4.1.3.2 Onderzoek

Er is sprake van het toevoegen van een gevoelige bestemming. Om de kwaliteit van de bodem te bepalen, is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 2 opgenomen.

De bodem op de locatie bestaat tot de maximale boordiepte uit zand met lokaal een kleilaag. De stijghoogte van het grondwater is vastgesteld op 2,51 m-mv. In de bodem zijn bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. De bestanddelen betreffen puin en baksteen.

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grond is daarnaast analytisch geen asbest vastgesteld. De zandige bovengrond met bijmenging van bodemvreemd materiaal (puin) is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PAK en OCB (chloordaan). In de zintuiglijk schone bovengrond zijn voor cadmium, koper, kwik, lood, zink, PAK en chloordaan zeer lichte verontreinigingen vastgesteld. De herkomst van de lichte verontreinigingen in de bovengrond is naar verwachting deels te relateren aan voormalige bedrijfsactiviteiten en de bodemvreemde bijmenging.

In de ondergrond met bodemvreemde bijmenging van puin en baksteen is een lichte verontreiniging met minerale olie, PCB, kwik, lood, zink en PAK vastgesteld. De herkomst van de verontreiniging is niet exact bekend, maar een relatie met het puin is aannemelijk.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De verontreiniging is vermoedelijk van nature aanwezig.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.1.3.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.1.4 Externe veiligheid

4.1.4.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

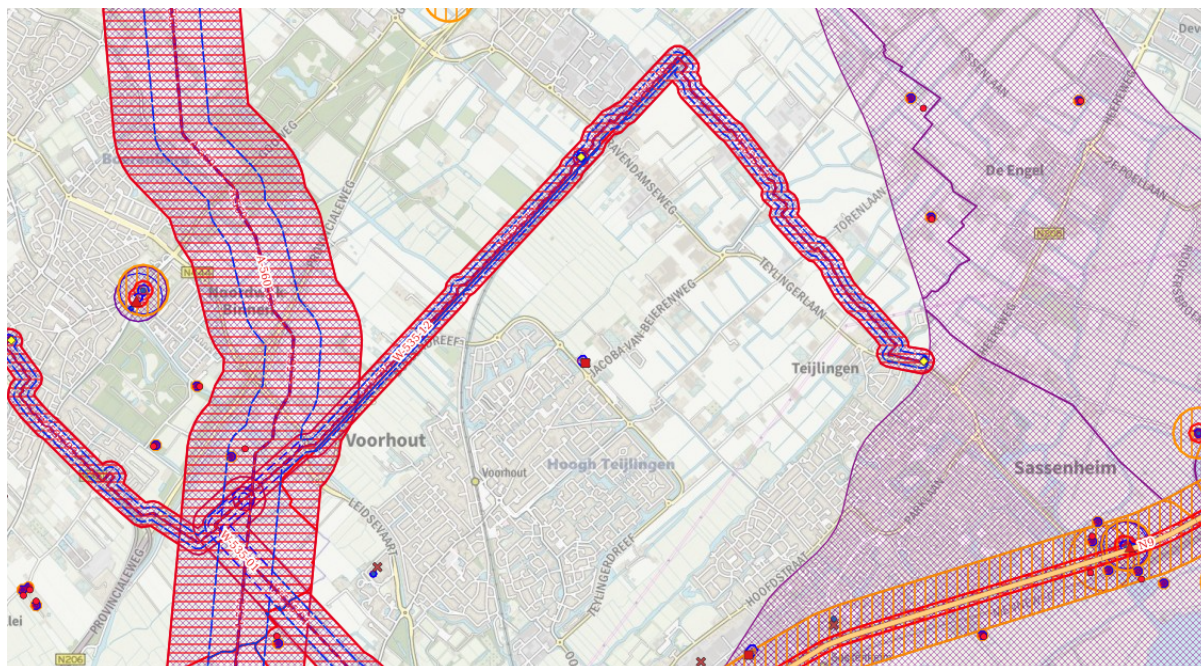
Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risico aanvaarding.

4.1.4.2 Onderzoek

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water;
- het invloedsgebied van een EV-relevante buisleiding;

Volgens de risicokaart zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen.



Uitsnede risicokaart

4.1.4.3 Conclusie

Er zijn voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

4.1.5.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

4.1.5.2 Onderzoek

Omgevingstype

In de VNG-uitgave wordt aangegeven dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De directe omgeving van het

plangebied kan vanwege de ligging worden beschouwd als een gemengd gebied, zoals bedoeld in de VNG-brochure.

Categorie bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig.

Voor de bloembollenkwekerij aan de Engelselaan 36 geldt een richtafstand van 10m. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. De richtafstand tot de vrachtwagenparkeerplaats bedraagt 50 meter. Aan deze afstand kan niet worden voldaan. Hierom heeft Peutz akoestisch onderzoek gedaan (zie Bijlage 1 Akoestisch onderzoek). Uit de berekeningen die Peutz heeft uitgevoerd blijkt dat het optredende langetijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de vrachtwagenparkeerplaats ter plaatse van de geplande woningen kan voldoen aan de standaard geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Het optredende maximale geluidniveau voldoet in de dag- en avondperiode aan de standaard geluidgrenswaarden. In de nachtperiode is sprake van een overschrijding van 4 dB van de standaard geluidgrenswaarde van 60 dB(A). Deze geluidgrenswaarde is voor de omliggende woningen reeds opgenomen in het verleende maatwerkvoorschrift. Met een standaard gevelopbouw kan met een maximaal geluidniveau op de gevel van 63 dB(A) eenvoudig voldaan worden aan de standaard geluidgrenswaarde voor het optredende maximale binnenniveau welke zou gelden bij aanpandige situatie van 45 dB(A) voor de nachtperiode. Hiermee is een goed akoestisch binnenklimaat gewaarborgd.

4.1.5.3 Conclusie

Alle bedrijven in de omgeving bevinden zich op meer dan voldoende afstand, immers aan alle richtafstanden kan ruimschoots worden voldaan. De realisatie van de nieuwe woning zal de ontwikkelingsmogelijkheden van in de omgeving van het plangebied gelegen bedrijven niet belemmeren. Omdat aan alle richtafstanden ruimschoots kan worden voldaan kan tevens gesteld worden dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.6 Spuitzones

4.1.6.1 Wettelijk kader

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals fruitbomen, en nabij gelegen woningen¹.

In de ruimtelijke ordeningspraktijk bestaat een vuistregel om een afstand van 50 meter aan te houden. Het is een afstand dat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State algemeen wordt toegepast en geaccepteerd wordt tussen percelen met open teelten en (tuinen bij) woningen².

Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

In het Activiteitenbesluit zijn diverse maatregelen opgenomen om de drift naar het oppervlaktewater te beperken. Aan de ene kant gaat het om het om het toepassen van driftreducerende spuittechnieken, gebruik van een kantdop naast de sloot, eisen ten aanzien van de windsnelheid waarbij gespoten mag worden en de spuitdophoogte. Aan de andere kant zijn in het besluit teeltvrije zones opgenomen. De breedte van de teeltvrije zones die moet worden aangehouden is afhankelijk van het gewas dat wordt geteeld en van de gebruikte spuittechniek of andere maatregelen zoals vanggewassen of emissieschermen. Ook de intensiteit waarmee de gewassen bespoten worden en of er sprake is van opwaartse of neerwaartse bespuiting is mede bepalend voor de breedte van de teeltvrije zone.

Op 1 januari 2018 zijn enkele wijzigingen in het Activiteitenbesluit van kracht geworden die de emissie van gewasbeschermingsmiddelen naar het oppervlaktewater verder moeten terugdringen. Zo moeten bedrijven met een open teelt bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een spuittechniek toepassen die de verwaaiing (drift) van gewasbeschermingsmiddelen met ten minste 75 procent vermindert. Deze verplichting geldt voort het hele perceel, ongeacht de aanwezigheid van een sloot of de afstand tot een sloot.

Hierdoor kan een kleinere afstand tot spuitzone gevoelige objecten dan 50 meter worden gehanteerd.

De woningen zijn driftgevoelige objecten. Bij het beoordelen van de gevolgen van het gebruik van gewasbeschermende middelen wordt gekeken naar de gezondheid van mensen en de kwaliteit van het oppervlaktewater.

4.1.6.2 Onderzoek

Het plan betreft het realiseren van 40 woningen ten behoeve van spoedzoekers. Het naastgelegen perceel is bestemd als Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2. Op deze gronden is alleen de teelt van bollen en bloemen mogelijk. Ter bestrijding van ziekten e.d. kunnen chemische gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Hierbij kan drift van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvinden naar naastgelegen gronden en zo ook naar de te ontwikkelen woningbouwlocatie.

De afstand van het plangebied tot de bollengronden is ca. 15 meter (binnentuin) en 17 meter (appartement). Tussen het plangebied en de bollengronden is een watergang aanwezig. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en de binnentuin.

Lengte windhaag

De windhaag moet worden gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied. De windhaag moet een zodanig lengte hebben dat het hele plangebied wordt afgeschermd.

Hoogte van de windhaag

Er wordt uitgegaan van een aaneengesloten jaarrond bladhoudende windhaag met een hoogte van ten minste 1,5 meter. Op de naastgelegen percelen vindt bollenteelt plaats (een andere teelt is niet toegestaan). Dit betekent dat er sprake is van een laaggewas en daarmee een lage spuihoogte. Hiermee is de drift van gewasbeschermingsmiddelen ook beperkter dan bij andere teelten (zoals fruitteelt). Een windhaag (vanggewas) vangt doelmatig af als deze tenminste 1,0 meter hoger is dan het gewas en 'wintergroen' is. Om die reden verdient het de voorkeur om bij bollenvelden een hoogte voor het vanggewas van ten minste 1,5 meter te adviseren.

Borging van de windhaag in de omgevingsvergunning

Borging van deze maatregel en het duurzaam in stand houden ervan zal plaats moeten vinden in de omgevingsvergunning.

Goede ruimtelijke ordening/gezonde leefomgeving

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn geen wettelijke afstandseisen die moeten worden aangehouden tussen bollengrond en woningen. Vanuit gezondheid is het advies om bij nieuwe situaties een zo groot mogelijke afstand aan te houden tussen bollengrond en woningbouw.

Vooralsnog is het niet mogelijk om aan te geven wat een veilige afstand is. Wel blijkt uit jurisprudentie dat een afstand van 50 meter wordt beschouwd als een afstand waarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat deze jurisprudentie betrekking heeft op fruit- en boomteelt. Hierbij is sprake van een hogere spuihoogte dan bij bollenteelt.

Het aanhouden van een kortere afstand dan 50 meter is toegestaan mits gemotiveerd is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op dit moment zijn er geen rekenmodellen waarmee de aanvaardbaarheid aangetoond kan worden. Ook dit volgt uit jurisprudentie.

De uitspraak van de Raad van State van 31 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2373) geeft aan dat het mogelijk is om bij vollegrondsteelt van gewassen, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, af te wijken van de vuistregel van 50 meter. Een afstand van 9,5 meter wordt voldoende geacht, mede omdat het woonerf is afgeschermd door een heg, die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen zal tegenhouden. Deze uitspraak heeft ook betrekking op teelt waarbij een lage spuihoogte geldt.

Gelet op de maximale spuihoogte bij bollengrond, veel lager dan bij fruit- en boomteelt, adviseert de Omgevingsdienst West Holland uit voorzorg, een windhaag met een hoogte van ten minste 1,5m.

Besluit activiteiten leefomgeving

Op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) gelden er regels voor het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen bij het telen van gewassen in de open lucht. Deze staan in paragraaf 4.64 van het Bal. Met

het oog op het beschermen van de gezondheid worden er drift reducerende technieken voorgeschreven (art. 4.723c). Bij veldgewassen geldt een maximale spuihoogte van 50 cm boven het te bespuiten oppervlak. Ook mag er niet worden gespoten bij een windsnelheid van meer dan 5 m/s (art. 4.723e). Verder is voorgeschreven dat er langs een watergang een teeltvrije zone wordt aangehouden van 50 cm of meer in het geval van bollenteelt (art. 4.723d). De bollenteler moet aan deze voorschriften voldoen.

4.1.6.3 Conclusie en advies

Op basis van het voorgaande, wordt bij dit woningbouwplan, op basis van het voorzorgsbeginsel een aaneengesloten jaarrond bladhoudende windhaag van ten minste 1,5 meter tussen de woningbouwlocatie en de bollengronden voorgeschreven. Hierbij wordt er van uit gegaan dat de dichte haag een drift reducerend effect heeft, wat ertoe bijdraagt dat een mogelijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen zal verminderen. Mede gelet op de regels waaraan de teler sowieso moet voldoen ter beperking van drift van gewasbeschermingsmiddelen wordt in deze situatie geacht sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.7 Luchtkwaliteit

4.1.7.1 Wettelijk kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uur gemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als tenminste aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

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

4.1.7.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

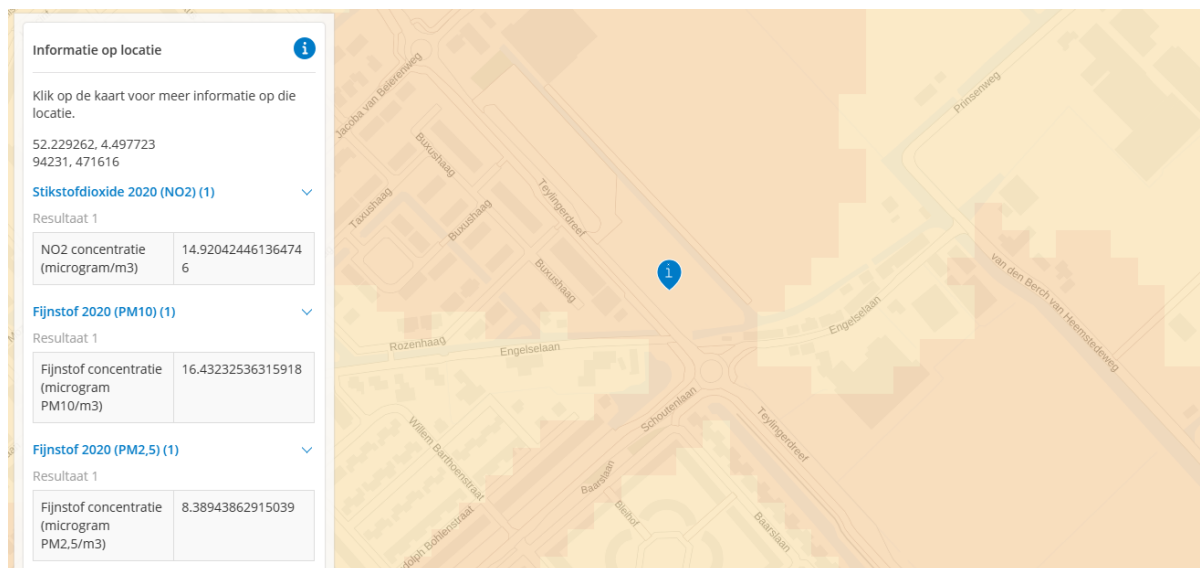
In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In voorliggende aanvraag wordt uitgegaan van de realisatie van 40 nieuwe woningen aan één ontsluitingsweg.

Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling in het wijzigingsplan 'Tijdelijke woningen Teylingerdreef-Ruimtelijke

onderbouwing' is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} (zeer fijnstof) van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de Atlas Leefomgeving - Luchtkwaliteit.



Atlas Leefomgeving - Luchtkwaliteit

De concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied betreffen respectievelijk: 14,9 µg/m³, 16,4 µg/m³ en 8,38 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt hiermee dus niet overschreden.

4.1.7.3 Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

4.1.8 Radar

Radarversorgungsgebieden en straatpaden zijn niet over het plangebied gelegen.

4.1.9 Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid zal voldaan moeten worden aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit en zal een bijdrage geleverd dient te worden aan de duurzaamheidseisen van de gemeente. De gemeente Teylingen heeft zichzelf als doel gesteld om als gemeentelijke organisatie in 2030 volledig duurzaam te zijn. Deze doelstelling 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. Om de doelstelling te kunnen bereiken zijn veranderingen op het gebied van energiebesparing en opwek van duurzame energie noodzakelijk. Volgens de Lokale Energie Strategie betekent dit dat alle energie die binnen de gemeentegrenzen wordt verbruikt, wordt geproduceerd met hernieuwbare energiebronnen. Er wordt geadviseerd om het complex nul-op-de-meter te maken. Dit betekent dat er geen energie van elders hoeft te worden gebruikt en zo de opgave van de gemeente volledig duurzaam in 2030 te worden door dit plan niet toeneemt. Bij verduurzaming wordt tevens gedacht aan natuur inclusief bouwen, vergroening van versteende oppervlaktes om de waterbergende capaciteit te vergroten, groene daken. De woningen in het plan zijn all-electric (gasloos). De woningen voldoen aan de eisen voor permanente bebouwing uit het Bouwbesluit. Dus de woningen hebben daarbij behorende isolatiewaarde van het dak, de gevels en vloer. En een warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

4.2.1.1 Wettelijk kader

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is geregeld in het Europese Verdrag van Valetta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek en mogelijke opgravingen wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag werd in 1998 door een goedkeuringswet bekrachtigd en op 1 september 2007 in de Wet op de archeologische monumentenzorg vertaald in nieuwe wetgeving. De wet regelt in aansluiting op het Europese verdrag de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, onder andere door inpassing van de belangen van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Omgevingswet

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet vervangt het omgevingsplan het bestemmingsplan en de gemeentelijke verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan. Tot eind 2029 (of tot de datum waarop de gemeente overgaat naar het definitieve omgevingsplan) bundelt het tijdelijke omgevingsplan de regels die nu zijn opgenomen in het bestemmingsplan, de welstandsnota en een aantal regels over archeologie in de lokale erfgoed- of

monumentenverordening. Regels uit de gemeentelijke erfgoed- of monumentenverordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, moeten in 2029 opgenomen zijn in het omgevingsplan.

4.2.1.2 Onderzoek

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening (2019)' heeft het plangebied twee dubbelbestemmingen archeologie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl):

- In het zuidoosten van het plangebied geldt een dubbelbestemming Waarde -archeologie 5. Dit betekent dat bij bodemingrepen die groter dan 250 m² zijn en dieper dan 30 cm –Mv reiken archeologisch onderzoek noodzakelijk is.
- In het noordwesten van het plangebied geldt een dubbelbestemming waarde-archeologie 7. Dit betekent dat bij bodemingrepen die groter dan 500 m² zijn en dieper dan 100 cm –Mv reiken archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De zonering in de dubbelbestemmingen archeologie is gebaseerd op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Wink en Sprangers, 2015; bijlage 2).

Bovenstaande vrijstellingsgrenzen hebben zowel betrekking op de realisatie van bouwwerken als op andere graafwerkzaamheden (bijvoorbeeld voor de aanleg van waterpartijen en kabels en leidingen). Ook het rooien van bomen valt hieronder. Met de voorgenomen werkzaamheden wordt de strengste vrijstellingsgrens overschreden, waardoor voor het gehele plangebied een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Transect heeft dit onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 3). Op basis van de resultaten van het veldonderzoek zijn aan drie delen van het plangebied een hoge archeologische verwachting toegekend. Deze bevinden zich in het noordwesten en het zuidoosten van het plangebied en zijn weergegeven in bijlage 9. Voor wat betreft boring 6 is vanaf 110 cm -Mv tevens een archeologische verwachting vastgesteld. Het lichtbruingrijze zand betreft mogelijk duinzand waarin archeologische resten en sporen voor kunnen komen. Dit niveau bevindt zich op een diepte vanaf 0,8 m -NAP. Voor de noordwestelijke en zuidoostelijke zone is de verwachting gebaseerd op het voorkomen van een veenlaag en een vegetatieniveau (vanaf 150 cm -Mv (1,2 m -NAP) en 175 cm -Mv (1,35 m -NAP), respectievelijk), waaruit af te leiden valt dat er intacte lagen in (de top van) de strandafzettingen aanwezig zijn. De zones komen hierbij overeen met de flanken van een gekarteerde zandkop in het midden van het plangebied. Dit betreft waarschijnlijk een strandwal. Van deze strandwal ontbreekt de oorspronkelijke top en is deze na afgraving en egalisatie opgehoogd met een ophooglaag van 110-150 cm dikte. Deze ophoging reikt tot een diepte van 0,8-1,4 m -NAP. Eventuele archeologische resten worden daarom niet meer binnen 110-150 cm -Mv verwacht.

In het plangebied bestaat het voornemen een wadi aan te leggen en tijdelijke woningen te bouwen. Er is in het noordwesten en zuidoosten een hoge archeologische verwachting vastgesteld voor het bodemtraject vanaf 1,1 m -NAP. Voor een zone rondom boring 6 geldt een verwachting vanaf een diepte van 0,8 m -NAP (bijlage 9).

Op basis van de toekomstige plannen blijkt dat het maaiveld ter plaatse van de parkeerplaats in het noordwesten van het plangebied tot een hoogte van 0,5 m +NAP verhoogd zal worden. Aangezien hierdoor het archeologische niveau 160 cm -bouwpeil komt te liggen, zal bij de geplande bodemingrepen een minimale buffer van 30 cm tot het niveau gewaarborgd blijven. Ter plaatse van de woningen zal het maaiveld tot een hoogte van 0,75 m +NAP verhoogd worden. Dit resulteert in een buffer van 185 cm tot het archeologische niveau. Aangezien de woningen op versterkte funderingsbalken komen te staan, zal het niveau bij deze werkzaamheden tevens niet bereikt worden en kan een buffer van 30 cm tot het niveau gewaarborgd blijven. Ter plaatse van de wadi zal maximaal 70 cm -Mv gegraven worden, waardoor er minimaal 30 cm tot het archeologische niveau behouden zal worden. Voor wat betreft de fietsenstalling nabij boorpunt 6 zal bij een verhoogd maaiveld tot 0,75 m +NAP een buffer van 155 cm tot het archeologisch niveau aanwezig zijn. Bij de aanleg van de fietsenstalling zullen geen bodemingrepen dieper dan 125 cm -Mv plaatsvinden, waardoor een buffer van 30 cm tot het niveau ook hier gewaarborgd blijft.

4.2.1.3 Conclusie

Door de geplande werkzaamheden ter plaatse van de hoge verwachtingszones kan een minimale buffer van 30 tot het archeologische niveau behouden blijven. Het treffen van verdere maatregelen met betrekking tot de bouw van de tijdelijke woningen is niet nodig.

4.2.2 Cultuurhistorie

4.2.2.1 Wettelijk kader

Modernisering Monumentenzorg (2009)

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

Erfgoedwet (2016)

De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

4.2.2.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 40 tijdelijke woningen. De omgeving van het plangebied kan historisch-geografisch worden gedefinieerd als "Vlakte ontstaan door afgraving en/of egalisatie van duinen of strandwallen".

Op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is de strandwal nog herkenbaar door een hogere ligging van het maaiveld (bijlage 5). Ter plaatse van de strandwal is de maaiveldhoogte ongeveer 0,0 m NAP, terwijl die ten oosten en westen ervan ongeveer -0,3 à -0,4 m NAP is.

Op de cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland is de watergang aan de oostzijde van het projectgebied aangeduid als historisch landschappelijk waardevol. Het betreft hier een hoofdwetering. Het project heeft geen invloed op de ligging en landschappelijke waarde van de wetering.

In de omgeving van het plangebied zijn verder, op basis van de provinciale cultuurhistorische kaart, geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebouwen aanwezig.

4.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Water

4.3.1 Wettelijk kader

Nationaal Water Programma 2022-2027

Om aan te geven hoe we omgaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van:

- klimaatadaptatie
- waterveiligheid
- zoetwater en waterverdeling
- waterkwaliteit en natuur

- scheepvaart en
- de functies van de rijkswateren.

Behalve het veranderende klimaat bepalen ook het ruimtegebruik en andere sociaaleconomische ontwikkelingen de opgave voor klimaatadaptatie. Het bodem- en watersysteem staat onder druk. Problemen zoals verdroging, verzilting, bodemdaling en wateroverlast vertalen zich niet alleen in problemen in het watersysteem, maar ook de landbouw, verstedelijking, landschap, cultureel erfgoed en natuur. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet voldoende rekening worden gehouden met de ruimte die op de lange termijn nodig is om Nederland veilig en leefbaar te houden.

Waterwet

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

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

Waterbeheerprogramma 6: Water wijst de weg

Op 8 februari 2022 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland het Waterbeheerprogramma 6 (WBP6) gepubliceerd. Dit programma beschrijft het waterbeheer voor de periode tussen 2022 en 2028. De ondertitel van het programma luidt: Water wijst de weg. Binnen het programma worden er 5 maatschappelijke opgaves benoemd, waar het Hoogheemraadschap de kerntaken aan koppelt.

- Bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- Tegengaan van bodemdaling;
- Versterking van de biodiversiteit;
- Energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Per deelgebied heeft het Hoogheemraadschap een interactieve visiekaart gemaakt, met de 4 landschapstypen (veen, steen, zand en zout). Afhankelijk van het plangebied geldt een andere visie. Door de klimaatverandering stijgt de zeespiegel en wordt er meer water afgevoerd via de grote rivieren. Dit kan grote gevolgen hebben voor de (primaire) waterkeringen. Rijnland beschrijft in het WBP6 dat het als taak heeft het leefgebied, de inwoners en bedrijven te beschermen tegen overstromingen vanuit de zee, de rivieren en het regionale watersysteem.

Voor het beschermen van het gebied is samenwerken van belang. Rijnland zorgt er op die manier voor dat er bij ruimtelijke plannen waterveiligheid wordt meegenomen. Ook de overige (water gerelateerde) onderwerpen zoals peilbeheer, het watersysteem en wateroverlast komen aan bod in het WBP6).

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 1 juni 2020 is een nieuwe Keur (opvolger van de Keur 2015) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

Waterschapsverordening Hoogheemraadschap van Rijnland

Op woensdag 27 september 2023 is de Waterschapsverordening door de Verenigde Vergadering van Rijnland definitief vastgesteld en deze wordt op 1 januari 2024 in gebruik genomen.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd.

De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

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

Riolering en afkoppelen

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

- a. Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 1. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 2. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken 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.

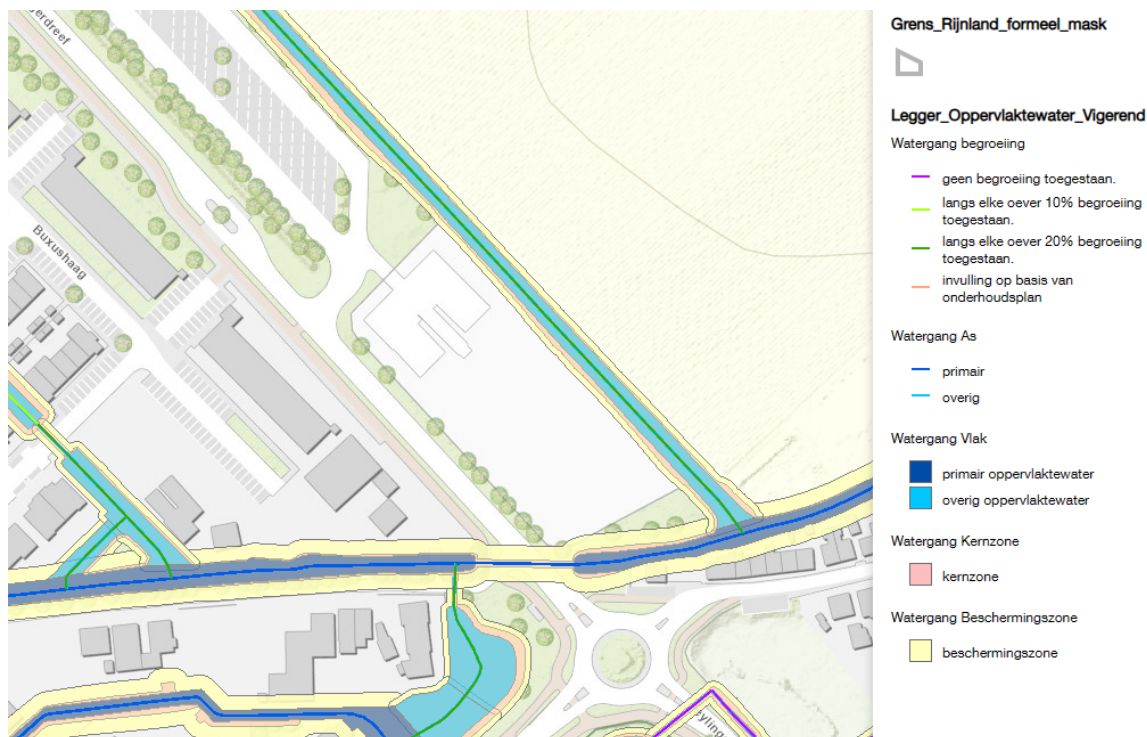
Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

4.3.2 Onderzoek

4.3.2.1 Bestaande situatie

Navolgend is een uitsnede van de legger van het Hoogheemraadschap opgenomen. Het plangebied grenst aan een primaire watergang (zuidkant) en een overige watergang (oostzijde). Langs de oevers van de overige watergang is 20% begroeiing toegestaan.



Afbeelding Legger oppervlaktewateren (Hoogheemraadschap Rijnland)

Uit de legger regionale waterkeringen blijkt dat een gedeelte van het plangebied binnen de buitenbeschermingszone van een regionale waterkering ligt. Als buitenbeschermingszone wordt aangemerkt een 50,00 meter brede strook aan weerszijden van de buitengrens van de beschermingszones. De buitenbeschermingszone heeft tot doel het beschermen van de stabiliteit van de beschermingszone.



Afbeelding Legger watersysteem (Hoogheemraadschap Rijnland)

4.3.2.2 Waterbets

Watersysteem

Voorliggend plan houdt geen aantasting van watergangen door demping of anderszins in of nabij het plangebied in. Tevens wijzigt het onderhoud van watergangen niet als gevolg van het plan.

Verhard oppervak

Doordat het verhard oppervlak in de nieuwe situatie tijdelijk toeneemt ten opzichte van de huidige situatie is er watercompensatie nodig. Voor vertraagde afvoer moet de landelijke afvoer zoals vermeld in het beleid van het Waterschap worden gebruikt. Uit onderzoek (zie Bijlage 4) is gebleken dat een wadi met een waterdiepte van 0,60m toereikend is voor de benodigde waterberging. De wadi heeft een oppervlak van 369 m². Met een rekenwaarde voor de doorlatendheid van 0,50 m/dag bedraagt de totale infiltratie ca. 185 m³/dag wat gelijk is aan 7.687,5 l/uur. Conform de eis van het waterschap dient de infiltratie 0,6 l/uur/m² te bedragen. Het afvoerend oppervlak op de wadi bedraagt 3.204 m², waardoor er in het totaal 1.922 l/uur moet infiltreren. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. Bij nieuwbouw wordt gekozen voor aanleg van gescheiden stelsels voor hemel- en afvalwater. Voor de afvoer van het hemelwater wordt uitgegaan van de volgende voorkeursvolgorde:

- Hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstomend hemelwater;
- afstomend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstomend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater wordt vastgehouden in een wadi, met overloop naar de watergang.

De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat

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

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering.

4.4 Flora en Fauna

4.4.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet.

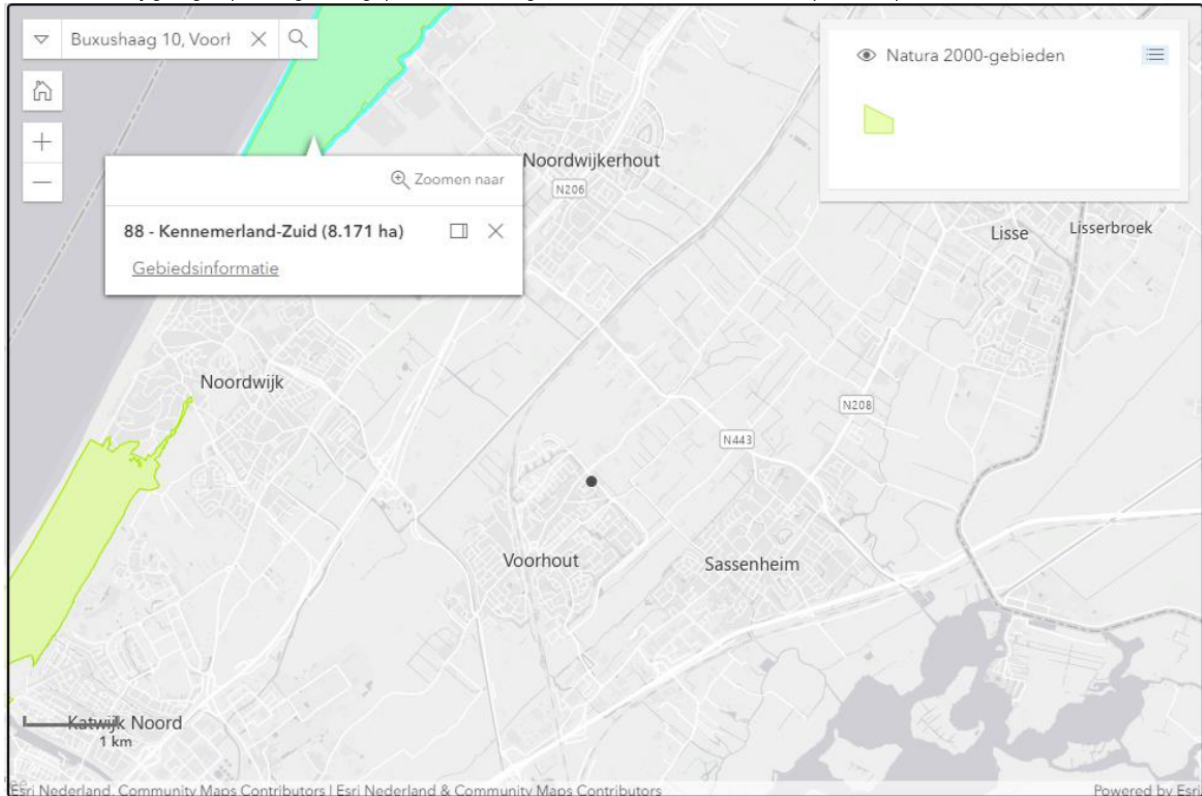
De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Hierover wordt ten aanzien van het plangebied " het volgende gemeld.

4.4.2 Onderzoek

4.4.2.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging en het gebruik van de locatie in het verleden als baggerspeciedepot heeft de locatie geen rijkdom in kwaliteit en natuurlijke hulpbronnen. De planlocatie ligt niet in of nabij Natura 2000-gebieden, weidevogelgebied of het NatuurNetwerk Nederland.

Het meest nabij gelegen(stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid (ca. 4 km).



In de AERIUS-calculator is de bouw- en gebruiksfase doorgerekend. Op basis van de voorgaande gegevens is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie Bijlage 6 en Bijlage 7). De uitkomst is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Een en ander is toegelicht in Bijlage 5.

4.4.2.2 Soortenbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het beschermingsregime andere soorten vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Er is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van broedvogels, dat is vastgelegd in een notitie (Wijnands milieu consultancy, 20 maart 2023, zie Bijlage 8). Geconcludeerd is dat het te vroeg in het broedseizoen is voor broedvogels. De broedende nijlgans biedt geen belemmering voor de kap van de bomen, omdat deze niet beschermd is. Indien op 21 maart 2023 de bomen en struiken worden gekapt zijn er geen beschermde broedende vogels aanwezig in het plangebied. De kap heeft inmiddels plaatsgevonden op 21 maart 2023 en er heeft met de kap dan ook geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaats gevonden.

Er is op de locatie vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd (zie Bijlage 9). Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied (met name de watergang en aangrenzende bomenrij) een essentiële vliegroute vormt voor gewone dwergvleermuis. Om die reden mag kunstlicht dat op de watergang schijnt niet worden gebruikt en ook in de gebruiksfase

mag geen licht op de watergang en bomenrij schijnen. Overdag mag zonder belemmering voor vleermuizen worden gewerkt. Wel moeten de sloot en bomenrij behouden blijven. De sloot en de bomenrij zijn een vaste vliegroute, die niet mag worden aangetast zonder ontheffing van de Wet natuurbescherming.

Andere beschermde soorten zijn binnen het plangebied niet aangetroffen en worden niet verwacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele soorten waargenomen waarvoor binnen de provincie Zuid-Holland een vrijstelling geldt. Het gaat hier om de volgende zoogdieren en amfibieën; bosmuis, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, haas, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel, woelrat, bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker. Voor deze soorten geldt te allen tijde de zorgplicht in het kader van de Whb.

Op 18 april 2024 is binnen de versturende invloedssfeer van het toekomstige plangebied nogmaals onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van broedvogels (zie Bijlage 10). Binnen de versturende invloedssfeer zijn twee oude nesten aangetroffen. Deze nesten zijn niet bezet. In een van de nesten broedde vorig jaar maart een nijlgans. Binnen het plangebied in het lagere groen broeden op dit moment seizoensgebonden vogels. Om die reden wordt geadviseerd om de werkzaamheden plaats te laten vinden na 15 augustus, op het moment dat het broedseizoen voorbij is.

4.4.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Onderzoek

4.5.1.1 Verkeersbewegingen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 40 flexwoningen in de vorm van sociale huurappartementen. De appartementengebouwen worden ontsloten op de Teylingerdreef via de bestaande toegang naar de vrachtwagenparkeerplaats. Niet gemotoriseerd verkeer kan gebruik maken van een nieuw noordwest-zuidoost georiënteerd pad dat aantakt op het bestaand fietspad ter hoogte van de rotonde.

Conform de Parkeernota Teylingen 2014 wordt bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van 'Buitengebied' en 'matig stedelijk gebied', waarbij verwezen wordt naar CROW-publicatie 317. Tegenwoordig dient uitgegaan te worden CROW-publicatie 381. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van het plan weergegeven. Tevens wordt het gemiddelde van de norm gehanteerd.

Functie CROW-publicatie 381	Kencijfer (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)
huur, appartement midden/ goedkoop (incl sociale huur)	1,4	40	56
 totaal			56

Uit de tabel blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van het plan met 56 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Deze verkeersbewegingen betreffen een dusdanig klein aandeel van de totale huidige verkeerssituatie op de Teylingerdreef dat bijna geen verschil in verkeer te merken is. Het heeft geen effect op de huidige verkeersstromen. Daarom zorgt het planvoornemen niet voor belemmeringen op het verkeer.

4.5.1.2 Parkeren

In augustus 2023 is de Nota Parkeernormen 2023 afgerond. In april 2024 wordt het vastgesteld. Voor voorgenomen ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de nieuw vast te stellen parkeernormen. Dit wordt gemotiveerd in Bijlage 12.

In de Nota parkeernormen 2023 is onderscheid in aantal parkeerplaatsen voor verschillende grootte, type en kosten van woningen. Voor sociale huurappartementen kleiner dan 50 m² gbo geldt een norm van 0,7 per woning (inclusief 0,2 bezoekers), voor sociale huurappartementen tussen de 50 en 75 m² gbo is dat 0,9 per woning (inclusief 0,2 bezoekers) en voor sociale huurappartementen boven de 75 m² gbo is de norm 1,0 per woning (inclusief 0,2 bezoekers). Op basis van dit parkeerbeleid kunnen we, gelet op de grootte van de appartementen uitgaan van 0,9 parkeerplaats per appartement.

Voor het initiatief met 40 flexwoningen (in de vorm van 3 geschakelde delen bevat 7 studio's met 1 kamer, 24 studio's met 2 kamers en 9 woningen met 3 kamers) worden 40 halfverharde parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.5.1.3 Langzaam verkeer, hulpdiensten en verkeersveiligheid

Hulpdiensten dienen met hun voertuig de gebouwen te kunnen bereiken tijdens een calamiteit. De eisen van de brandweer in de Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid van de Regionale Brandweer Hollands Midden ten aanzien van de dimensionering van de wegen maatgevend. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt hiermee rekening gehouden.

Door de toegangspoort naar het parkeerterrein voor vrachtwagens 8 meter naar het westen, ten opzichte van de huidige locatie, te verplaatsen ontstaat er voldoende opstelruimte voor één vrachtwagen. Met dit voorstel wordt de toegang en het zicht rondom de ontwikkellocatie niet geblokkeerd.

Gelet op de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer worden een aantal aanpassingen/ maatregelen rondom het plangebied uitgevoerd om de huidige en toekomstige verkeersveiligheid te verbeteren. Deze maatregelen worden behandeld in de verkeerskundige notitie in Bijlage 12.

4.6 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing planm.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), projectm.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Op de planlocatie wordt voorzien in de bouw van 40 nieuwe woningen binnen een plangebied met een oppervlakte van circa 0,6 hectare. Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de bovenstaande drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Wel dient middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. De beslissing en de motivering dienen in de toelichting bij de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning te worden verwerkt. In Bijlage 11 wordt daarom aan de hand van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, beoordeeld of er belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat de realisatie van de 40 flexwoningen op het perceel ten oosten van Engelselaan 5A, Voorhout geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu.

Op 24 oktober 2023 heeft de Omgevingsdienst een Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (kenmerk D2023-093403, zaaknummer 2023-009552) genomen voor dit project gebaseerd op deze aanmeldnotitie (zie Bijlage 13). Hieruit blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., zijn uitgesloten.

Eindnoten

1. ABRS 22 juli 2009, zaaknummer 200806481/1/R2
2. ABRvS 23 september 2009 (zaaknr. 200900570/1/R2), ABRvS 31 maart 2010 (zaaknr. 200904633/1/R2) en ABRvS 18 mei 2011 (zaaknr. 201001510/1/R). Zie tevens noot van Voegesang-Stoute in Milieu en Recht (2011/174)

