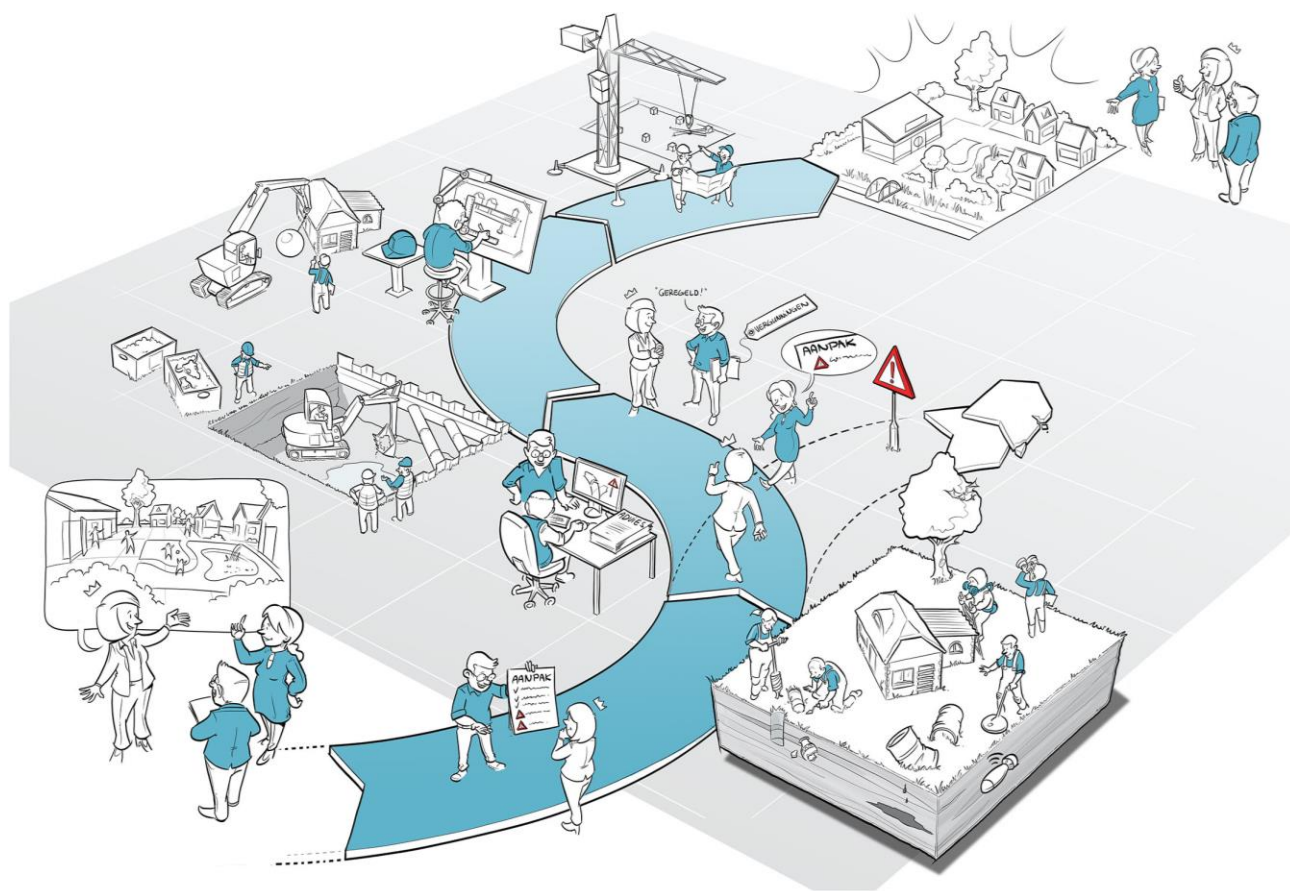


Ruimtelijke onderbouwing Sweilandpolder 8, Warmond





Ruimtelijke onderbouwing
Sweilandpolder 8, Warmond

Datum	:	10 juni 2024
Kenmerk	:	A1522-07/YKE/rap1.1
Auteur	:	Y.A. Kerkhoff BSc
Vrijgave	:	mr. S. van Roijen MBA

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

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Strijdigheid met het bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
2.	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Planvoornemen	11
3.	Beleidskader	12
3.1	Nationaal beleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4.	Omgevingsonderzoeken	17
4.1	Verkeer en parkeren	17
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3	Bodemkwaliteit	21
4.4	Bedrijven, Milieuzonering en geluidhinder	21
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Flora & Fauna	23
4.7	Stikstofdepositie	25
4.8	Waterhuishouding	26
5.	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	29
5.3	Eindconclusie	29
6.	Bijlagen	30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter hoogte van de Sweilandpolder 8 te Warmond is zonder vergunning een jollenveld, zijnde een stalling voor kleine zeilboten, namelijk zwaardboten, aangelegd. De initiatiefnemers hebben het voornemen dit jollenveld vanwege de grote vraag naar dergelijke stallingsplekken uit te breiden van 855 m² naar 1.887 m². Het jollenveld wordt geëxploiteerd door de Koninklijke Watersportvereniging De Kaag (KWV de Kaag). KWV de Kaag heeft een overeenkomst met de kadastrale eigenaar van de grond waaruit blijkt dat eigenaar instemt met de aanleg en exploitatie van het jollenveld door KWV de Kaag. Deze aanvraag heeft dus betrekking op het legaliseren van het bestaande jollenveld (van 855 m²) én op de nog niet gerealiseerde uitbreiding van het jollenveld met 1032 m². De voorgenomen uitbreiding is in figuur 1. zichtbaar.

Op het plangebied is vanuit het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' van kracht. Hiernaast is het huidige gebruik als jollenveld, dat vanaf 2020 in gebruik is, anders dan de in het bestemmingsplan toegestane functie. Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan om het huidig gebruik als jollenveld toe te staan en om de uitbreiding mogelijk te maken. In overleg met de gemeente is hierom geconcludeerd dat een omgevingsvergunning vanwege tegenstrijdig gebruik nodig is. Er is een ruimtelijke procedure noodzakelijk om de gewenste uitbreiding te realiseren en het bestaande deel te legaliseren. Het voorliggende rapport vormt de onderbouwing die hier voor nodig is.



Figuur 1: Voorgenomen nieuwe indeling van het plangebied

1.2 Ligging plangebied

Onderstaand is het plangebied weergegeven op de geografische kaart in relatie tot de directe omgeving. Het plangebied betreft het kadastraal perceel sectie B, nummer 478 in de gemeente Teylingen. Het plangebied ligt nabij Sweilandpolder 8 in Warmond. De locatie wordt aan de westzijde begrenst door de jachthaven bij de Kaagsociëteit van KVV De Kaag. Aan oostzijde bevindt zich agrarisch gebied.



Figuur 2: Aanduiding plangebied topografische kaart

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Warmond
Locatie	Sweilandpolder 8
Perceel	WMD01-B-478, Warmond
Aanleiding onderzoek	Legaliseren en uitbreiden huidig gebruik
Oppervlakte plangebied	1.887 m ²

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Teylingen

Het huidige bestemmingsplan betreft 'Buitengebied Teylingen', onherroepelijk en vastgelegd op 30 april 2015 door de gemeente Teylingen met wijzigingen uit 'Buitengebied Teylingen 1^e herziening', vastgesteld op 19 december 2019. Op de bestemmingsplanuitsnede in Figuur 3 zijn de bestemmingen in en rondom het plangebied weergegeven. Op de planlocatie geldt de enkelbestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden'.

De enkelbestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' zijn uitsluitend bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderijbedrijf. Een aantal nevenfuncties is in bestaande bebouwing toegestaan volgens *artikel 14.1 sub m*, te weten *verkoop-aan-huis van agrarische producten, opslag en stalling van agrarische producten, bed & breakfast, opslag en stalling van recreatieve attributen zoals boten en caravans, wandel- en ruitersporen over het land, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, agrarisch loonbedrijf, en veehandelsbedrijf, africhtingsbedrijf voor paarden, foragehandel en/of paardenhandel*. Naast de enkelbestemming is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' van toepassing, wat aangeeft dat de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de waterkering. Hierop mogen geen gebouwen geplaatst worden en slechts bouwwerken tot een hoogte van 3 m. Ook is gebiedsaanduiding 'evenemententerrein 6' gegeven, voor het organiseren van de *natte Kaagweek*.

Paraplubestemmingsplan Parkeren Teylingen

Aanvullend op het bestemmingsplan geldt het Paraplubestemmingsplan Parkeren Teylingen, vastgelegd op 28 juni 2018. In het Paraplubestemmingsplan Parkeren Teylingen zijn de regels opgenomen ten aanzien van het gemeentelijk parkeerbeleid en de parkeernormen. In deze ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de van toepassing zijnde parkeernormen. Dit is beschreven in paragraaf 4.1.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' met indicatieve markering jollenveld

1.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het huidige gebruik is reeds strijdig met het bestemmingsplan. Gebruik van de grond als jollenveld past niet binnen de geldende bestemmingsregels voor grondgebonden veehouderij, noch is dit een toegestane nevenfunctie volgens *artikel 14.1 sub n* in de Regels van bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen', omdat het jollenveld ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geen bestaand gebruik betrof. Opslag van bootjes is tot 500 m² mogelijk binnen bestaande bebouwing van agrarische bedrijven. Gezien het jollenveld geen nevenfunctie van een agrarisch bedrijf betreft maar wordt geëxploiteerd door KWV de Kaag past dit niet binnen het bestemmingsplan. Hiertoe dient voor het legaliseren van het huidige gebruik en de gewenste uitbreiding een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.



Figuur 4: Planvoornemen

Afwijken van het bestemmingsplan

Strijdigheid met het bestemmingsplan kan overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden opgeheven met behulp van:

1. de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, ook wel binnenplanse omgevingsvergunning genoemd;
2. de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, ook wel Kruiemelvergunning genoemd;
3. in overige gevallen, een motivering van het besluit voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, ook wel een zogeheten buitenplanse omgevingsvergunning, welke de uitgebreide procedure volgt.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen', inclusief 1^e herziening, zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen op grond waarvan medewerking kan worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning op basis van de zogenaamde kruiemelregeling (Bor Bijlage II artikel 4) is niet van toepassing, gezien artikel 4 van bijlage II Bor geen onderdeel bevat waarmee 1.881 m² grasland gelegen in het buitengebied kan worden gewijzigd naar een opslagterrein voor bootjes.

Daarom dient een zogenaamde omgevingsvergunning strijdig gebruik aangevraagd te worden voor het planologisch mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Deze ruimtelijke onderbouwing biedt het toetsingskader om de planologische aanvaardbaarheid te onderbouwen.

1.5 Leeswijzer

Dit rapport voorziet in een ruimtelijke motivatie van de ruimtelijke en milieutechnische inpasbaarheid van het planvoornemen. Het biedt de onderbouwing op verschillende ruimtelijke, beleids- en milieuaspecten, om de ontwikkeling juridisch en planologische mogelijk te maken.

In Hoofdstuk 1 is ingegaan op de aanleiding van het planvoornemen met daarbij uitleg voor de te doorlopen procedure.

Hoofdstuk 2 beschrijft het planvoornemen. Hierin staat de uitleg en welke ontwikkelingen binnen het plangebied gepland zijn. Ook is een beeld geschetst van de bestaande situatie zodat de ontwikkelingen duidelijk zijn ten opzichte van de huidige. In

Hoofdstuk 3 gaat in op de relevante beleidsstukken die er vanuit het rijk, provincie, de regio en de gemeente Lisse zijn. Het plan is aan deze stukken getoetst.

In Hoofdstuk 4 zijn vervolgens alle omgevingsaspecten beoordeeld voor het plan. Ook staan in dit hoofdstuk de resultaten voor de onderzoeken beschreven.

Hoofdstuk 5 staat op welke manier het planvoornemen zowel maatschappelijke als financieel te realiseren is.

In Hoofdstuk 6 staan de bijlagen die relevant zijn voor deze ruimtelijke onderbouwing.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op een deel van de planlocatie reeds een jollenveld. Een jol is een klein type roei- of zeilboot. De naam jollenveld is daarvan afgeleid en betreft een veld om niet alleen jollen maar ook andere kleinere zwaardboten te stallen (of beter neerleggen). Deze kleinere boten worden voornamelijk door kinderen en jeugdigen gebruikt. Het andere deel van het plangebied is momenteel ongebruikt grasland.

Onderstaand figuur geeft een impressie van het huidige situatie. Hierin is duidelijk het onderscheid tussen het reeds in gebruik zijnde jollenveld en het ongebruikte grasveld te zien.



Figuur 5: Huidige situatie

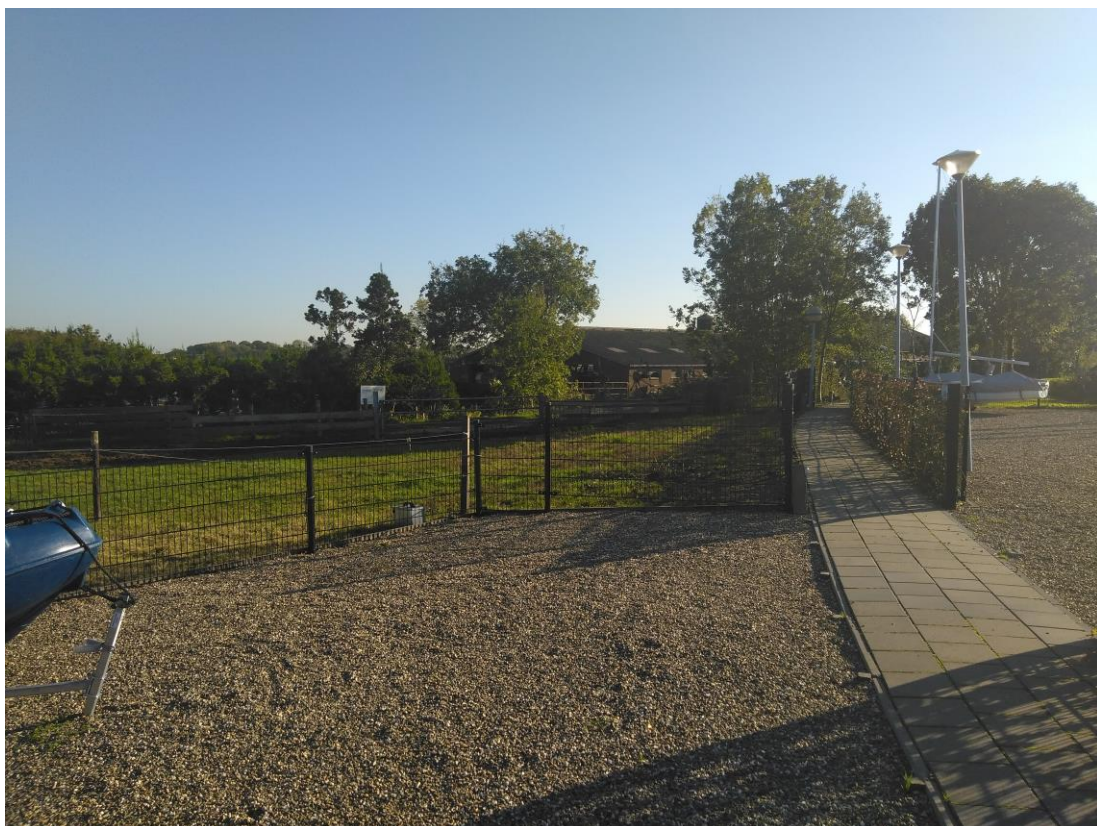
Het veld werd reeds sporadisch gebruikt om jollen tijdelijk neer te leggen. In 2020 is het jollenveld in haar huidige vorm in gebruik genomen. Hiertoe is een grinddek aangelegd en een hek neergezet om het jollenveld af te scheiden van de rest van het grasveld. Er is bij de aanleg geen beplanting verwijderd anders dan het gras dat nu onder het grinddek ligt.

Het Jollenveld is onderdeel van de Kaagsociëteit van KWV De Kaag. Personen kunnen een stalplaats op het jollenveld huren om daar hun boot neer te leggen. Om bij hun jol te geraken, komen veel eigenaren, veelal kinderen, op de fiets vanaf Leiden via de Zijldijk om aan het einde daarvan met het pontje bij de Kaagsociëteit te komen. Ook komt een deel per boot vanaf het aangrenzende water. Ten slotte komt een relatief klein deel van de bezoekers met de auto via de Zijldijk, waarbij een groot aantal bezoekers slechts bij het pontje wordt afgezet en de chauffeurs weer terugrijden en de auto geen gebruik maakt van de parkeergelegenheid.

De huidige omgeving van de Kaagsociëteit is relatief kaal ten opzichte van de omliggende percelen. Het huidige veld heeft een harde uitstraling door het massieve grinddek.



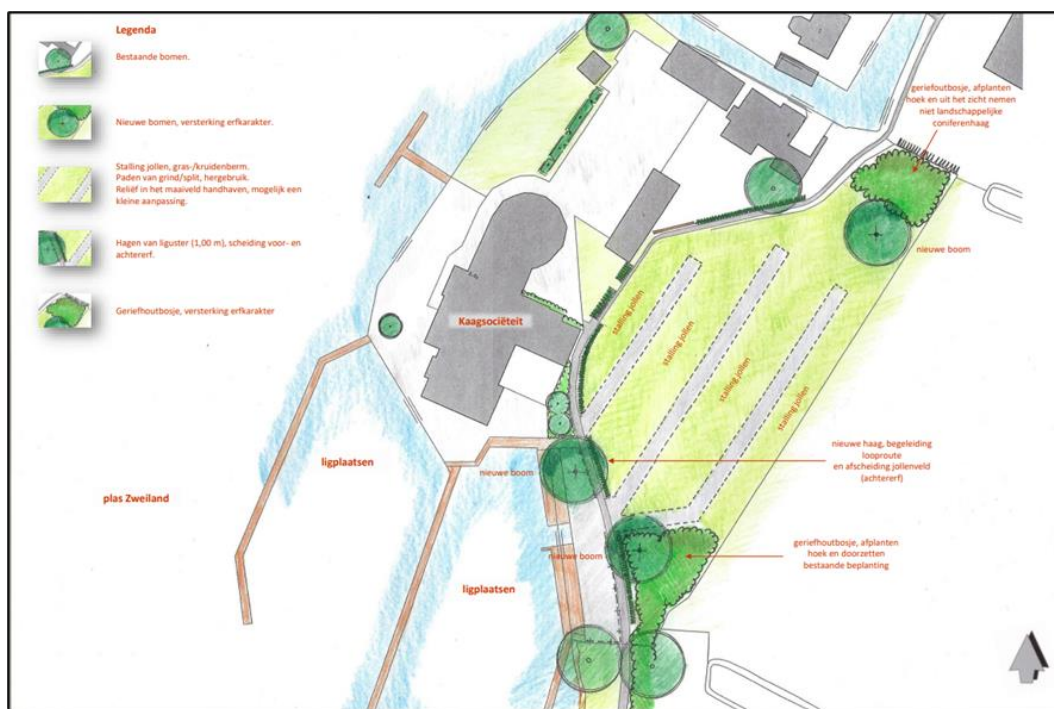
Figuur 6: Impressie huidige inrichting jollenvel, uitbreidingsgebied aan rechter kant



Figuur 7: Huidige Jollenveld, kijkend richting de beoogde uitbreiding.

2.2 Planvoornemen

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het bestaande jollenveld met een oppervlakte van 855 m² vergund te krijgen en daarnaast het jollenveld uit te breiden met 1.032 m². Het totale jollenveld heeft dan een oppervlakte van 1.887 m². Hiertoe wil men grindpaden en betonnen meerpaaltjes aanleggen. Voor de aanleg van de grindpaden wordt het huidige grinddek gebruikt. De groenstructuur wordt versterkt.



Figuur 8: Impressie uitbreiding jollenveld

Er is een gedegen inpassing van het jollenveld in het landschap opgesteld. In bovenstaande figuur is deze te zien. De volledige ruimtelijke inpassing is in bijlage 3 toegevoegd.

Er zullen maximaal 54 plaatsen voor jollen bijkomen, wat een totaal van 99 plaatsen voor jollen oplevert in de te vergunnen situatie. De verharding wordt geminimaliseerd: Door het grinddek te hergebruiken neemt de verharde uitstraling van het veld af: waar eerst een verharde massa was wordt de verharding opgebroken in paden.

De ontsluiting zal niet veranderen: personen zullen nog steeds ofwel via het water ofwel op de fiets of met de auto via de Zijldijk bij de Kaagsociëteit komen.

Door aan te sluiten op de bestaande beplanting wordt de structuur voortgezet en versterkt. Langs de rand naar het voorerf wordt een haag geplant zodat voor- en achtererf visueel gescheiden worden. Op de hoeken van het achtererf wordt een geriefhoutbosje geplant. Aan de noordzijde om de coniferen haag uit het zicht te nemen, dit is immers een dissonant in het landschap. Aan de zuidzijde om de weinig bruikbare hoek invulling te geven en de bestaande beplanting door te zetten. Op enkele plekken worden markante bomen voor- gesteld. In tegenstelling tot de omliggende bebouwing en erven is op het terrein rondom de sociëteit weinig ruimtelijk groen (bomen) aanwezig. Bomen zullen het karakter van de plek en aansluiting bij de bestaande omgeving vergroten

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

De NOVI wordt opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die 1 januari 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling Rijksbeleid

Het rijksbeleid is in veel gevallen te abstract om voor kleine ontwikkelingen daadwerkelijk kader stellend te zijn. De beoogde ontwikkeling van de initiatiefnemer draagt niet direct bij aan de rijksdoelstellingen, maar vormt ook zeker geen belemmering.

Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader en dat er geen indicaties zijn dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 20 februari 2019 vastgesteld (en daarna een aantal maal geactualiseerd) en vormen het omgevingsbeleid van de provincie. De Omgevingsvisie bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Omgevingsprogramma. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Omgevingsverordening.

Voor het project zijn de meest recente versies van 1 april 2023 geraadpleegd (geconsolideerde versie). Omdat deze procedure onder het overgangsrecht van de Omgevingswet valt wordt getoetst aan de regels zoals die vóór 1 januari 2024 golden. Inhoudelijk gekeken zijn de regels na 1 januari 2024 gelijk gebleven.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het planvoornemen vormt geen strijdigheid met het provinciale beleid. Het beoogde planvoornemen voorziet in een functiewijziging van het kadastraal perceel (WMD01-B-478) om stalling van boten mogelijk te maken. Er is geen sprake van bebouwing. Een nadere toetsing aan het provinciale beleid is gelet op de schaal van het project niet noodzakelijk.

Beoordeling planvoornemen Omgevingsverordening 2023

In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor de beoogde ontwikkeling is zijn artikel 6.9 lid 5, artikel 6.9c lid 1, artikel 6.9d lid 1, en artikel 6.9g relevant. Hieronder is op deze artikelen ingegaan.

Artikel 6.9 lid 5

5. Een bestemmingsplan (of in dit geval een omgevingsvergunning strijdig gebruik) kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, onder de volgende ruimtelijke voorwaarden:

- b. 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 van de kwaliteitskaart (inpassen);

Artikel 6.9c lid 1

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen belangrijk weidevogelgebied waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ontwikkeling en de zo nodig daarmee in samenhang te nemen maatregelen als bedoeld artikel 6.9, zevende lid, geen significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied

Artikel 6.9d lid 1

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord.

Artikel 6.9g lid 1

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende cultureel erfgoed ondersteunt en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten en de gebruikswaarde ervan.

Het planvoornemen is niet strijdig met de omgevingsverordening.

Wat betreft artikel 6.9c lid 1 vormt het planvoornemen geen significante aantasting voor de waarde van het weidevogelgebied. Een verdere onderbouwing hiervan is te vinden in paragraaf 4.6.

Wat betreft artikel 6.9d lid 1 en 6.9g lid 1 vormt het planvoornemen geen aantasting voor de waarde van het gebied als groene buffer. Door goede landschappelijke inpassing wordt het betreffende cultureel erfgoed versterkt. Een verdere onderbouwing hiervan is te vinden in paragraaf 4.6.

Er wordt aangesloten op de bestaande gebiedsidentiteit. Het project betreft het legaliseren van een al bestaande en langdurig aanwezige functie en een beperkte uitbreiding hiervan in aansluiting op het bestaande gebruik. De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en versterkt de recreatieve mogelijkheden. De uitbreiding is voorzien op grasland en, voorziet geen wijziging op structuurniveau. Er is geen bebouwing nodig, enkel enige verharding, maar het gebied blijft hoofdzakelijk een groene uitstraling behouden. Het project past bij de aard en schaal van het gebied. Op basis van art. 6.9 is sprake van “inpassen”.

Gelet op bovenstaand is het project niet strijdig met artikel 6.9 van de Omgevingsverordening. .

Conclusie Provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het provinciale beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de omgevingsvisie en omgevingsverordening.

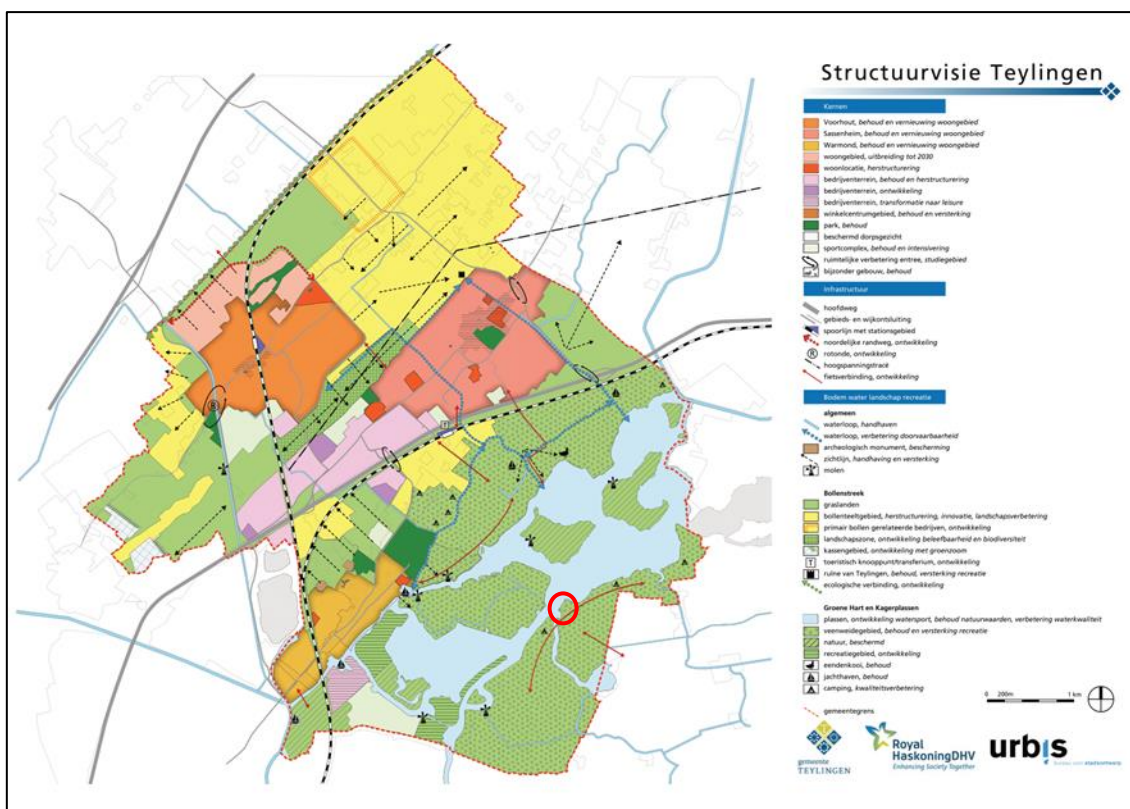
3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam bloeiend'

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

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

Ten aanzien van recreatie wordt in de structuurvisie de ambitie uitgesproken om het toeristisch-recreatieve voorzieningsniveau te verbeteren en te komen tot een groei van de toeristisch-recreatieve bestedingen. Hierin zijn specifiek rollen weggelegd voor kleinschalige dagrecreatie in het buitengebied door verbetering van kleinschalige voorzieningen waardoor versterking van de Kagerplassen tot aantrekkelijk watersportgebied met voldoende voorzieningen mogelijk wordt gemaakt.



Figuur 9: Uitsnede van de kaart behorende bij de Structuurvisie Teylingen met het plangebied in rode cirkel

Beoordeling planvoornemen in relatie tot gemeentelijk beleid

De planologische vergunning en uitbreiding van het Jollenveld zorgt er voor dat er meer boten gestald kunnen worden. Dit draagt bij aan het functioneren van de watersportfaciliteit en vergroot de aantrekkelijkheid van het watersportgebied. Voor de landschappelijke inbedding is een landschapsplan opgesteld, waarbij zorgvuldig is nagedacht over de aanwezige en te versterken landschappelijke waarden.

De inpassing en uitbreiding van het jollenveld past sterk in de ambitie van de gemeente Teylingen om de Kagerplassen te versterken tot aantrekkelijk watersportgebied. Vanuit de watersportvereniging is een duidelijk signaal dat er een tekort is aan stallingsplaats voor kleine zeilboten. Het planvoornemen kan duidelijk aan de invulling van deze behoefte bijdragen. Hiermee draagt het bij aan de gemeentelijke en provinciale wens het Hollandse Plassengebied te ontwikkelen tot een toeristisch aantrekkelijk watersportgebied.

Conclusie Gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het gemeentelijke beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

4. Omgevingsonderzoeken

4.1 Verkeer en parkeren

Het plangebied valt binnen het 'Parkeernota 2014'. Het Paraplubestemmingsplan Parkeren Teylingen is onherroepelijk vastgesteld op 28 juni 2018 door de gemeente Teylingen.

Aanleiding voor de parapluherziening is het vervallen van de overgangstermijn voor terugvallen op de Bouwverordening. Met het Paraplubestemmingsplan Parkeren Teylingen wordt een nieuwe regeling gerealiseerd op basis waarvan de parkeernormen worden getoetst.

Bij ruimtelijke ontwikkeling dienen verkeersaspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kunnen de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gegarandeerd en vermeden van onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen is getoetst aan de Parkeernota 2014 van de gemeente Teylingen.

Verkeer

De verkeersontsluiting wijzigt niet door het planvoornemen. Verkeer komt vanaf de Zijldijk, waarvandaan men een pont moet nemen om bij de Kaagsociëteit te komen. De legalisering van het huidige jollenveld zal geen verkeersgeneratieve werking hebben, gezien de situatie al sinds jaar en dag aanwezig is en zodoende gelijk blijft. De uitbreiding van het jollenveld zal wel een geringe verkeersaantrekkende werking hebben. Deze is bepaald op grond van kencijfers van het CROW, te vinden in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Van parkeercijfers naar Parkeernormen'.

Voor een jachthaven geldt een globale verkeersgeneratie van 26,6 verkeersbewegingen per etmaal per 100 ligplaatsen. Gezien de uitbreiding van maximaal 54 plaatsen op het veld wordt gerekend met een toename van circa 14 verkeersbewegingen per etmaal. Hierbij is het van belang te vermelden dat deze bewegingen zeer seizoensgebonden zijn, gezien de seizoensgebondenheid van de zeilactiviteit. Een toename van slechts 14 verkeersbewegingen, oftewel 7 auto's, per dag is zo gering dat deze verwaarloosbaar is.

Parkeren

Door uitbreiding van het jollenveld met maximaal 54 extra stalplaatsen voor zwaardboten wordt theoretisch een geringe toename van de parkeerdruk verwacht. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel op 13 november 2023 met kenmerk 015998.20231113.P1.01 Dit onderzoek is in bijlage 1 toegevoegd.

Het parkeeronderzoek wijst aan dat op grond van de parkeernota 2014 van de gemeente Teylingen bij het huidige gebruik, inclusief jollenveld, een parkeertekort van 104 plaatsen wordt verwacht dat met 16 plaatsen zou stijgen bij uitbreiding van het jollenveld tot 120.

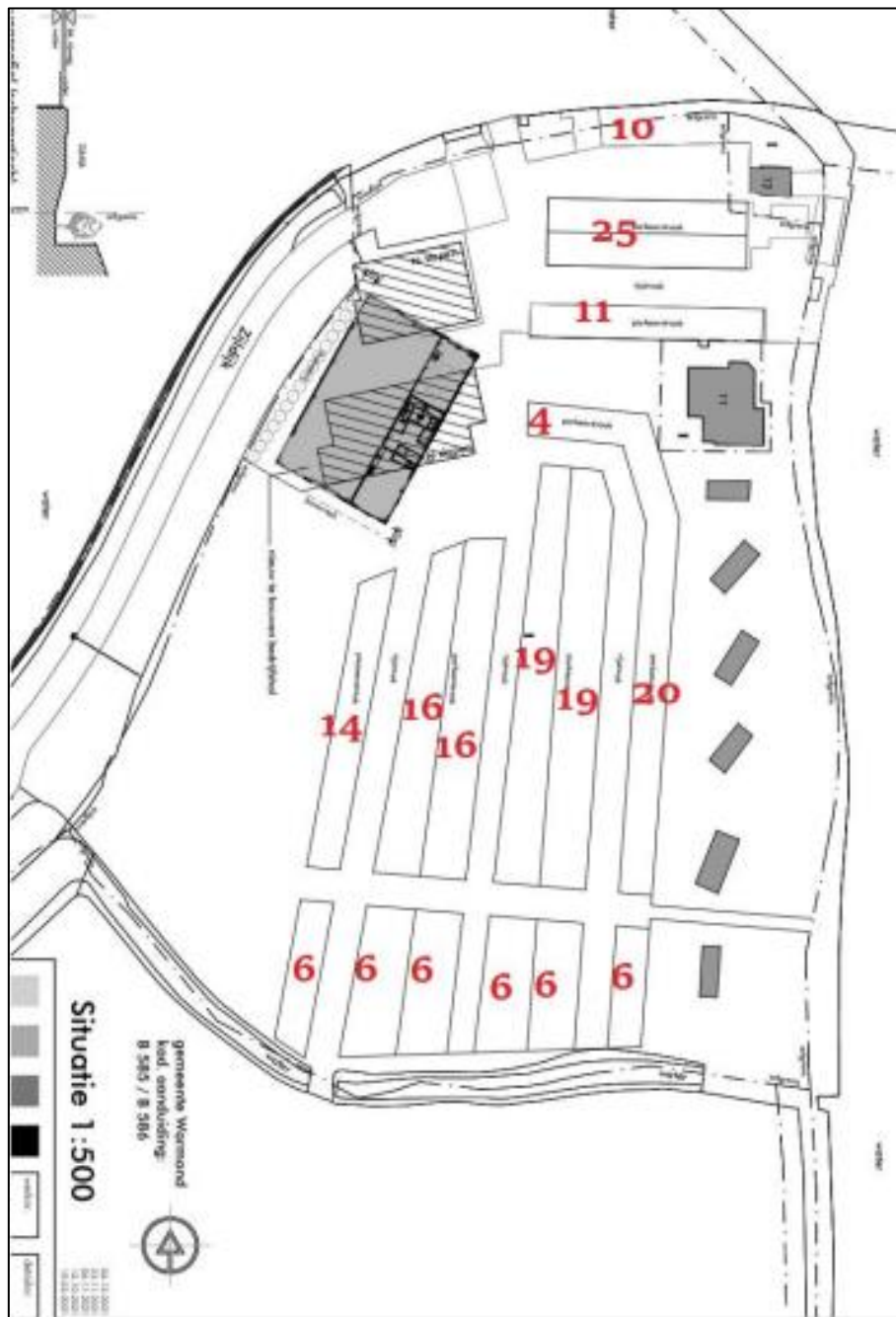
De waargenomen praktijksituatie wijkt echter af van het parkeeronderzoek. Ten eerste is het van belang aan te geven dat bij berekening van de parkeerdruk wordt uitgegaan van de functie “jachthaven”. Een jachthaven heeft echter een hogere parkeerdruk dan een jollenveld waardoor de norm een overschatting zal geven. Dit is het gevolg van een aantal factoren die in paragraaf 2.1 reeds beschreven zijn:

1. Bezoek bestaat veelal uit ouders die hun kind naar de haven brengen en dan weer weggrijden. Hierdoor krijgt de parkeerplaats bij de pont eerder het karakter van een P+R dan een normale parkeerplaats.
2. Omdat de boten op het jollenveld voornamelijk door kinderen gebruikt wordt, is het aandeel fietsers niet-insignificant. Een groot aantal gebruikers van het jollenveld zal vanaf Leiden via de Zijldijk bij de Kaagsociëteit komen.
3. Een niet-insignificant deel van de gebruikers van het jollenveld komt via het water vanaf het gebied rondom de Kagerplassen.

Ten tweede wordt in de berekening van de parkeerdruk volgens de gemeentelijke norm de parkeerdruk door het jollenveld, de jachthaven en het restaurant los berekend. In werkelijkheid is er door het gebruik als sociëteit veel overlap van gebruikers. Hierdoor is de werkelijke parkeerdruk lager dan de norm doet vermoeden.

Ten slotte is het van belang op te merken dat tijdens de Kaagweek, een watersportevenement dat jaarlijks op de Kagerplassen plaatsvindt waarbij de parkeerdruk het hoogst is, voldoende parkeercapaciteit voor de gehele sociëteit is. Er wordt niet verwacht dat deze druk door uitbreiding van het jollenveld toe zal nemen. Er zijn geen klachten over de parkeerdruk bekend.

Derhalve concludeert Goudappel dat in dit geval de uitbreiding van het jollenveld niet tot parkeerproblemen zal leiden.



4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

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

Beoordeling planvoornemen

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1^e herziening', vastgesteld op 19 december 2019, geldt op de locatie de "Waarde -Archeologie 8". Hier mag niet gebouwd worden zonder archeologisch onderzoek waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, tenzij geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30cm onder maaiveld, óf het te bouwen oppervlak een omvang heeft kleiner dan 1.000 m². Voor de aanleg van de grindpaden van het jollenveld hoeven geen grondroerende werkzaamheden plaats te vinden. Er wordt niet dieper dan 30cm gegraven. Het beoogde plan vormt geen gevaar voor Archeologische waarden.

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op grond van Artikel 6.9g lid 1 Omgevingsverordening Zuid-Holland 2023 bevindt het plangebied zich in een gebied dat is aangewezen als Kroonjuweel Cultureel Erfgoed. Ter bescherming van dit cultureel erfgoed zijn richtlijnen opgesteld. Voor het gebied *Kagerplassen, molens en veenweidepolders* gelden de richtlijnen:

- behouden en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen binnen deze ruimtelijke eenheid; veenmeren, onregelmatig verkavelde veenweidepolders en molens;
- in stand houden van de markante hoogteverschillen tussen de veenstromen en het ingeklonken veenweidegebied;
- bewaren van de gave blokvormige verkaveling.

Beoordeling planvoornemen

Door een gedegen landschappelijke inpassing wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied gewaarborgd en zelfs versterkt. Een verdere uitwerking hiervan is te vinden in paragraaf 4.6. De samenhang tussen de onderdelen van de ruimtelijke eenheid wordt behouden. Er wordt geen werk verricht waarbij de hoogte van het weidegebied wordt veranderd. De verkaveling blijft gelijk. Het beoogde plan vormt dus geen gevaar voor de Cultuurhistorische waarden.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodemkwaliteit

Wetgeving

In het kader van de Woningwet / Gemeentelijke Bouwverordening dient een ruimtelijke onderbouwing en de daaruit (voortvloeiende) omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Beoordeling planvoornemen

Vanwege het zeer bescheiden karakter van het project is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet doelmatig. Er zijn geen bodemwerkzaamheden gepland en er wordt geen bodemverontreiniging verwacht.

Conclusie bodemgeschiktheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodemgeschiktheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven, Milieuzonering en geluidhinder

Beoordeling planvoornemen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van relevante bedrijven in de nabije omgeving. Er zijn geen milieubelastende activiteiten gevonden die hinder kunnen veroorzaken bij gevoelige functies.

Rondom de planlocatie bevindt zich één mogelijk geluidsgevoelig object, te weten het woonhuis ten noorden van het jollenveld. Dit huis bevindt zich binnen de richtafstand voor geluidsoverlast van een jachthaven tot gevoelige objecten. Op het jollenveld worden kleine zwaardboten gestald. Dergelijke bootjes worden, indien correct, zonder optuiging gestald. Daardoor wordt geluidshinder door wapperende optuiging voorkomen. Indien de boot niet correct gestald is bestaat het risico op klapperende lijnen. Het resulterende geluidsoverlast is verwaarloosbaar en simpel verholpen door het beter vastbinden van schoten en lijnen. Dusdanig wordt het woon- en leefklimaat van de dichtbijzijnde woning gewaarborgd.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

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

4.5 Externe veiligheid

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied gelegen zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.

Risicovolle inrichtingen

Rondom het plangebied bevinden zich bijna geen risicovolle inrichtingen. Er is geen belemmering van risicovolle inrichtingen of op risicovolle inrichtingen.

Kwetsbare objecten

Rondom het plangebied bevinden zich geen kwetsbare objecten. Er is geen belemmering op of van kwetsbare objecten.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Er bevindt zich geen weg in de nabije omgeving van het plangebied waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er is geen belemmering van gevaarlijke stoffen over wegen die van negatieve invloed op het planvoornemen zijn.



Figuur 11: Risicokaart externe veiligheid (EV-signaleringskaart)

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Daardoor is er geen negatief effect op het planvoornemen. Er is geen belemmering van gevaarlijke stoffen over een spoorlijn. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit aspect vormt geen belemmering voor planvoornemen.

Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (LIB)

Het plangebied bevindt zich niet binnen of in de nabijheid van de invloed- en afwegingsgebieden van het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (LIB).

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom bevat het planvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving.

4.6 Flora & Fauna

Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed heeft op beschermde gebieden of soorten

Weidevogelinventarisatie

De provincie heeft het plangebied aangewezen als weidevogelgebied en zodoende aangegeven om voor de werkzaamheden een weidevogelinventarisatie uit te laten voeren. Door IDDS is op 19 april 2023 een broedvogelinventarisatie uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 2 toegevoegd.

Tijdens de inventarisatie zijn op de aangewezen percelen geen weidevogels waargenomen. Het perceel is door het huidige gebruik en de aanwezigheid van hoge bomen ongeschikt voor weidevogels en zodoende wordt ook niet verwacht dat hier weidevogels gaan broeden. De werkzaamheden leiden niet tot een negatief voor weidevogels.

Landschappelijke Inpassing

Door G84 adviseurs is op 10 oktober 2023 een landschapsanalyse uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 3 toegevoegd.

Het gebied is tamelijk open van karakter met daarin verspreid liggende boerderijen, voorzien van een zware erfbeplanting. Molens en de kerktorens zijn in dit open veenweidegebied opvallende oriëntatiepunten. De oude en natuurlijke veenstromen zoals De Zijp en Oude Ade zijn duidelijk herkenbaar in het gebied. In het open landschap is de bebouwing omlijst met singelbeplanting en markante bomen zoals kastanje. Het erf van KWV De Kaag heeft echter weinig kenmerkende elementen in tegenstelling tot de omliggende erven.

De jollen worden gestald op gras. De ligplekken zijn bereikbaar met een pad uitgevoerd van grind, waarbij het aanwezige grind wordt hergebruikt. De paden worden evenwijdig aan de hoogtelijnen van het terrein aangelegd. Daardoor zijn ze in lengterichting vlak en wordt het verloop in het terrein gerespecteerd. Langs de rand naar het voorerf wordt een haag geplant zodat het voor- en achtererf visueel gescheiden worden. Op de hoeken van het achtererf wordt een geriefhoutbosje geplant, zowel aan de noordzijde om de coniferen haag uit het zicht te nemen omdat deze haag dissonant in het landschap staat, als aan de zuidzijde om de weinig bruikbare hoek invulling te geven en de bestaande beplanting door te zetten. Op enkele plekken worden markante bomen voorgesteld. Bomen zullen het karakter van de plek en aansluiting bij de bestaande omgeving vergroten. In onderstaande afbeelding is een schematische weergave van de voorgestelde inrichting te zien.



Figuur 12: Schematische weergave van voorgestelde inrichting jollenveld (Landschappelijke Inpassing)

Door de groene inpassing wordt het gebied vormt het planvoornemen geen aantasting voor de waarde van het gebied als groene buffer. Door het groen beter op de omgeving aan te sluiten wordt het betreffende cultureel erfgoed versterkt. De samenhang tussen alle onderdelen binnen deze ruimtelijke eenheid; veenmeren, onregelmatig verkavelde veenweidepolders en molens; zoals bepaald op grond van Artikel 6.9g lid 1 Omgevingsverordening Zuid-Holland 2023 wordt versterkt. De exacte inpassing van het jollenveld is ook te zien in Bijlage 5.

Conclusie Flora & Fauna

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling, gelet op het voorgaande, dat het aspect flora & fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Stikstofdepositie

Wetgeving

De uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 heeft een streep gezet door de tijdelijke vrijstelling van de stikstofuitstoot als gevolg van de sloop-, aanleg- en bouwphase, zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Hierdoor dient het stikstofonderzoek net als voorheen niet alleen de gebruiksfase te beslaan, maar ook rekening te houden met (de mobiele voertuigen die ingezet worden bij) de sloop-, aanleg- en bouwphase. Bovendien zal met de intreding van de Omgevingswet ook een inspanningsverplichting gaan gelden om de stikstofuitstoot bij bouwprojecten te verminderen.

Door deze uitspraak dienen stikstofberekeningen te worden uitgevoerd zoals voor 1 juli 2021 het systeem was. Dit betekent dat zoals onder de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig kan zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Eventuele vervolgstappen

Bij een stikstofdepositie uitkomst boven 0,00 mol/ha/jr, zijn er verschillende mogelijkheden om te bepalen of een nieuwe ontwikkeling in aanmerking komt voor een positief besluit/vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. De eerstvolgende stap hierin is intern salderen.

Beoordeling planvoornemen

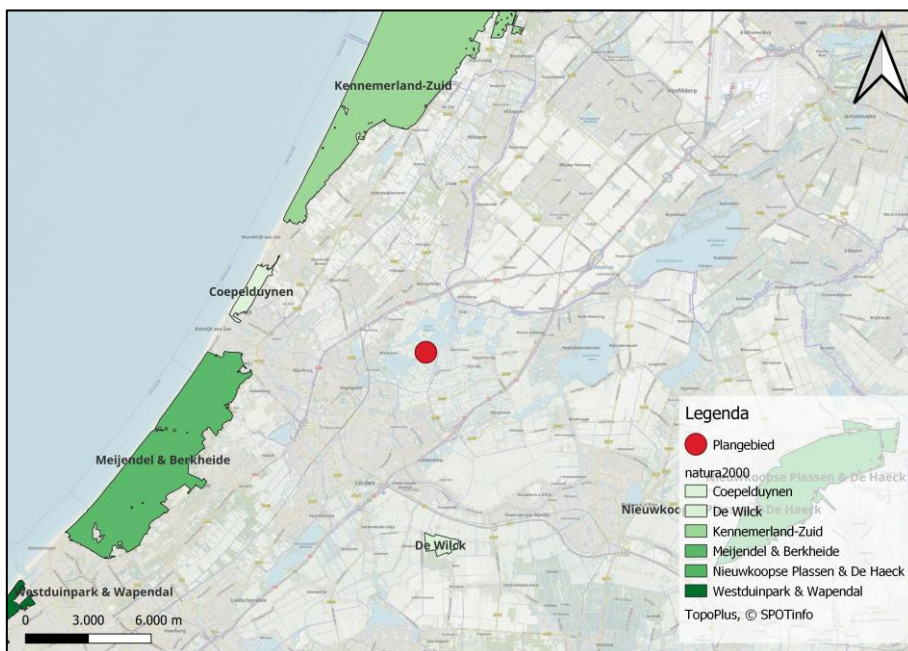
In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende Natura 2000- gebieden:

Tabel 2: Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied

Natura 2000-gebied	Afstand tot het Natura 2000-gebied	Stikstofgevoeligheid
Coepelduynen	8,2 kilometer	Zeer Gevoelig
Meijndel & Berkheide	8,3 kilometer	Zeer Gevoelig
Kennemerland-Zuid	8,5 kilometer	Zeer Gevoelig

Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd om te beoordelen of als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura 2000-gebied kan verslechteren. Met behulp van het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS is de bouwphase van het planvoornemen doorgerekend. Worstcase is gekozen de berekening in de gebruiksfase uit te voeren voor zowel het te legaliseren bestaande jollenveld als de uitbreiding daarvan. De berekening is uitgevoerd met behulp van AERIUS Calculator versie 2023.1.

In het stikstofonderzoek is uitgegaan van aanleg van grindpaden, waarbij het bestaande grinddek wordt hergebruikt, en het planten van nieuw groen.



Figuur 13: Uitsnede rondom het plangebied met de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden

De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treden er geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden vanwege stikstofemissies van het project. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Het stikstofdepositieonderzoek is als bijlage toegevoegd.

Conclusie stikstofdepositie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het onderdeel stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.8 Waterhuishouding

Algemeen

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m³ waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

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

Voorkomen van wateroverlast

De projectlocatie kent een totale oppervlakte van circa 1.887 m². Door de plannen zal het bestaande verhard oppervlakte wijzigen. Voor de bepaling van de oppervlakte van verhard en groen is gebruik gemaakt van tekening van de huidige situatie en nieuwe situatie. Daarnaast gebruik gemaakt van al bekende oppervlaktes.

Onderstaande tabel en figuur geven de huidige en toekomstige situatie weer
Indicatieve weergaven waterbalans.

Tabel 3: Indicatieve waterbalans

	Toepassing	Oppervlakte Bestaande situatie [m ²]	Oppervlakte Nieuwe situatie [m ²]	Saldo
Verhard	Gebouw	0	0	0
	Terrein verharding	0	0	0
	Half verhard terrein	0	300	+300
	<i>Deeltotaal</i>	<i>0</i>	<i>300</i>	<i>+300</i>
Onverhard	Groen	1.887	1.287	-150
	Water	0	0	0
	Half onverhard terrein	0	300	+300
	<i>Deeltotaal</i>	<i>1.887</i>	<i>1.812</i>	<i>-75</i>
	Totaal	1.887	1.887	

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het verhard oppervlak in totaal toeneemt met 300 m². Dit is gebaseerd op onderstaande figuur. Voor afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak van kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist.



Nieuwe situatie: oppervlak en aantal jollen (1:500)

Figuur 14: Planvoornemen met daarin het half-verhard terrein aangegeven.

Conclusie Watertoets

Geconcludeerd wordt dat het aspect water voor geen belemmering zorgt voor het planvoornemen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de verlening van de vergunning.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer of ontwikkelaar. De Wro stelt verplicht dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt geen bij algemene maatregel van bestuur (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) aangewezen bouwplannen mogelijk. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

De uitvoering van het project en de hiermee gepaard gaande kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn geen voor de gemeente verhaalbare kosten. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

5.3 Eindconclusie

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

Naar onze mening zijn er geen zwaarwegende bezwaren aan te voeren tegen de realisatie van het project.

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
Noordwijk (ZH)

6. Bijlagen

Bijlage 1.	Parkeeronderzoek
Bijlage 2.	Weidevogelinventarisatie
Bijlage 3.	Landschappelijke Inpassing
Bijlage 4.	Stikstofonderzoek
Bijlage 5.	Situatietekening incl. afmetingen