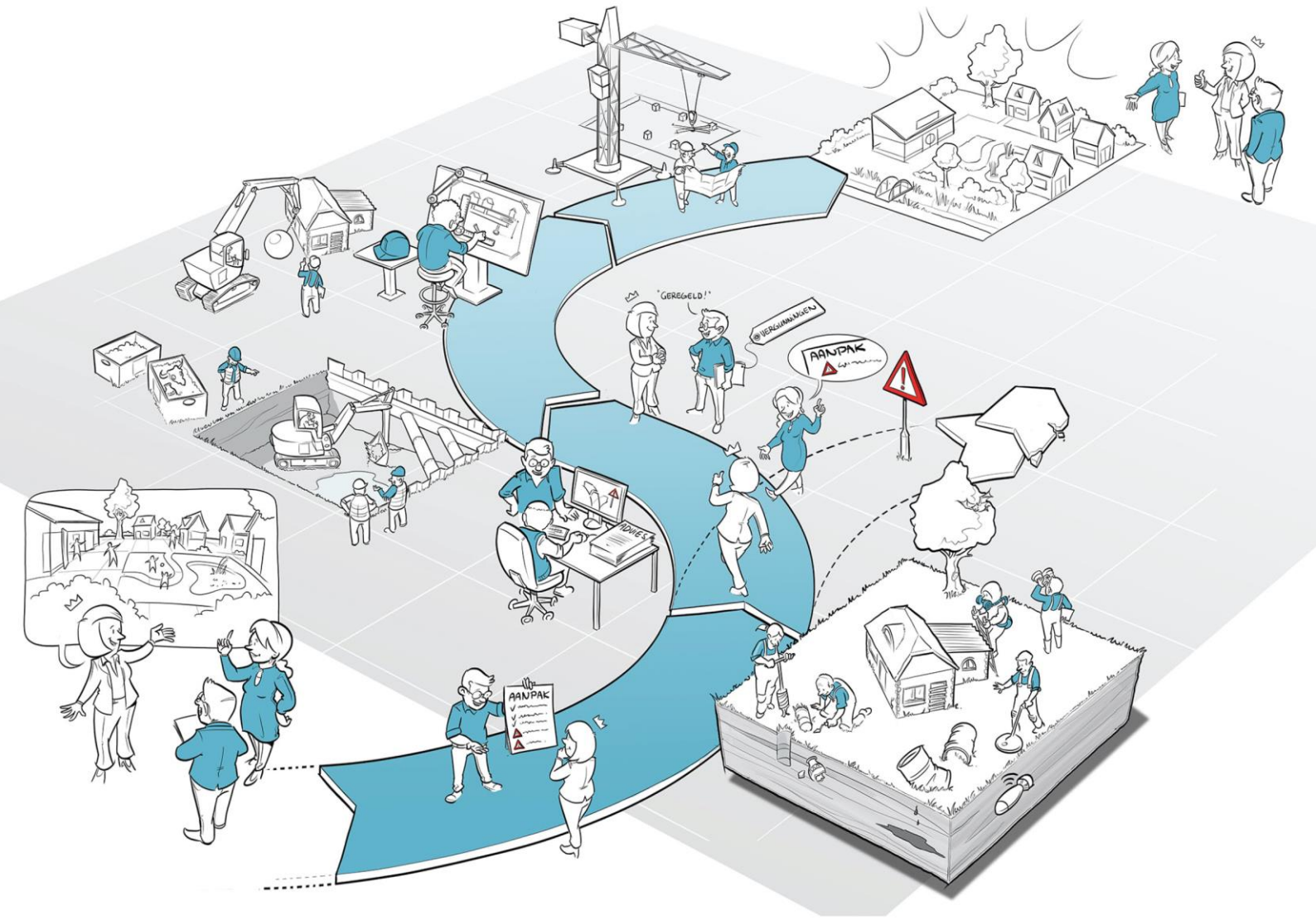
Marjoleine van Egeraat
Griffier Teylingen

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 26-03-2024

integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

# Ruimtelijke onderbouwing
# Herenstraat 66-68, Voorhout




IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

Ruimtelijke onderbouwing
Herenstraat 66-68, Voorhout

| | | |
|---|---|---|
| Datum | : | 17 oktober 2023 |
| Kenmerk | : | A2514-07/JLA/rap4 |
| Contactpersoon | : | Dhr. J.C. Langeweg MSc |

© 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 ..... 7
1.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan ..... 8
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 en regionaal beleid ..... 13
3.3 Gemeentelijk beleid ..... 16

**4. Milieuaspecten ..... 19**
4.1 Verkeer en parkeren ..... 19
4.2 Bodemkwaliteit ..... 22
4.3 Archeologie en cultuurhistorie ..... 22
4.4 Bedrijven en milieuzonering ..... 24
4.5 Geluid ..... 27
4.6 Flora en Fauna ..... 29
4.7 Stikstofdepositie ..... 30
4.8 Luchtkwaliteit ..... 31
4.9 Externe veiligheid ..... 34
4.10 Watertoets ..... 37
4.11 Duurzaamheid ..... 44
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling ..... 46

**5. Uitvoerbaarheid ..... 49**
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... 49
5.2 Financiële uitvoerbaarheid ..... 49
5.3 Eindconclusie ..... 49

**6. Bijlagen ..... 50**

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Bouwer Vastgoed Voorhout B.V. heeft een herontwikkelingsplan gemaakt voor de locatie Herenstraat 66-68 te Voorhout. In de huidige situatie is hier een supermarkt gevestigd. De winkel is permanent gesloten en past niet meer in het beeld van de omgeving. Aangezien de bestaande bebouwing haar functie heeft verloren en leeg staat, is de ambitie ontstaan een andere invulling aan het gebied te geven. De gedachtegang daarbij is de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren en een bijdrage te leveren aan het woonprogramma van Voorhout.

Het herontwikkelingsplan bestaat uit de sloop van een winkelpand en realisatie van 16 woningen. Deze worden uitgevoerd als beneden- en bovenwoningen, verdeeld over verschillende typologieën. Ook wordt een parkeerterrein met 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het totale oppervlak van het plangebied beslaat 1.880 m².



*Figuur 1: Impressie herontwikkelingsproject. De impressie geeft een gedegen overzicht van de woningen, maar niet van de terreinindeling. Inzake de terreinindeling is de juiste weergave opgenomen in figuur 8. (bron: Van Manen)*

In het kort bestaat het plan uit de volgende werkzaamheden:

- Het slopen van het bestaande winkel-/bedrijfspand.
- Het realiseren van 8 middeldure huurwoningen (beneden).
- Het realiseren van 8 sociale huurwoningen (boven).
- Het aanleggen van 26 parkeerplaatsen.

## 1.2 Ligging plangebied

In de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven op de geografische kaart in relatie tot de directe omgeving. Het plangebied is kadastraal bekend als perceel A.4151, Voorhout.




*Figuur 2: Ligging plangebied op luchtfoto met percelen*

Het plangebied ligt aan de Herenstraat in Voorhout. Langs deze straat zijn verschillende filialen voor detailhandel gevestigd. Verder wordt het plangebied met name omsloten door woningen. Ten westen van het plangebied bevinden zich enkele bedrijfsbestemmingen en gemengde bestemmingen. Aan de oostkant van het plangebied bevinden zich enkele woningen, kleine bedrijven en de Sint-Bartholomeüskerk.

Het plangebied wordt ontsloten door de Herenstraat die in westelijke richting aansluit op de N444. Op de onderstaande kaart is de locatie van het plangebied weergegeven.




*Figuur 3: Aanduiding planlocatie op topografische kaart*

**Tabel 1: Gegevens locatie**

| | |
|---|---|
| **Plaats** | Voorhout |
| **Locatie** | Herenstraat 66-68 |
| **Perceel** | A.4151, Voorhout |
| **Aanleiding onderzoek** | Sloop en nieuwbouw van 16 woningen met parkeergelegenheid |
| **Oppervlakte plangebied** | 1.880 m² |

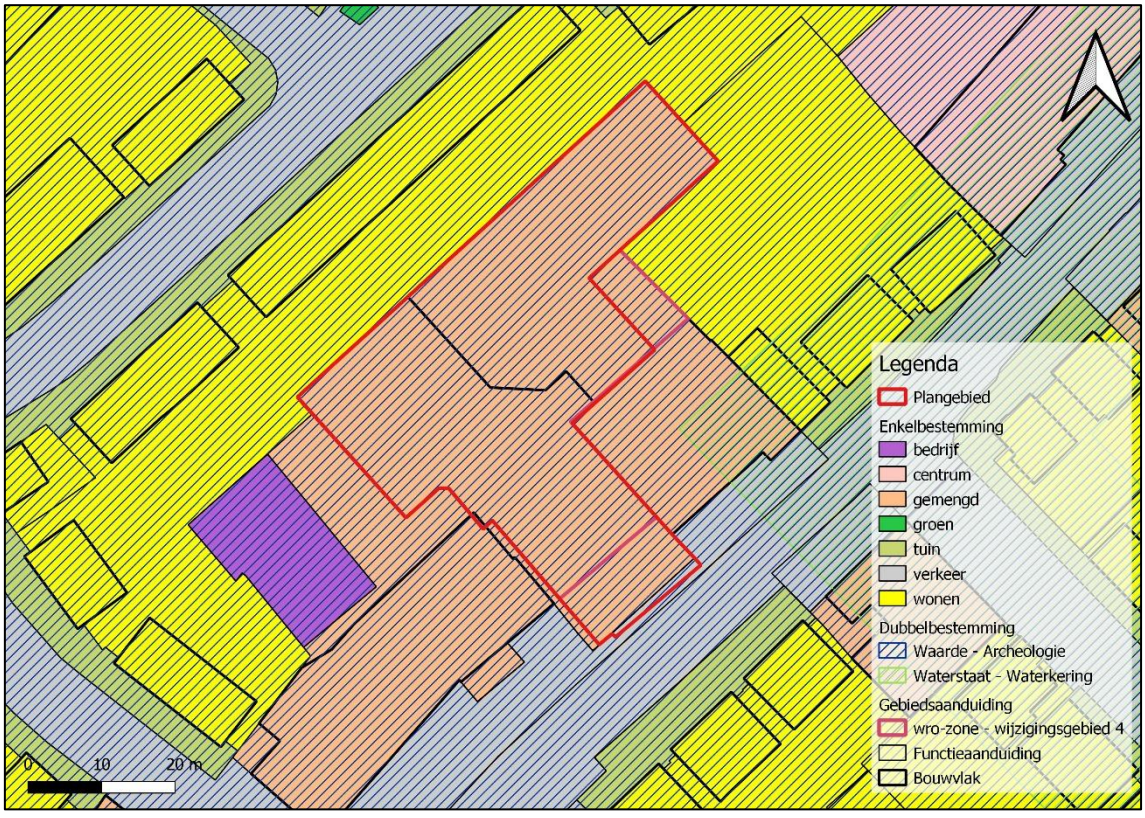
## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie is op dit moment het bestemmingsplan ‘Dorp Voorhout’ van kracht. Dit plan is onherroepelijk sinds 27-12-2012. Op onderstaande bestemmingsplanuitsnede zijn de bestemmingen binnen en rondom het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt volgens bestemmingsplan ‘Dorp Voorhout’ uit 2012 binnen de enkelbestemming ‘Gemengd – 1’ met als functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – 1’. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor uitsluitend detailhandel en dienstverlening en de bijbehorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water. Ook kent het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’, met bijbehorende functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 1’ en de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4’.

Daarnaast gelden de volgende bouwaanduidingen en maatvoeringen:

- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 4 m (huidig gebouw lage deel)
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 6 m (huidig gebouw hoge deel)
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - 2 (huidige parkeerplaats)




*Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Dorp Voorhout’ met aanduiding plangebied*

Tevens zijn de (paraplu)bestemmingsplannen “Parapluplan Parkeren Teylingen” en ‘Beeldbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17/17a Voorhout’ van kracht voor dit gebied.

## 1.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Met het herontwikkelingsplan, waarbij 16 woningen worden gerealiseerd, wordt afgeweken van de bestemming Gemengd – 1. Er zijn geen afwijkingsmogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan opgenomen, noch kan het plan met behulp van de zogenaamde kruimelgevallenregeling (Bor, Bijlage II) gerealiseerd worden. De planologische strijdigheid zal daarom met een omgevingsvergunning gelegaliseerd worden die op grond van bovenstaande de uitgebreide procedure kent.

Opgemerkt wordt dat op het plangebied ook de ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4’ van kracht is, op grond waarvan burgemeester en wethouders de bestemming Gemengd – 1 kunnen wijzigen ten behoeve van de functies wonen al dan niet in combinatie met kantoren zonder baliefunctie, tuin en verkeer-verblijfsgebied en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Daar zijn een aantal voorwaarden aan verbonden, waaronder (onder e) “De afstand van het hoofdgebouw tot de kadastrale grens van de percelen van de Margrietstraat bedraagt ten minste 10 meter.” Omdat hier niet aan voldaan wordt, kan het plan niet mogelijk gemaakt worden door middel van een wijzigingsplan. Wel geeft de wijzigingsbevoegdheid aan dat de functiewijziging naar wonen ruimtelijk inpasbaar wordt geacht op deze locatie.

Ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient ter motivering van het afwijken van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Dit document voorziet daarin.

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader toegelicht. Beschrijving van de milieuaspecten, gebaseerd op de uitgevoerde onderzoeken komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling van het plan. De maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 aan de orde. Ten slotte volgen de bijlagen.

# 2. Planbeschrijving

## 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een verhard terrein met parkeerplaatsen en een groot pand, waarin een Plussupermarkt en een Poolse supermarkt waren gevestigd. Momenteel staat het pand leeg en verkeert het in slechte staat. Bovendien valt het ruimtelijk en architectonisch gezien uit de toon ten opzichte van de woningen in de buurt. Het terrein om het winkel-/bedrijvenpand heen bestaat uit verhard terrein met circa 33 parkeerplaatsen. Het plangebied is door middel van een inrit vanaf de Herenstraat ontsloten. De inrit bevindt zich tussen kleinschalige bedrijvigheid aan de Herenstraat, namelijk het Italiaanse restaurant Trattoria Da Giorgio en cafetaria Pim's Place. Het terrein is door middel van een slagboom afgesloten van het openbaar gebied.




*Figuur 5: Plangebied vanaf Herenstraat*




*Figuur 6: Vogelvlucht plangebied vanaf zuidwestkant*




*Figuur 7: Vogelvlucht plangebied vanaf zuidoostkant*

## 2.2 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 16 BeBo huurwoningen, met 26 parkeerplaatsen. De acht bovenwoningen worden in het sociale huursegment gerealiseerd, de acht benedenwoningen in het segment middeldure huur. Het plan sluit goed aan op de woningbouwambities van de gemeente Teylingen die vastgelegd zijn in het Woonprogramma 2020-2024. De te realiseren woningen op de begane grond hebben een vloeroppervlak van 51 $m^2$ en zijn voorzien van een eigen tuin inclusief berging. De woningen op de bovenverdieping hebben een vloeroppervlak van 41 $m^2$ en een gemeenschappelijke berging naast het parkeerterrein. Alle woningen hebben een eigen entree op de begane grond.




*Figuur 8: Impressie inrichting plangebied (bron: Van Reisen)*

# 3. Beleidskader

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

## 3.1 Nationaal beleid

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt onder andere de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Daarnaast vervangt de visie ook de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse landelijke beleidsdocumenten, zoals de Agenda Landschap. Daarmee is de SVIR het totaaldocument voor het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en vormt het de leidraad voor het nationale ruimtelijke beleid. De ambities zijn om Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Deze vier ambities zijn vertaald naar drie Rijksdoelen, die in 2028 moeten worden behaald:

1. Het versterken van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur met bijzondere aandacht voor Main- en Brainports
2. Het verbeteren van de bereikbaarheid
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving met behoud van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden

Van belang in de SVIR is de grote mate van decentralisatie. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Lagere overheden dienen bij het opstellen van hun eigen beleidsdocumenten of planologische besluiten de inhoud van deze nationale structuurvisie te betrekken, zonder dat deze rechtstreeks doorwerkt. Een structuurvisie is namelijk alleen zelfbindend voor de vaststellende overheid. Slechts een beperkt aantal onderwerpen wordt vanuit nationaal belang specifiek benoemd en vastgelegd met behulp van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), die de gemeentelijke of provinciale beleidsruimte voor de vaststelling van de inhoud van ruimtelijke besluiten normeert of inperkt. Deze AMvB is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en regelt feitelijk de doorwerking van het nationaal beleid in planologische besluiten van lagere overheden. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Barro vastleggen in hun planologische besluiten, zij zijn rechtstreeks hieraan gebonden. In hoofdstuk 2 van het Barro zijn 14 onderwerpen opgenomen om de nationale belangen te beschermen, hoofdzakelijk gericht op infrastructuur van nationaal belang, nationale veiligheid, natuur- en erfgoedbehoud en Mainportontwikkeling.

*Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6, lid 2 t/m 4. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden: zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moet worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn.

*Beoordeling planvoornemen in relatie tot nationaal beleid*

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied.

Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Derhalve is onderhavig initiatief met 16 woningen ladderplichtig.

Uit het 'Woonprogramma Teylingen 2020-2024' en de 'Woningbehoefteraming 2021' van de Provincie Zuid-Holland blijkt dat de regionale behoefte groot is. In Holland Rijnland is de gewenste toename van woningen 27.450 in de periode 2021-2030. In het 'Woonprogramma Teylingen 2020-2024' wordt gesproken over een behoefte van 2.030 woningen. In aanvulling hierop is onderstaande tabel uit het woonprogramma overgenomen, waarin per prijsklasse de woningbehoefte is weergegeven. Ten behoeve van doorstroming en voldoende aanbod van woonruimte voor starters en mensen met een laag inkomen is het realiseren van kleinschalige woningen binnen het segment sociale en middeldure huur zeer wenselijk. Met de transformatie van een leegstaand pand naar kleinschalige woningen in bestaand stedelijk gebied biedt dit project een wezenlijke bijdrage aan de doelstellingen van het woonbeleid in de gemeente Voorhout.

**Tabel 2: Woningbehoefte in Teylingen, naar prijsklassen (2018-2040) (Woningmarktonderzoek RIGO, 2019)**

| **Koopprijsklassen** | **2018-2030** | **2030-2040** | **2018-2040** |
|---|---|---|---|
| Tot € 250.000 | +80 | +50 | +130 |
| € 250.000 tot 400.000 | +790 | +350 | +1.140 |
| Vanaf € 400.000 | +270 | +180 | +450 |
| **Totaal koop** | **+1.140** | **+580** | **+1.720** |
| **Huurprijsklassen** | **2018-2030** | **2030-2040** | **2018-2040** |
| Tot aftoppingsgrens | +640 | +100 | +740 |
| Vanaf aftoppingsgrens | +250 | +0 | +250 |
| **Totaal huur** | **+890** | **+100** | **+990** |
| **Totaal huur en koop** | **+2.030** | **+680** | **+2.710** |

*Conclusie nationaal beleid*

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. Het project voorziet in een behoefte en draagt actief bij aan de doelstellingen uit het gemeentelijke woonbeleid.

## 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

*Omgevingsvisie Zuid-Holland*

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland bevat het strategisch omgevingsbeleid van de provincie uitgewerkt in een integrale gebiedsdekkende visie op de bescherming en benutting van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is richtinggevend voor de langere termijn en vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale

Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. In de Omgevingsvisie worden acht sturingsprincipes toegelicht van waaruit de provincie ruimte biedt voor ontwikkeling, met waarborg voor kwaliteit. Vanuit een analyse van de bestaande kwaliteiten wordt vervolgens de vertaalslag gemaakt waar de provincie heen wil, samengevat in zeven vernieuwingsambities. Voorop staat dat de ruimtelijke kwaliteit moet verbeteren. “De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde.”

In de Omgevingsvisie wordt verwezen naar de leefomgevingstoets die inzichtelijk gemaakt is in het rad van de leefomgeving. Het laat zien op welke aspecten de kwaliteit van de leefomgeving overwegend goed is (bodemkwaliteit en -vruchtbaarheid, internationale bereikbaarheid en voorzieningenniveau) en waar sprake is van knelpunten (natuur en biodiversiteit, energie- en economische transitie en verkeersveiligheid). Een analyse van de autonome ontwikkeling tot 2030 (omgevingsvisie met samengevoegd, ongewijzigd beleid) laat de volgende knelpunten zien:

- Verslechtering van de internationale bereikbaarheid doordat main- en greenports al aan de limiet van hun milieugebruiksruimte zitten.
- Verslechtering van de bodemkwaliteit en -vruchtbaarheid door intensivering van (onder)grondgebruik, droogte en bodemdaling.
- Er is een verbeterende trend voor natuurgebieden binnen het Natuurnetwerk Zuid-Holland, maar de kwaliteit is nog ondermaats. Hetzelfde geldt voor de Natura 2000-gebieden als gevolg van de natuurschade door stikstofdepositie. Voor biodiversiteit buiten aangewezen natuurgebieden is nauwelijks bestaand beleid, waardoor de situatie verder verslechtert terwijl die al ‘rood’ is.
- Klimaatverandering in combinatie met stedelijke verdichting leidt tot toenames in wateroverlast, hittestress en droogte, waardoor dit aspect verslechtert.
- Op het vlak van economische transitie is er onvoldoende beleid om kansen op het vlak van circulaire economie en duurzame landbouw te benutten.
- De bereikbaarheid over weg, spoor, water en op de fiets krijgt een slecht kwaliteitsniveau, evenals de verkeersveiligheid.
- Het woningtekort loopt verder op en de druk op de kwaliteit van de openbare ruimte neemt toe. Verdergaande stedelijke verdichting vormt steeds meer een complexe ontwerpopgave.

In antwoord  hierop formuleert de Provincie beleidsverrijkingen die via aanvullende besluitvorming aan de Omgevingsvisie toegevoegd kunnen worden, waaronder:

1. Rijke groenblauwe leefomgeving
2. Juiste kantoor op de juiste plek
3. Verstedelijking en wonen

Door middel van monitoring en beleidsverrijking wordt verder vorm gegeven aan het behalen van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie. Bijvoorbeeld door leefomgevingstoetsen op deelonderwerpen zoals klimaatadaptatie en circulaire economie.

*Omgevingsverordening Zuid-Holland*

De beleidskeuzes met betrekking tot de fysieke leefomgeving van de provincie uit de Omgevingsvisie werken door naar uitvoeringsprogramma’s zoals het Omgevingsprogramma en naar regels in de Omgevingsverordening. In de verordening staat aangegeven welke activiteiten wel en niet toegestaan zijn, welke omgevingswaarden gelden, welke instructieregels (regels

voor andere bestuursorganen) van toepassing zijn, regels omtrent beheer en overige zaken als procedures, handhaving en uitvoering.

*Omgevingsprogramma Zuid-Holland*
Het Omgevingsprogramma bevat het uitvoeringsgericht beleid op basis van het strategisch beleid uit de Omgevingsvisie. Met andere woorden: het maakt de doelen concreet. Het is daarmee vaak gericht op een bepaalde sector en het behalen van doelen op kortere termijn. Gedeputeerde Staten dienen ter uitvoering van de richtlijn omgevingslawaai actieplannen op te stellen voor bepaalde geluidbronnen, een regionaal waterprogramma en een beheerplan voor Natura 2000-gebieden die grotendeels binnen hun grondgebied vallen (artikel 3.8, Ow).

*Regionale Structuurvisie 2020 (2009)*
Het regionale samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) vastgesteld. Deze verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020. Na 2020 houdt de RSV rekening met een doorkijk naar 2030.

Op diverse onderwerpen, werken de deelnemende gemeenten samen. Dit zijn onder andere ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn.

De RSV ziet een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio als belangrijk streven. Concentratie van stedelijke ontwikkeling en verbetering van de regionale bereikbaarheid zijn hierbij speerpunten.

Specifiek voor de woningmarkt is het voorzien in een gedifferentieerd woonmilieu een streven. Het doel is om een topwoonregio in de Randstad te worden. Voldoende aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving is daarbij een kernpunt. Dit leidt tot de volgende kernbeslissingen:

- Tot 2020 moeten er 40.000 woningen in de regio gebouwd worden; en
- Per gemeente moet 30% van de woningbouw in de sociale huursector worden gerealiseerd.

*Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017*
Het Algemene Bestuur van Holland Rijnland heeft op 14 maart 2018 de Regionale Woonagenda vastgesteld. De Woonagenda heeft betrekking op de regionale woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de bijbehorende planlijst wordt hierop afgestemd.

Woningbouwontwikkelingen moeten passen binnen de kaders die de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) bieden. Beide prognoses kennen verschillende uitgangspunten, waardoor een bandbreedte voor de woningbehoefte ontstaat. In de regio Holland Rijnland is vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze vraag te kunnen voldoen en de regio aantrekkelijk te houden voor huidige en toekomstige bewoners, heeft de regio de volgende keuzes gemaakt:

1. Tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;

5. Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. Bereikbaar bouwen; en
9. Solidariteit;

*Beoordeling planvoornemen in relatie tot provinciaal en regionaal beleid*

De transformatie van een leegstaand winkelpand naar woningen voor starters draagt bij aan een betere benutting van de (binnenstedelijke) ruimte en vormt een bijdrage voor de woonopgave. Het initiatief is verder beperkt in schaal en heeft met name raakvlakken met het gemeentelijk beleid.

*Conclusie provinciaal en regionaal beleid*

De planontwikkeling is niet strijdig met het provinciaal en regionaal beleidskader. Het woningprogramma past bij de verstedelijkingsopgave.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

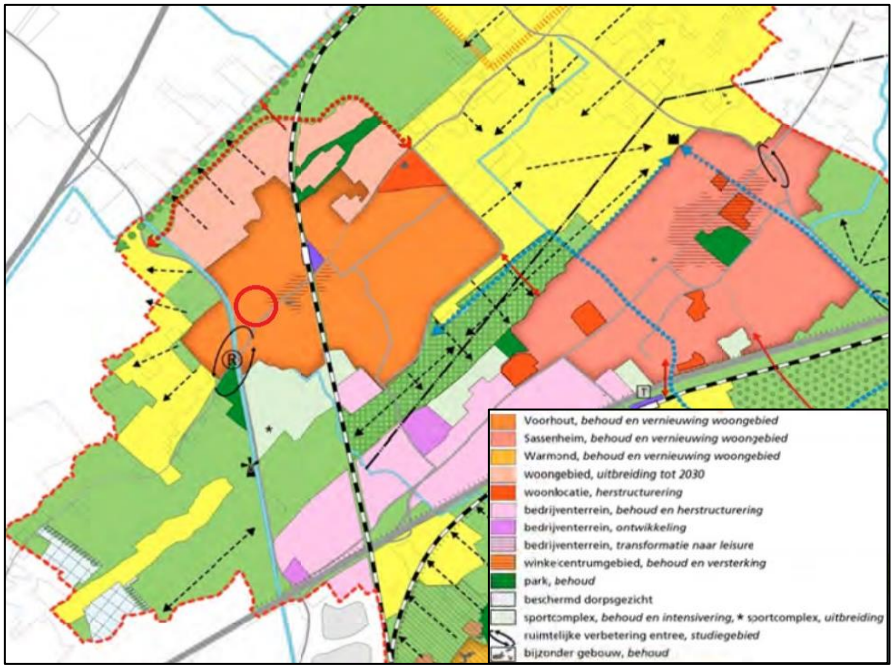
*Structuurvisie Gemeente Teylingen "Duurzaam Bloeiend" 2030*

De gemeenteraad van Teylingen heeft op 25 juni 2015 de 'Structuurvisie 2030 Gemeente Teylingen, Duurzaam Bloeiend' vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke ambitie van de gemeente Teylingen voor de periode tot 2030. Het betreft een integrale ambitie met inbegrip van de beleidsonderwerpen wonen, zorg, welzijn, wonen, onderwijs, mobiliteit, werken, Greenport, recreatie, sport, groen, water, archeologie, agrarische sector en duurzaamheid.

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 plassengebied. Met betrekking tot het beleidsonderwerp wonen wil de gemeente Teylingen op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving ontwikkelen. Daarbij moeten voldoende geschikte woningen beschikbaar worden gesteld met een eigen identiteit en om te voorzien in de eigen behoefte.

De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande dorpsgebied van Voorhout behouden en verbeteren. Het woningaanbod moet kwantitatief en kwalitatief op peil gebracht worden, waarbij de thema's leefbaarheid, wonen met zorg, duurzaamheid en locatieontwikkeling een belangrijke rol spelen. Uit de structuurvisie blijkt dat de behoefte aan sociale woningvoorraad en goedkope koopwoningen groot is, net als middeldure huurwoningen.

De gemeente Teylingen zet in op de verdere ontwikkeling van 'centrum-dorpse' woonmilieus. Dat betekent bouwen in hogere dichtheid. Dit draagt bij aan zuiniger ruimtegebruik en ondersteunt daarmee gelijk de duurzaamheidsambitie van Teylingen. Belangrijk voor het wonen is om gedifferentieerd te bouwen, duurzaam, met een hoge beeldkwaliteit en een aantrekkelijke openbare ruimte.




*Figuur 9: Uitsnede Structuurvisie Teylingen 2030: Duurzaam bloeiend*

### *Woonprogramma 2020-2024 "Naar een evenwichtiger woningmarkt"*

Het woonprogramma beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen voor de periode 2020-2024. Het vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met de corporaties. In het programma wordt beschreven dat de druk op de woningmarkt in de regio altijd al groot is, en de afgelopen jaren verder toegenomen bovendien. Vooral in Voorhout zijn relatief weinig (sociale) huurwoningen. Koopwoningen zijn relatief duur. Als er al een betaalbaar appartement is, wordt deze als beleggingsobject gekocht en verhuurd. Mensen met een laag of middeninkomen vinden daardoor moeilijk hun weg op de Teylingse woningmarkt. Door de druk op de woningmarkt stijgen woningprijzen snel. Om woningen duurzaam betaalbaar te realiseren, zijn andere woonconcepten nodig. Te denken valt aan kleine woningen, kleine startersappartementen, alternatieve koopvarianten, andere (tijdelijke) huurcontracten en tijdelijke woonvormen.

Woningbouw blijft nodig om in de woningbehoefte te voorzien en het tekort aan woningen te verminderen. Volgens de behoefteraming van de provincie zijn in de periode 2018 tot 2030 2.030 extra woningen nodig.

Dit resulteert in de volgende ambities:

1. **Aanpak druk op de woningmarkt, kansen voor starters, jongeren en ouderen:** De gemeente streeft naar een evenwichtiger bevolkingsopbouw, waarbij ook starters, jongeren, jonge gezinnen, en mensen met een laag of middeninkomen hun plek hebben.
2. **Verduurzaming van het woonaanbod in de kernen:** Woningen dienen energiezuinig en klimaatbestendig te zijn.
3. **lang zelfstandig thuis wonen in alle kernen en onderdeel zijn van de gemeenschap:** Het streven is dat mensen in alle (dorps)kernen lang zelfstandig thuis kunnen wonen en onderdeel zijn van de gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.

In elk woonsegment bestaat behoefte, maar de grootste opgaven liggen in de koopsector vanaf € 250.000 en in de sociale huursector. Deze behoefte is afhankelijk van doorstroming op de woningmarkt. Als deze stokt zullen juist bij goedkope koopwoningen en huurwoningen de tekorten toenemen.

*Samen voor verduurzaming - Gemeente Teylingen*

Gemeente Teylingen vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Teylingen streeft ernaar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

In het gemeentelijk beleid ‘Samen voor verduurzaming - Gemeente Teylingen’ staat betreffende de duurzaamheidsambities genoemd dat Teylingen in 2030 100% duurzaam moet zijn. Alle woningen en gebouwen (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2030.

*Beoordeling planvoornemen gemeentelijk beleid*

Het beoogde plan sluit aan op de ambities die worden gesteld in het gemeentelijke beleid. Het plangebied ligt in het woongebied van Voorhout waarvoor de ambitie bestaat uit behoud en vernieuwing van het gebied. Het plan voorziet in nieuwe huurwoningen in het midden en sociale segment. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woonopgave voor Teylingen.

De woningen worden op de plaats van voormalige bedrijvigheid gerealiseerd en worden binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd. Daardoor wordt duurzaam met de ruimte omgegaan. Daarnaast worden de woningen gasloos opgeleverd en wordt bijgedragen aan de ambitie om in 2030 100% duurzaam te zijn.

*Conclusie gemeentelijk beleid*

Het voorgenomen plan past binnen de het beleid van de gemeente Teylingen en levert een actieve bijdrage aan het verwezenlijken van de doelstellingen van het woonbeleid door de toevoeging van woningen in het sociale en middeldure huursegment.

# 4. Milieuaspecten

## 4.1 Verkeer en parkeren

*Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen*

Op het plangebied is een parapluplan parkeren van toepassing. In de paraplubestemmingsplan staan de regels met betrekking tot parkeren en laden en lossen. Het gemeentelijk parkeerbeleid vormt de basis voor de parkeernormen. Het actuele beleidsdocument met parkeernormen voor auto's en fietsen is de Parkeernota Teylingen 2014. Op basis van dit gemeentelijke beleid dient te worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor een ontwikkeling.

*Parkeernota Teylingen 2014*

Uit het door de gemeenteraad op 4 februari 2010 vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2010-2020 (GVVP) is de Parkeernota Teylingen 2010 voortgekomen. Naast het parkeerbeleid, vastgelegd in de deelnota Parkeren van het GVVP, zijn met deze Parkeernota ook parkeernormen vastgelegd die van toepassing zijn op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.

De parkeernota heeft als doel het handhaven van een prettige en leefbare leefomgeving door op basis van recente ontwikkelingen en nieuwe inzichten, onder andere op het gebied van Duurzaamheid, een actueel toetsingskader op het gebied van parkeren te bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.

In de parkeernota worden de volgende basis uitgangspunten gehanteerd:

1. Doel van het hanteren van parkeernormen voor de gemeente Teylingen is het bijdragen aan het voorkomen dat parkeeroverlast in of verrommeling van de openbare ruimte optreedt.
2. De parkeernormen die in deze nota zijn opgenomen, zullen worden toegepast op alle toekomstige ruimtelijke projecten binnen de gemeente Teylingen, van bestemmingsplan tot vergunningverlening.
3. Het bij een ontwikkeling realiseren van meer fietsparkeerplaatsen dan nodig is, betekent niet dat er minder autoparkeerplaatsen nodig zijn.
4. Een (bouw)plan moet voldoen aan een parkeernorm wanneer er sprake is van nieuwbouw, uitbreiding van een bestaand object of van een functieverandering.
5. Bij verbouw/uitbreiding van een bestaand object of bij functieverandering wordt alleen gekeken naar het aantal extra parkeerplaatsen dat nodig is. Historisch gegroeide en bestaande parkeerproblemen worden niet aangepakt, maar voorkomen wordt wel dat problemen groter worden.
6. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-kencijfers voor schil/overloopgebied.
7. In gebieden met gemengde functies wordt rekening gehouden met gecombineerd gebruik
8. van parkeerplaatsen en de daarbij geldende aanwezigheidspercentages zoals genoemd in paragraaf 5.4 van de nota.
9. 8. Voor bestaande (bouw)initiatieven geldt de overgangsregeling zoals beschreven in paragraaf 2.2 van de nota.

<u>Parkeren op eigen terrein</u>

Parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden opgelost, tenzij gebruik wordt gemaakt van het parkeerfonds.

Parkeerplaatsen bezoekers
Bij woningen moeten voldoende openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig zijn.

Elektrische- en deelauto's
Wanneer in een woonwijk sprake is van elektrische auto's of deelauto's, hoeven hiervoor geen extra parkeerplaatsen te worden aangelegd en kunnen bestaande parkeerplaatsen worden gereserveerd onder de voorwaarde dat er sprake is van een onherroepelijk verkeersbesluit.

Stedelijkheidsgraad
In 2012 bedroeg de omgevingsadressendichtheid in Teylingen 1291. Daarmee is Teylingen aan te merken als matig stedelijk gebied.

Gebied en bereikbaarheid
De verschillen in inrichting en bebouwing in de kernen van Teylingen zijn te klein om een onderscheid te maken in deze gebiedskenmerken. Dit is anders in grotere gemeenten waar in het centrum vaak geen ruimte is voor parkeren. Bij het opstellen van de parkeernormen is uitgegaan van de kencijfers voor schil/overloopgebied.

### *Verkeersgeneratie*
Met de realisatie van de 16 nieuwe woningen zal het aantal vervoersbewegingen in het gebied lichtelijk wijzigen ten opzicht van het voormalige gebruik. Het plangebied bevindt zich in de schil van het centrum van Voorhout. Er zijn geen verkeersbelemmeringen bekend in de huidige situatie. Het plangebied wordt ontsloten door de Herenstraat aan de zuidkant. De Herenstraat zorgt richting het oosten voor de verbinding naar het centrum van Voorhout en station Voorhout (spoorlijn Den Haag – Haarlem). Richting het westen sluit de Herenstraat aan op de N444. De N444 is de regionale gebiedsontsluitingsweg die richting het noorden voor verbinding met Noordwijk zorgt en richting het zuiden met Oegstgeest.

Voor de realisatie van de woningen is een berekening gemaakt van het aantal vervoersbewegingen die ontstaan met het plan. De berekening is opgesteld aan de hand van de kencijfers zoals opgenomen in de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren: Van parkeercijfers naar parkeernormen'.

Op basis van de stedelijkheidsgraad als beschreven in het parapluplan parkeren wordt voor de gehele gemeente Teylingen uitgegaan van een matig stedelijk gebied. Op basis van bovenstaande leidt het plan tot een verkeersaantrekkende werking van 61 voertuigbewegingen per dag.

**Tabel 3: Verkeersgeneratie planvoornemen**

| Onderdeel | functie | # | Norm per woning | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| **Huur, appartement, midden/goedkoop** | Woning | 8 | 3,8 verkeersbewegingen per dag | 30,4 |
| **Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)** | Woning | 8 | 3,8 verkeersbewegingen per dag | 30,4 |
| **Totaal** | | | | 60,8 (= 61) verkeersbewegingen per dag |

Het planvoornemen heeft *worst case* een verkeersaantrekkende werking van 61 motorvoertuigbewegingen per dag. Ten opzichte van de bestaande verkeersstromen in en rond het centrum van Voorhout is dat een beperkte toename. Zeker als het afgezet wordt tegen de verkeersaantrekkende werking die twee supermarkten op deze locatie gehad hebben. Daarnaast zullen veel mensen ook gebruik maken van de fiets en het openbaar vervoer, gezien de centrale ligging in Voorhout en de nabijheid van een treinstation.

### *Autoparkeerplaatsen*

Op basis van de normen uit de Parkeernota van Teylingen is de parkeerbehoefte voor het beoogde plan berekend.

**Tabel 4: Autoparkeerplaatsen planvoornemen**

| Onderdeel | Functie | Aantal | Norm per woning | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| **Appartement** | woning | 16 | 1,5 per woning | 24 parkeerplaatsen |
| **Totaal** | | | | 24 parkeerplaatsen |

Uitgaande van bovenstaande gegevens zijn er 24 parkeerplaatsen nodig voor de beoogde ontwikkeling. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein opgelost. Van de 24 benodigde parkeerplaatsen zijn 8 parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers. Deze dienen openbaar toegankelijk te zijn. Binnen het planvoornemen zijn 26 parkeerplaatsen ingepast. Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis.

### *Fietsparkeerplaatsen*

De parkeernota hanteert naast parkeernormen voor auto's ook parkeernormen voor fietsen. Door de verandering van functie ontstaan ook andere parkeereisen voor fietsen. Onderstaand staan een aantal relevante uitgangspunten die voor fietsparkeerplaatsen gelden:

- Voor de woonfunctie geldt een specifieke regeling, te vinden in paragraaf 7.2.1 van de parkeernota.
- De benodigde fietsparkeervoorzieningen worden voor de woonfunctie op eigen terrein gerealiseerd.
- In specifieke gevallen kan van de fietsparkeernormen worden afgeweken. Hiervoor is paragraaf 4.3 van de parkeernota van toepassing.

Voor het aantal fietsparkeerplaatsen gelden specifieke normen:

1. Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 $m^2$ bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.
2. In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 $m^2$ de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 $m^2$ per woonfunctie bedraagt.
3. Een bergruimte als bedoeld in dit artikel is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

De benedenwoningen zijn elk voorzien van een eigen schuur van minimaal 5 $m^2$. Hiermee wordt voor deze woningen voldaan aan de parkeereis. Binnen het planvoornemen wordt voor de

bovenwoningen een gemeenschappelijke berging gerealiseerd. De berging heeft een oppervlakte van 14 m². In afwijking op het eerste lid, kan worden afgeweken als de gebruiksoppervlakte van de woning niet meer dan 50 m² bedraagt. De gebruiksoppervlakten van de bovenwoningen zijn rond de 42 m² GBO. Daarmee kan worden afgeweken van een niet gemeenschappelijke berging voor fietsen. Wel dient een gemeenschappelijke berging te worden gerealiseerd met ten minste ruimte voor 1,5 m² per woonfunctie. In totaal is een berging nodig van 12m² (8 woningen x 1,5 m²). Aangezien een gemeenschappelijke berging van 14 m² wordt gerealiseerd, wordt daarmee voldaan aan de parkeereis voor fietsen.

## 4.2 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd dient te worden dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS. Doel van het onderzoek is het vaststellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Op het betreffende perceel is recent een verkennend bodem- en asbestonderzoek (IDDS, kenmerk 1907M825/ISO/rap1, d.d. 14 november 2019) en een nader asbestonderzoek (IDDS, kenmerk 1907M825/ISO/rap2, d.d. 6 april 2020) uitgevoerd. Deze rapporten zijn bekend bij en al in bezit van de Omgevingsdienst. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van het parkeerterrein een sterk verontreinigde zinkspot aanwezig is. Omdat deze kleiner is dan 25 m³ is hier geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met noodzaak tot sanering. Op het overige deel van het perceel is de grond en het grondwater niet of licht verontreinigd met de onderzochte stoffen. Uit de resultaten van het asbestonderzoek blijkt dat in de grond en in de puinverharding asbest aanwezig is, het gehalte ligt ruimschoots onder de interventiewaarde (100 mg/kg.ds). Het asfalt is niet teerhoudend en geschikt voor hergebruik.

*Conclusie bodemgeschiktheid*

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodemgeschiktheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij graafwerkzaamheden dient wel rekening gehouden te worden met de zinkverontreiniging en het feit dat in de puinverharding asbest aanwezig is.

## 4.3 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 Erfgoedweg. 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.

Juni 2022 heeft IDDS Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Herenstraat 66 in Voorhout, gemeente Teylingen. De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting.

Op basis van het bureauonderzoek is het onduidelijk wat de geomorfologische ligging is van het plangebied. Het plangebied zou kunnen liggen op een strandvlakte of op een strandwal die is gevormd tussen 3225 en 2750 voor Chr. Als het plangebied daadwerkelijk is gelegen op de strandwal dan is er een hoge verwachting voor archeologische waarden vanaf het Neolithicum. Die archeologische waarden zullen naar verwachting behoren tot nederzettingsterreinen en bestaan uit grondsporen (paalkuil, paalgat, waterput, greppel, etc.) en archeologische vondsten zoals aardewerk, vuursteen, (verbrand) bot, etc. De diepte waarop archeologische waarden aanwezig kunnen zijn is op basis van eerder onderzoek uit de omgeving gelijk aan de top van de strandwalafzettingen op ca. 1,5 tot 2,0 m -mv (-1,1 tot -1,6 m NAP). Echter is uit eerdere onderzoeken ook gebleken dat de top van deze afzettingen in veel gevallen is vergraven en/of geroerd. De kans is aanzienlijk dat dit ook binnen het plangebied het geval is. Deze verwachting geldt dan ook alleen als de bodemopbouw intact is. Indien het plangebied is gelegen in een strandvlakte, zoals naar voren is gekomen uit de gemeentelijke verwachtingenkaart, dan is er een middelhoge verwachting voor archeologische waarden vanaf het Neolithicum.

Uit de boringen blijkt dat het plangebied gelegen is op Oude duin- en strand(wal)afzettingen. In deze afzettingen is een humeuze laag aanwezig waarvan op basis van boringen niet kan worden bepaald of het gaat om een vegetatieniveau of om de onderzijde van bodembewerking ten behoeve van bollenteelt en/of het bouwrijp maken van de locatie. In het eerste geval geldt voor dit niveau een hoge archeologische verwachting. Eventuele archeologische sporen zullen zich aftekenen in het zand direct onder de humeuze laag, tussen 1,1 en 1,5 m -mv (-0,8 en -1,1 m NAP). Voor welke periode de hoge verwachting geldt is niet bekend, aangezien onbekend is wanneer het niveau is gevormd. In het tweede geval heeft het plangebied een lage archeologische verwachting.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert IDDS Archeologie om bij de voorgenomen herinrichting geen bodemverstorende werkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 0,8 m -mv (-0,5 m NAP). Indien dit niet haalbaar is dan adviseert IDDS Archeologie een aanvullend onderzoek te doen om te bepalen of de humeuze laag een vegetatieniveau betreft of juist onderdeel is van de verstoringen. Dit vervolgonderzoek kan het beste bestaan uit de aanleg van 1 of 2 kijkgaten tot onder de humeuze laag (dus ongeveer 1,5 m -mv). Middels deze kijkgaten kan worden beoordeeld hoe de humeuze laag is ontstaan. Dat

is niet mogelijk middels aanvullende boringen.

*Inventariserend veldonderzoek d.m.v. profielputjes*
IDDS Archeologie heeft in november 2022 een inventariserend veldonderzoek (IVO-O) door middel van profielputjes, uitgevoerd aan de Herenstraat 68 in Voorhout, gemeente Teylingen. Het doel van het onderzoek met profielputjes is het bepalen of de humeuze laag een vegetatieniveau betreft of een recent gevormd pakket. De profielputjes vallen onder het regime van een IVO-O.

In de profielputjes is geconstateerd dat het humeuze laagje uit het vooronderzoek is ontstaan door het verstuiven van humeus zand en dat de bovengrond van het duinzand in het plangebied verstoord is door de mens. De verwachting van het plangebied is daarom bijgesteld naar laag. IDDS Archeologie adviseert om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden.

*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 de planlocatie is geen dubbelbestemming aangaande een cultuurhistorische vrijwaringszone (bijvoorbeeld van een molenbiotoop) van toepassing.

*Melding toevalsvondst*
Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

*Conclusie archeologie en cultuurhistorie*

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

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 ‘Richtafstandenlijst voor

milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

**Lijst van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'**
In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee Voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de ' Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.
De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijven 'functiemenging' (LvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De LvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan.

Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de LvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

***Functiemengingsgebieden***
In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de LvB 'functiemenging' toegepast.

Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:
- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de LvB 'functiemenging' worden toegepast.

***Kenmerken van de activiteiten***
De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:
- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;

- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

De functies zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Categorie A: Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.
- Categorie B1: Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.
- Categorie B2: Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.
- Categorie C: Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

*Beoordeling planvoornemen*

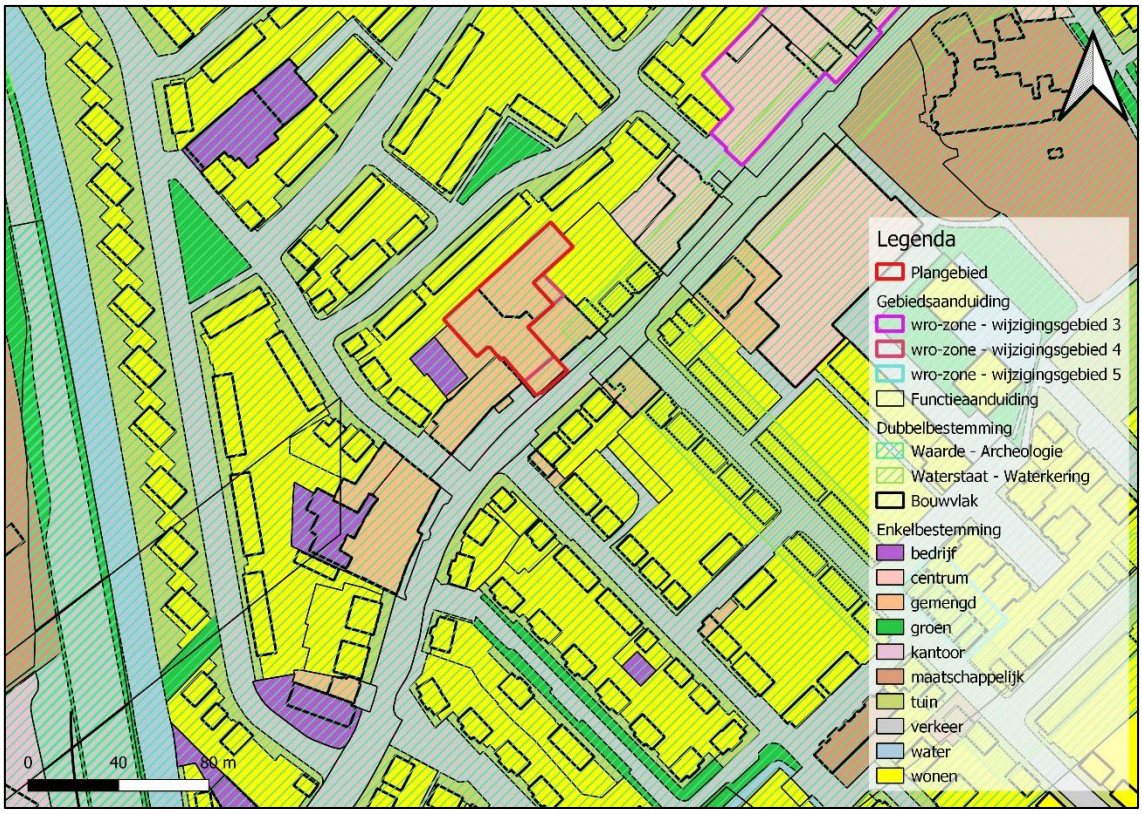
In het kader van een goede ruimtelijke ordening, heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van relevante bedrijven in de nabije omgeving. In het vigerende bestemmingsplan staat beschreven dat het gebied op basis van haar karakter kan worden beschouwd als een gebied waar functiemenging aanwezig is. Dit is op te merken omdat naast woningen ook bedrijven, kantoren, detailhandel, scholing etc. aanwezig is. Daarnaast wordt voor het gehele gebied de staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' gehanteerd. Zoals de naam al aangeeft, staan hierin bedrijven beschreven die zijn toegestaan naast andere functies.

De volgende bedrijven en functies zijn relevant en liggen in de nabijheid van het plangebied:

- Direct ten westen van het plangebied bevindt zich een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie b1'. Zoals hiervoor beschreven zijn de activiteiten zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Er is geen belemmering vanuit of op het bedrijf.
- Aangrenzend ten zuidenwesten en zuidoosten van het plangebied bevinden zich gemengde bestemmingen, waarbinnen horeca-activiteiten tot en met categorie 1c zijn toegestaan. Dit betreffen bedrijven die staan genoemd onder categorie 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m². Het gaat om restaurants en afhaalservices. Deze bedrijven vallen onder de lichte horeca, waarvoor in gemengd gebied (functiemenging) een richtafstand van 0 meter geldt. Hoewel met toepassing van de benaderingswijze van het vigerende bestemmingsplan geen strijdigheid ontstaat op basis van richtafstanden, heeft de Omgevingsdienst geadviseerd een geuronderzoek uit te voeren. Dit onderzoek uitgevoerd door SPA WNP is als bijlage toegevoegd. Kort gezegd luidt de conclusie van dit onderzoek dat dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

  Om eventuele geuroverlast te voorkomen, zijn maatregelen nodig bij het horecabedrijf aan de Herenstraat 62. De maatregel die gekozen wordt voor dit project bestaat uit het aanbrengen van een ontgeuringsinstallatie in het afzuigsysteem van Herenstraat 62. Bij het toeppassen hiervan wordt voldaan aan de wensen en eisen van de gemeente.

- Ten noordoosten van het plangebied bevinden zich centrum bestemmingen, waarbinnen detailhandel en dienstverlening, en horecabedrijven tot en met categorie 1c zijn toegestaan. Zoals hiervoor aangegeven is dit de lichte horeca. Er is geen belemmering vanuit de bedrijven.
- Verder ten westen van het plangebied bevindt zich een bedrijfsbestemming met functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie b1’. Zoals hiervoor beschreven zijn de activiteiten zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Er is geen belemmering vanuit of op het bedrijf.
- Nog verder ten westen van het plangebied bevindt zich een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg. De lijst van bedrijfsactiviteiten hanteert hiervoor milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied (functiemenging). Er is geen belemmering.




*Figuur 10: Afstand tot omliggende bedrijven (milieuzonering)*

*Conclusie bedrijven en milieuzonering*

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

## 4.5 Geluid

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een (akoestisch)

aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook ligt het plangebied niet binnen een geluidszone (’20 Ke-contour’) van een luchthaven (luchtvaartverkeerslawaai).

*Beoordeling planvoornemen*

Aangezien met de realisatie van de woningen geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd, dient te worden getoetst aan de bovengenoemde aspecten.

**Wegverkeerslawaai**

het plangebied bevindt zich in de nabijheid van de N444. De beoogde woningen liggen net binnen de geluidszone van de provinciale weg. Uit een indicatieve berekening blijkt echter dat bij de planlocatie kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Omgevingsdienst West-Holland heeft aangegeven dat een onderzoek niet noodzakelijk is.

**Industrielawaai**

Ten westen van het plangebied ligt een bedrijfsbestemming (Dinsdagse Wetering 8a). Voor de bedrijfsbestemming geldt de functieaanduiding ‘Bedrijf tot en met categorie b1’. Ter plaatse van deze functieaanduiding zijn bedrijven toegestaan uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging. De VNG-publicatie beschrijft categorie B1 als volgt:

‘*Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.*’

Op grond van deze beschrijving kunnen hier zich enkel bedrijven vestigen waarvoor de eisen van het Activiteitenbesluit toereikend zijn. Zoals in paragraaf 4.4 in beschreven, wordt geconcludeerd dat er geen belemmering is vanuit en voor omliggende bedrijvigheid.

**Railverkeerslawaai**

Het plangebied bevindt zich niet binnen de geluidszone van de spoorlijn Den-Haag – Haarlem. Gesteld wordt dat geen geluidsoverlast wordt ervaren vanuit de spoorlijn. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

**Luchtverkeerslawaai**

Het plangebied bevindt zich ver buiten de afwegings- en invloedgebieden van het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (LIB) en van de invloedgebieden van Luchthaven Rotterdam – The Hague Airport. Een onderzoek is niet nodig.

*Conclusie bedrijven en milieuzonering*

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

## 4.6 Flora en Fauna

Bij het ruimtelijke plan toetst het bevoegd gezag aan de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wet moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde (Natura 2000) gebieden. Op 10 mei 2022 is door IDDS Ecologie een veldonderzoek uitgevoerd in vervolg op het eerder uitgevoerde bureauonderzoek. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen samengevat.

*Soortbescherming*

*Vogels zonder jaarrond beschermd nest:* binnen de verstorende invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden in de bomen en struiken aan de westhoek van het plangebied. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (grofweg van 15 februari tot 15 augustus, in gebruik zijnde nesten zijn ook buiten deze periode beschermd). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden of voor het broedseizoen te beginnen en continu door te werken tijdens het broedseizoen zodat vogels niet tot broeden komen in het plangebied. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecoloog. Indien er tijdens een broedvogelinventarisatie broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is.

*Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten. Aangezien de gebruiksfase van het planvoornemen wijzigt ten opzichte van de huidige gebruiksfase, wordt geadviseerd om een stikstofberekening uit te laten voeren.

*Zorgplicht:*

De Wet natuurbescherming kent een algemene zorgplicht. Dit betekent dat zorgvuldig met aanwezige planten en dieren moet worden omgegaan. Dit geldt ook voor algemeen voorkomende en vrijgestelde soorten zoals de huismuis. Daarom moeten de volgende maatregelen genomen worden:

- Voer de werkzaamheden rustig uit en in één richting van de doorgaande weg af. Op deze manier zijn dieren in de gelegenheid om te vluchten naar andere leefgebieden en worden ze niet de weg over gejaagd waar ze worden overreden.
- Voer de werkzaamheden uit tussen zonsopgang en zonsondergang zodat vleermuizen en andere nachtactieve dieren niet verstoord worden.
- Indien werkzaamheden na zonsondergang onvermijdelijk zijn, beperk dan zoveel mogelijk het gebruik van licht op het terrein en maak gebruik van gerichte lichtbronnen waarbij de boven- en achterzijde afgeschermd zijn.
- Wees tijdens de werkzaamheden alert op de aanwezigheid van (beschermde) soorten en geef deze de tijd en ruimte om te vluchten.
- Schakel steeds een deskundige in bij het aantreffen van beschermde soorten.

*Conclusie flora en fauna*

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet leidt tot verstoring

van beschermde soorten of natuurgebieden. Nader onderzoek naar soorten is niet nodig.

## 4.7 Stikstofdepositie

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 bouwfase, 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 bouwfase. 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).

Begin 2023 vindt de jaarlijkse update van de AERIUS Calculator plaats. De actualisatie heeft betrekking op emissiefactoren, natuurgegevens, en achtergronddepositie. Met de actualisatie zal ook de Regeling Natuurbescherming (artikel 2.1) aangepast worden, zodat de nieuwste versie van AERIUS Calculator met onmiddellijke ingang vereist is voor het berekenen van stikstofdepositie van alle lopende projecten. Er geldt geen overgangsrecht voor stikstofberekeningen.

*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.

Een belangrijke uitspraak hierover is gedaan door de Raad van State op 20 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:71) in de zaak Logtsebaan. Kort gezegd komt het erop neer dat als gevolg van deze uitspraak bij gebruikmaking van intern salderen géén vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. Als intern salderen geen oplossing biedt kan met behulp van onder andere een ecologische voortoets gekeken worden of significante effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten kunnen worden

*Beoordeling planvoornemen*

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator. Hierbij is een berekening gemaakt voor de uitstoot van de bouwmachines en het verkeer in de sloop-, aanleg-, bouwfase en het verkeer in de gebruiksfase.

De conclusie luidt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden 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 treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

Het Pdf-bestand van de berekening is bij deze notitie apart bijgevoegd, zodat het bevoegd gezag deze in kan voeren ter controle.

Omdat het projecteffect niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr, geldt er geen vergunningsplicht volgens de Wet stikstofreductie en natuurbescherming. Een nader onderzoek naar stikstofdepositie is daarom niet nodig.

*Conclusie stikstofdepositie*

Uit het stikstofonderzoek is gebleken dat er geen significante stikstofdepositie ontstaat uit het beoogde plan. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide ($NO_2$) en zwevende deeltjes ($PM_{10}$ en $PM_{2,5}$) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m$^3$ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

**Tabel 5: Grenswaarden $NO_2$ en $PM_{10}$ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer**

| Stof | Concentratie [µg/m$^3$] | Omschrijving |
|---|---|---|
| **$NO_2$** | 40 | Jaargemiddelde concentratie |
| | 200 | Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden |
| **$PM_{10}$** | 40 | Jaargemiddelde concentratie |
| | 50 | 24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden |
| **$PM_{2,5}$** | 25 | Jaargemiddelde concentratie |

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van $PM_{10}$ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

*Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om ervoor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur

(AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

### *AMvB en Regeling niet in betekenende mate*

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. De AMvB en Regeling “Niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m$^3$ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

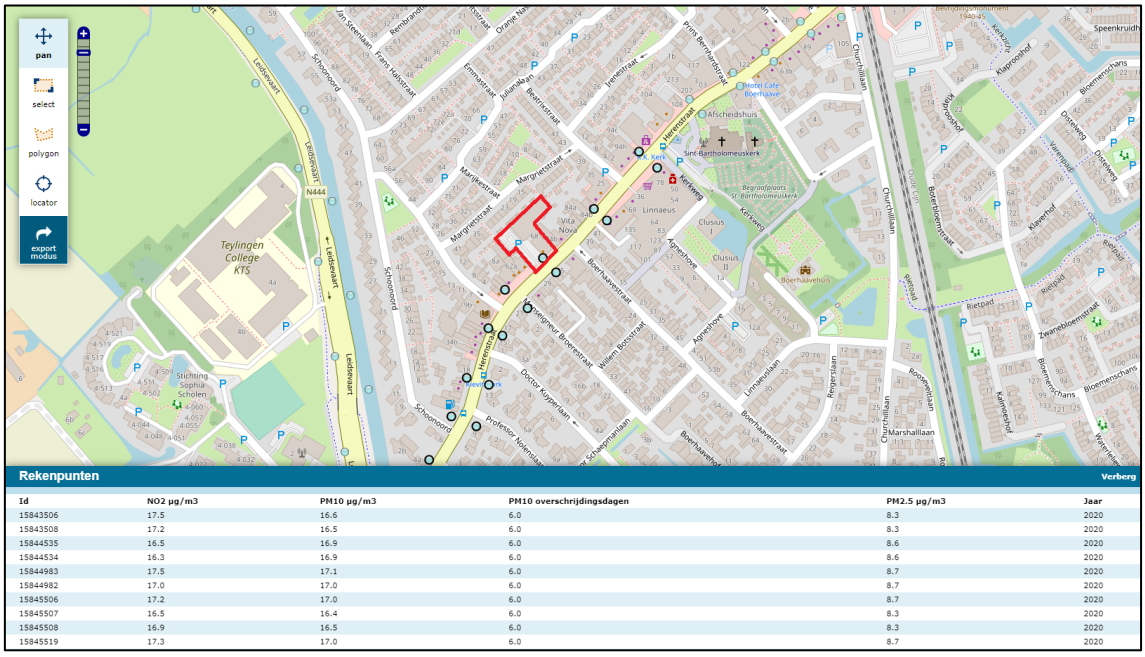
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

### *Beoordeling planvoornemen*

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan een ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan wordt gesteld dat de voorgenomen planontwikkeling, met de bouw van 16 huurwoningen, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### *Luchtkwaliteit ter plaatse*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de jaargemiddelde achtergrondconcentraties $NO_2$, $PM_{10}$ en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties $NO_2$, $PM_{10}$ en $PM_{2,5}$ weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020.




*Figuur 11: Overzicht concentraties $NO_2$, $PM_{10}$ en $PM_{2,5}$ in peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool) rond plangebied*

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties $NO_2$ en $PM_{10}$ langs de Kerkbuurt nabij het plangebied voor de voorgenoemde stoffen achtereenvolgens maximaal 18,0 en 17,1 µg/m³ zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 8,7 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor $PM_{10}$ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,0 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

**Tabel 6: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden $NO_2$, $PM_{2,5}$ en $PM_{10}$**

| Stof | Maximale achtergrondwaarde [µg/m³] | Jaargemiddelde grenswaarde [µg/m³] |
|---|---|---|
| **$PM_{2,5}$** | 8,7 | 25 |
| **$PM_{10}$** | 17,1 | 40 |
| **$NO_2$** | 18,0 | 40 |

*Conclusie luchtkwaliteit*

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

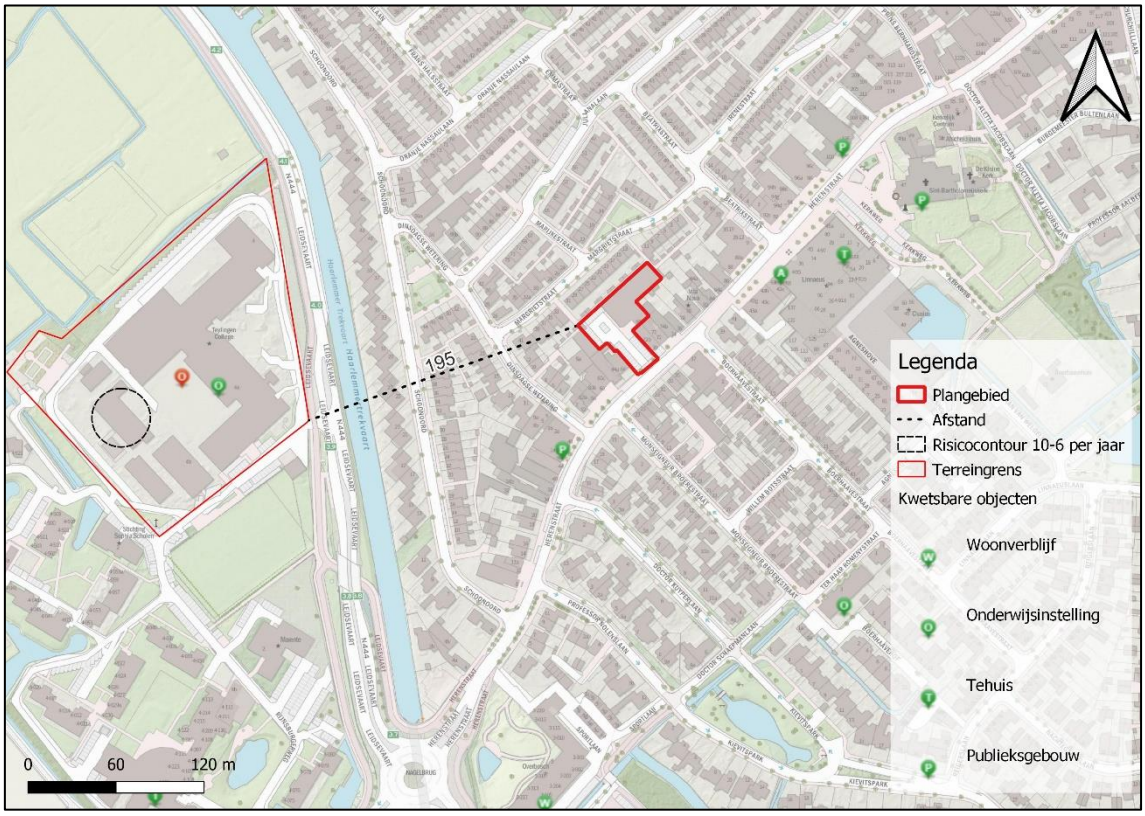
Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. In de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan $10^{-6}$/jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit. De aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron telt niet mee voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

*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.




*Figuur 12: Risicokaart externe veiligheid (Qgis)*

### *Risicovolle inrichtingen*

Rondom het plangebied bevinden zich bijna geen risicovolle inrichtingen. Op grote afstand van het plangebied ligt het Telingen College, waar chloorbleekloog en zoutzuur zijn opgeslagen. In het vigerende bestemmingsplan wordt een afstand gegeven van 20 meter voor de $PR^{-6}$-contour. Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand (195 meter). Er is geen groepsrisico gegeven. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmering is vanuit de school. Er is geen belemmering van risicovolle inrichtingen of op risicovolle inrichtingen. Immers bevinden zich al meerdere woningen tussen de school en het plangebied.

### *Kwetsbare objecten*

Rondom het plangebied bevinden zich enkele kwetsbare objecten, waaronder publieksgebouwen, woonverblijven en tehuizen. De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor de omliggende kwetsbare objecten. Andersom ontstaan er geen belemmeringen vanuit de kwetsbare objecten voor de beoogde ontwikkeling.

### *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.

### *Transport gevaarlijke stoffen over het spoor*

Ten oosten van het plangebied ligt, op minder dan 200 m afstand, de spoorlijn van Leiden richting Haarlem. Over dit traject werden in 1998 nog structureel gevaarlijke stoffen vervoerd. De meest recente gegevens van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor staat in de publicatie van ProRail Spoorontwikkeling 'Marktverwachting van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor; een verwachting voor de middelange termijn' van 26 september 2007.

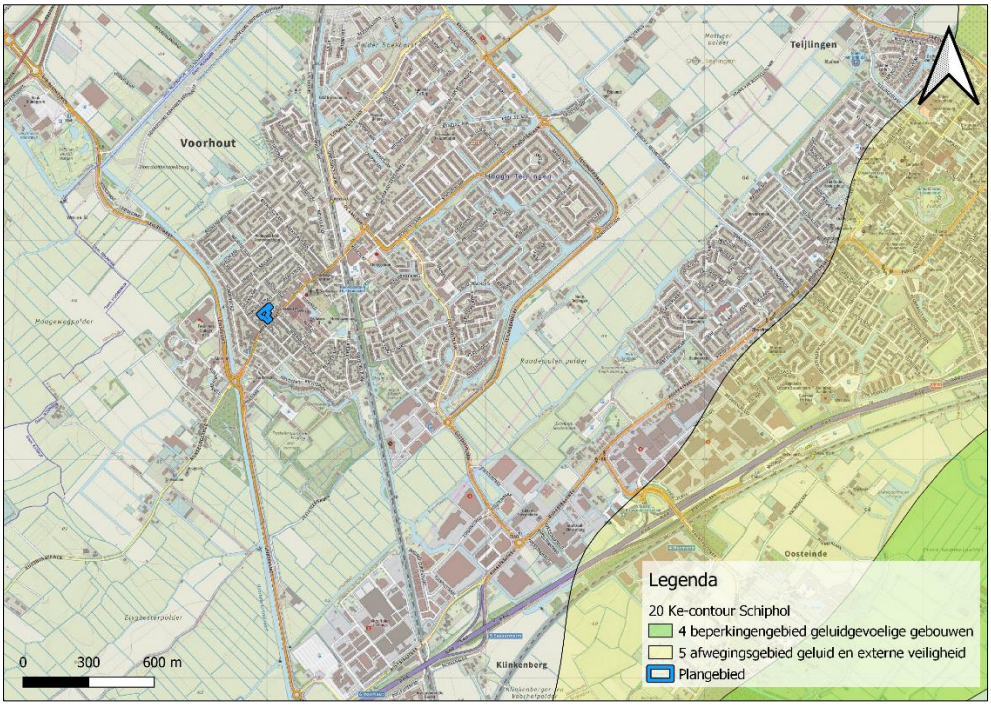
Dit stuk is door de minister van Verkeer en Waterstaat aan de Tweede Kamer aangeboden en heeft daarmee officiële status gekregen. Uit de ProRail-prognose voor vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor blijkt dat via Leiden nu en in de toekomst incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien de zeer beperkte omvang van dit vervoer zal de PR 10-6-risicocontour niet buiten het spoor liggen. Ook wordt er ruimschoots aan de oriëntatiewaarde van het GR voldaan.Het plangebied bevindt zich daarnaast op grote afstand van de spoorlijn (368 meter). Er is geen belemmering vanuit dit aspect.

### *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.

### *Transport gevaarlijke stoffen door de lucht*

Het plangebied bevindt zich ver buiten de afwegings- en invloedgebieden van het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (LIB) en van de invloedgebieden van Luchthaven Rotterdam – The Hague Airport.




*Figuur 13: Ligging plangebied ten opzichte van de 20 Ke-contour uit het LIB Schiphol*

*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.

## 4.10 Watertoets

*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 $m^2$ verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel $m^3$ 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.

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau zijn het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Teylingen met name relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met en in aanvulling op de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente.

*Waterbeheerplan 5: Waardevol Water*

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer.

De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

### *Keur Hoogheemraadschap van Rijnland*

Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur (gewijzigd vastgesteld) 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 500m$^2$ 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 10.000m$^2$ verhard oppervlak wordt aanlegt moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

### *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:
   - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
   - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

*Klimaatadaptief 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.

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.

*Beoordeling planvoornemen*

In de huidige situatie bestaat het terrein voornamelijk uit bebouwing en verharding. De verharding is bestemd voor de ontsluiting en parkeervoorzieningen. Er is (vrijwel) geen onverhard terrein aanwezig.

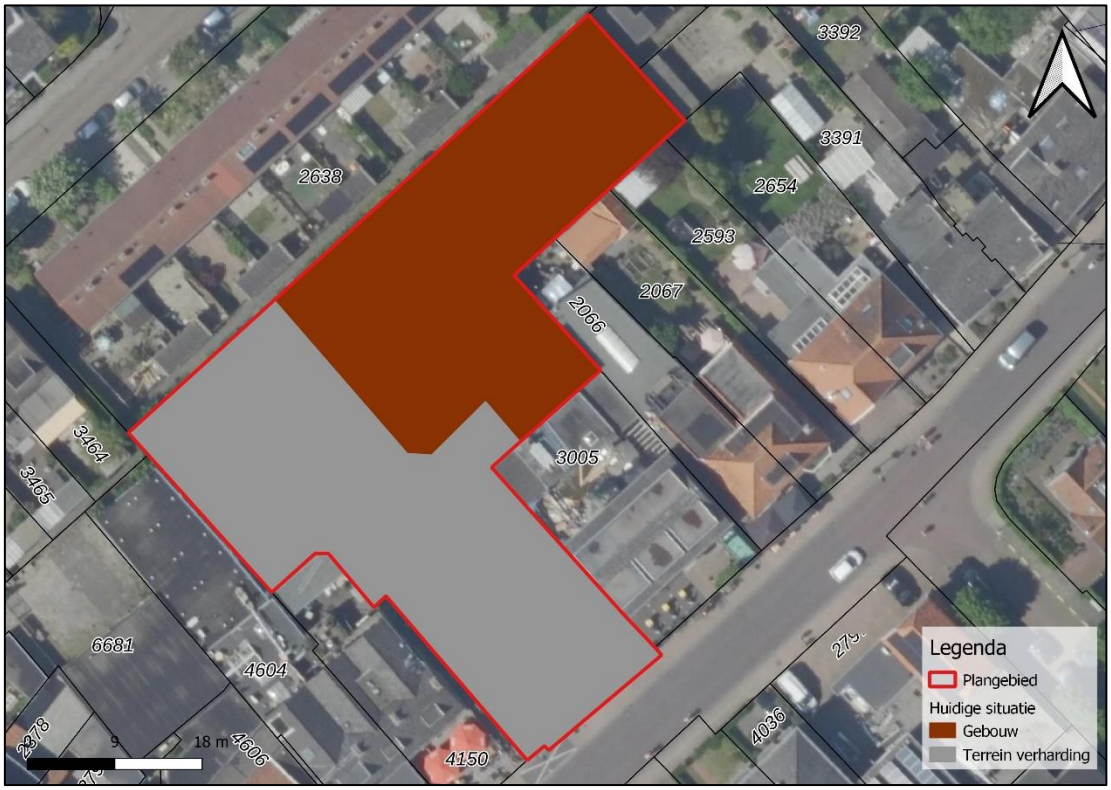
In de gewenste situatie wordt het plangebied opnieuw bebouwd, met woningen. Daarnaast wordt een parkeerplaats aangelegd en blijft de ontsluiting met de Herenstraat behouden. Deze bestaat volledig uit verhard terrein. Daarnaast worden een aantal groenstroken binnen het plan ingepast. de benedenwoningen worden voorzien van een privétuin, welke deels verhard en deels onverhard zullen worden ingericht. Om die reden is uitgegaan van halfverharding voor de

tuinen. In de onderstaande tabel is het verschil in verhard terrein berekend:

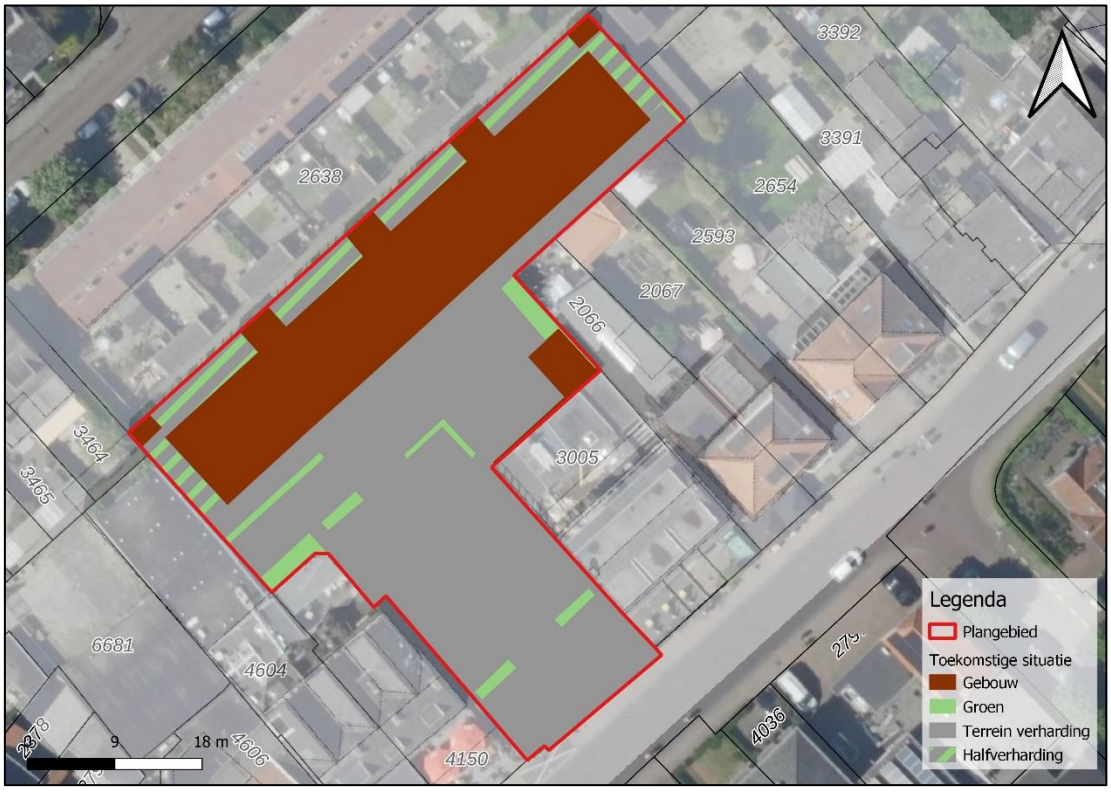
**Tabel 7: Terreinverharding bestaand en toekomstig**

| | Toepassing | Oppervlakte Bestaande situatie [m²] | Oppervlakte Nieuwe situatie [m²] | Saldo |
|---|---|---|---|---|
| **Verhard** | Verhard terrein | 1.016 | 990 | -26 |
| | Half verhard terrein | 0 | 89 | 89 |
| | Bebouwing | 864 | 646 | -218 |
| | *Deeltotaal* | *1.880* | *1.725* | *-155* |
| **Onverhard** | Openbaar groen | 0 | 66 | 66 |
| | Water | 0 | 0 | 0 |
| | Half verhard terrein | 0 | 89 | 89 |
| | *Deeltotaal* | *0* | *155* | *155* |
| | **Totaal** | **1.880** | **1.880** | |

Vanuit de bovenstaande tabel blijk dat sprake is van een afname van verharding door het realiseren van het plan. In totaal neemt het oppervlak verhard terrein af met 155 m². Er is geen compensatie van water nodig. Onderstaande afbeeldingen tonen de verandering in beeld aan.



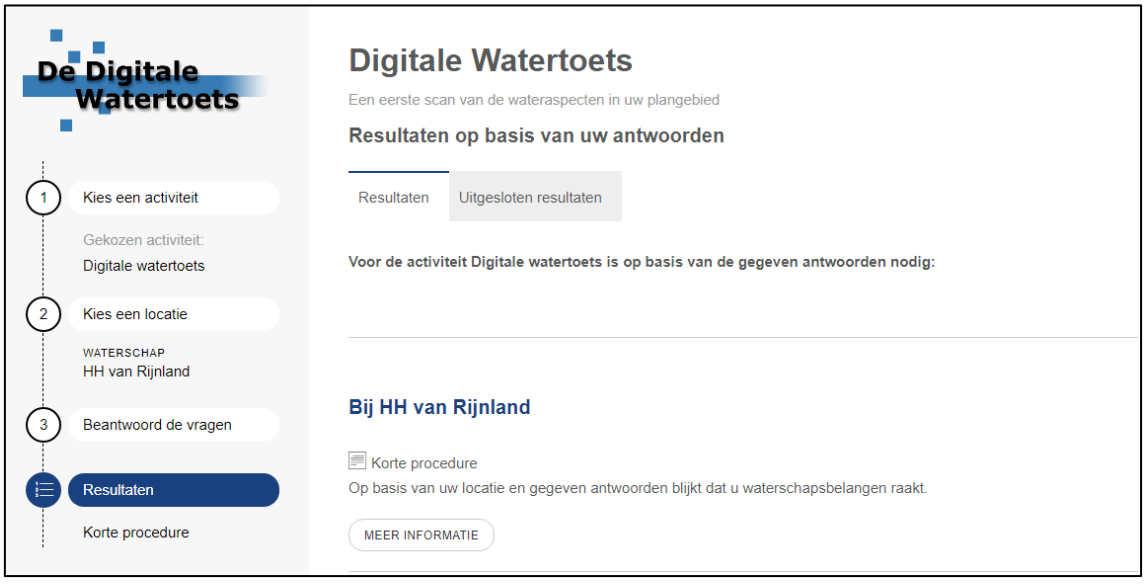

*Figuur 14: Huidige terreinindeling*




*Figuur 15: Toekomstige terreinindeling*

### *Digitale watertoets*

Het plan is ingevoerd in de digitale watertoets. Hierbij is uitgegaan van een nieuwe ontwikkeling met meer dan 15 huishoudens in het stedelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt met minder dan 500 m² toe en er wordt op de bestaande riolering van omliggende woningen aangesloten. Het plan is geen onderdeel van een groter plan. Vanuit de ingevoerde gegevens ontstaat het volgende resultaat:




*Figuur 16: Uitsnede digitale watertoets, Hoogheemraadschap van Rijnland*

De digitale watertoets geeft als resultaat dat de korte procedure kan worden doorlopen. Via een standaard advies kunnen de beperkte waterbelangen worden afgedaan. Hiervoor dient het plan te worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

*Legger van oppervlaktewateren*

Een legger is een register waarin van alle wateren in het Rijnlandse beheergebied het volgende is weergegeven: de ligging en de vereiste afmetingen, wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en wat dit onderhoud inhoudt.

Zoals uit de onderstaande afbeelding valt op te maken zijn er geen oppervlaktewateren en primaire waterkeringen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op watergangen die in beheer zijn van het Hoogheemraadschap, noch heeft het plan effect op het waterpeil of waterverontreiniging. Nader onderzoek is niet nodig.




*Figuur 17: Legger oppervlaktewater (Hoogheemraadschap van Rijnland)*

Geconcludeerd wordt dat geen vergunningen nodig zijn voor het realiseren van het beoogde ontwikkeling. Er dient geen water te worden gecompenseerd aangezien het verhard oppervlak niet met meer dan 500 m² toeneemt, er is juist sprake van een afname.

Vanuit de digitale watertoets blijkt dat de korte procedure geldt, aangezien geringe waterschapsbelangen spelen binnen het plan. Het plan dient te worden voorgelegd aan het waterschap om deze te toetsen en advies over uit te brengen.

*Conclusie Watertoets*

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het water voor mogelijk tot een belemmering zorgt. Er is geen compensatie van water nodig. Het plan wordt aan het Hoogheemraadschap voorgelegd om in te zien. Er is geen nader onderzoek nodig.

## 4.11 Duurzaamheid

De gemeente Teylingen vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Teylingen streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. De gemeente wilt daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen. In het bouwbesluit staan ook al meerdere aspecten op duurzaam vlak beschreven. Deze gaan in op circulariteit, kwaliteit en duurzame materialen.

In het gemeentelijk beleid ‘Samen voor verduurzaming - Gemeente Teylingen’ staat betreffende de duurzaamheidsambities genoemd dat Teylingen in 2030 100% duurzaam moet zijn. Alle woningen en gebouwen (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken.

**Bouwbesluit**
In de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van energie (BENG (bijna energie neutraal gebouw)) en milieu (Milieu Prestatie Gebouw(MPG) berekening), toegankelijkheidseisen van bouwwerken, politiekeurmerk, woonkeur eisen etc, komt het aspect duurzaamheid aan de orde:

*Duurzaam slopen*
Het bestaande pand wordt volledig gesloopt, bij de bouwaanvraag dient er aandacht te zijn voor duurzaam slopen en hergebruik:

- Inventarisatie vooraf van producten en grondstoffen die zich lenen voor hoogwaardig hergebruik of recycling;
- Aandacht voor manier van slopen;
- Ver doorgevoerde afvalstoffenscheiding om hergebruik of recycling te optimaliseren;
- Materialen paspoort voor nieuw op te richten bouwwerken.

*Duurzaam bouwen*
Er dient op gebouwniveau aandacht te zijn voor:

- Energie: goede energieprestatie van gebouwen, bij voorkeur energie neutraal;
- Gebruikskwaliteit: goede, toegankelijk, functioneel en veilige gebouwen;
- Circulair en milieu: inzetten op hergebruikte en/of duurzaam geproduceerde materialen om zodoende schadelijke emissies en uitputting van grondstoffen als gevolg van de productie van bouwmaterialen te beperken;
- Toekomstwaarde: Inzetten op flexibele plattegronden, levensloopbestendig. wonen, met maatregelen zoals drempelloos bouwen en eenvoudig aanpasbare (binnen-)constructies;
- Natuur inclusief bouwen: er moet aandacht zijn voor de toegankelijkheid van het bouwwerk voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, de gierzwaluw en huismus.
- Gezondheid: Realisatie van een gezonde woning door bijvoorbeeld voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.

*BENG*
Vanaf 1 januari 2021 dienen alle vergunningsaanvragen te voldoen aan de BENG-eisen ((bijna) energieneutrale gebouwen). BENG is de opvolger van de voormalige EPC-eisen. De energieprestatieeisen onder BENG worden vastgesteld aan de hand van drie indicatoren:

1. Energiebehoefte gebouw;
2. Primair fossiel energiegebruik;

3. Hernieuwbare energie. Bij de bouwaanvraag (welke een separaat traject volgt) komen de aspecten uitgebreid aan de orde.

*MPG*

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de milieuprestatie van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100m². Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0.

*Raadsprogramma*

In het Raadsprogramma 2022-2026 Samen maken we Teylingen, wordt aangegeven dat Teylingen voor de opgaven staat om in 2050 klimaatbestendig en klimaatneutraal te zijn en dat de opgave tot verduurzaming een opgave van ons allemaal is.

*Lokale energiestrategie*

Teylingen heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Alle energie die nodig is wordt dan op eigen grondgebied geproduceerd en in de totale vraag naar warmte, elektriciteit en mobiliteit wordt voorzien met alleen duurzame bronnen. Dit is een grote opgave. Als eerste willen zij daarbij, in lijn met de RES Holland Rijnland, de doelen voor 2030 halen:

- 15% energiebesparing in de gebouwde omgeving en 11% energiebesparing bij mobiliteit, dit ten opzichte van 2014;
- Forse stijging van de duurzame elektriciteitsproductie tot 268 TJ, aandeel stijgt van 7,3% in 2019 naar circa 42% in het jaar 2030.

*Structuurvisie*

In de Structuurvisie 2030 worden een aantal accenten gelegd t.a.v. duurzaamheid:

- Bij nieuwbouw hanteren we duurzaam bouwen ++
- Er wordt maximale duurzaamheid meegenomen in exploitatie overeenkomsten, ingezet op laag energiegebruik, duurzame ontwerpen en duurzaam ruimtegebruik.
- Stimuleren van elektrisch rijden
- Streven naar opwekken van duurzame energie
- Vergroten biodiversiteit
- Voldoende groen en water
- Verbeteren van de lucht en waterkwaliteit
- Afval als grondstof en bijdragen aan een de biobased economie.

*DGO*

In de gemeente Teylingen wordt met het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling (kader DGO) duurzaamheid verankert in de volgende categorieën:

- Nieuwbouwwoningen (gebouweisen en eisen voor de inrichting openbare ruimte)
- Herinrichting van de bestaande openbare ruimte
- Onderhoud van de bestaande openbare ruimte
- Ontwikkeling van nieuw maatschappelijk vastgoed (scholen, (sport)
- verenigingsgebouwen, buurthuizen, sociaal-culturele accommodaties)

Duurzaamheid heeft hierbij de volgende 6 pijlers:

- Energie (Energieprestatie, Energiebesparing, Duurzame energie, Opslag van energie)
- Circulair (grondstoffenbesparing en het bevorderen van de circulaire keten, duurzaam slopen)
- Natuur en milieu (o.a. Biodiversiteit)
- Klimaatadaptatie
- Duurzame mobiliteit
- Sociale duurzaamheid (sociale cohesie, mentaal en fysiek welbevinden)

Per thema worden drie ambitieniveaus uitgewerkt:

1. Wettelijk
2. Plus
3. Ambitieus

*Beoordeling planvoornemen*
Met het plan wordt voldaan aan de duurzaamheidseisen voor nieuwbouw (BENG en MPG). Er wordt voldaan aan het duurzaamheidsbeleid van Teylingen. Zo worden de woningen gasloos opgeleverd en worden er daar waar mogelijk duurzame materialen gebruikt. De verwarming van de woningen wordt geregeld via een duurzaam verwarmingssysteem. Hiermee wordt aangesloten op de ambitie vanuit de gemeente, om in 2030 100% duurzaam te willen zijn. In eerste instantie wordt er aangesloten bij de wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. In een later stadium wordt bekeken of er, onder andere gelet op de financiële haalbaarheid en toelaatbaarheid, aangesloten kan worden bij duurzame ambities die verder reiken dan de wetgeving.

De woningen worden aangesloten op de openbare riolering van het bestaande winkel-/bedrijvenpand en omliggende woningen. Binnen het plan is rekening gehouden met de invulling van openbaar groen en afwatering. Daar waar mogelijk wordt voorzien in groen terrein. Dit kan in de vorm van hagen, bomen en gras en struiken.

Door PH Bouwadvies is er een BENG en een MPG berekening gemaakt. Het project zal wanneer de in deze rapportage vermelde maatregelen worden toegepast en uitgevoerd voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen. Daarmee wordt er ook voldaan aan de duurzaamheidseisen. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

De conclusie luidt dat het aspect duurzaamheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Er wordt niet afgeweken van huidige wet- en regelgeving op het vlak van duurzaamheid.

### 4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient

dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Sinds juli 2017 dient het bevoegd gezag ook bij een vormvrije m.e.r. beoordeling een expliciet besluit te nemen.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een *stedelijk ontwikkelingsproject* met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 $m^2$ of meer.

De drempelwaarde van 2.000 woningen wordt met dit planvoornemen niet gehaald. Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Het Besluit m.e.r. is voor dit plan niet van toepassing. Uit diverse jurisprudentie over het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot het Besluit m.e.r. blijkt dat niet alleen de omvang van de wijziging, maar ook de vigerende bestemming van het gebied een rol speelt bij het bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing is niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

In het vigerende bestemmingsplan kent de kavel de bestemming Gemengd – 1. De gronden zijn o.a. bestemd voor wonen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen. Ook geldt er een wijzigings-bevoegdheid om de gronden te wijzigen naar grondgebonden en gestapelde woningen. Dit, mede gelet op de ligging van het plangebied in het binnenstedelijke gebied van Voorhout en het beperkte aantal woningen, waarbij de bebouwde oppervlakte ten opzichte van de bestaande situatie zelfs wat afneemt, maakt het plan te kleinschalig om te beschouwen als een (wijziging) van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld onder D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Ook ligt het plangebied niet binnen Natuur Netwerk Nederland en ligt niet op een beschermd landgoed- en kasteelbiotoop, waardoor er geen potentiële effecten ontstaan met het planvoornemen. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de vrijwaringszone van een beschermd molenbiotoop.

Verder bevinden zich geen monumentale of beeldbepalende panden in de directe nabijheid van het plangebied, waar het plan negatieve effecten op heeft. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor geen belemmering op milieugevoelige thema’s.

*Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Het Besluit m.e.r. is voor dit plan niet van toepassing.

# 5. Uitvoerbaarheid

## 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning, die gezien de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure kent. 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 vaststelling.

## 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 kosten voor de hiervoor beschreven gewenste ontwikkeling en eventuele daaruit voortvloeiende planschadeclaims komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. 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.

Er zijn naar onze mening geen zwaarwegende bezwaren aan te voeren tegen de realisatie van het plan.

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

# 6. Bijlagen

- Bijlage 1. A2514 rapport-definitief_Voorhout, Herenstraat 68_v1.3_COMPLEET
- Bijlage 2. 2514 rapport-concept_Voorhout, Herenstraat 68_v1.2_COMPLEET2
- Bijlage 3. Geurhinder 22200219r01a_221123 Verdieping milieuzonering geur
- Bijlage 4. A2514-03  Rapport quickscan Wnb, Herenstraat 66, Voorhout_v1.2
- Bijlage 5A - A2514-07 Stikstof berekening Herenstraat 66-68, Voorhout_rap1_v1.3
- Bijlage 5B. A2514-07 AERIUS_Bijlage - Herenstraat 66-68, Voorhout – sloop en aanlegfase
- Bijlage 5C. A2514-07 AERIUS_Bijlage - Herenstraat 66-68, Voorhout – gebruiksfase
- Bijlage 6. Vergunningencheck Digitale watertoets
- Bijlage 7. Bouwbesluittoetsing kenmerk 95178-R-V2.1
- Bijlage 8. Ontwerptekeningen Van Manen 6126_00-15-210913