1e herziening Rijnsburgerweg 6, Voorhout

De griffier van de gemeenteraad van Teylingen,

Digitaal ondertekend door Robert van Dijk
op 24-05-2022

Behoort bij het raadsbesluit:

Vaststellen bestemmingsplan Rijnsburgerweg 6c en 6d, Voorhout

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Planvorm 6
1.5 Planproces 6
1.6 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving **11**
3.1 Algemeen 11
3.2 Dit bestemmingsplan 12

Hoofdstuk 4 Beleidskader **14**
4.1 Rijksbeleid 14
4.2 Provinciaal beleid 14
4.3 Regionaal beleid 14
4.4 Gemeentelijk beleid 14
4.5 Conclusie 15

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **16**
5.1 Bedrijven en milieuzonering 16
5.2 Externe veiligheid 17
5.3 Geluid wegverkeer 19
5.4 Luchtkwaliteit 20
5.5 Archeologie en cultuurhistorie 21
5.6 Geur 24
5.7 Ecologie 24
5.8 Bodem 26
5.9 Water 26
5.10 Besluit milieueffectrapportage 27
5.11 Kabels en leidingen 27
5.12 Schiphol 28
5.13 Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen 28
5.14 Parkeren 29

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **30**
6.1 Algemeen 30
6.2 Overleg 30
6.3 Zienswijzen 30

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **31**

Bijlagen bij toelichting **33**
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing 34
Bijlage 2 Archeologisch onderzoek 57
Bijlage 3 Ecologisch onderzoek 114
Bijlage 4 Aeriusberekening 139
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek 145

Regels **201**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **202**
Artikel 1 Begrippen 202
Artikel 2 Wijze van meten 209

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **210**
Artikel 3 Groen 210

Artikel 4	Tuin	211
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	213
Artikel 6	Wonen - 11	214
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	217
Artikel 8	Waarde - Archeologie 6	219
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	221
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**222**
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	222
Artikel 11	Anti-dubbeltelbepaling	223
Artikel 12	Algemene bouwregels	224
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	225
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	226
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	227
Artikel 16	Overige regels	228
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**229**
Artikel 17	Overgangsrecht	229
Artikel 18	Slotregel	230
Bijlage bij regels		**231**
Bijlage 1	Rijnsburgerweg 6 Inpassingsplan	232

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 29 oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Teylingen het bestemmingsplan Rijnsburgerweg 6, Voorhout vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om nabij de Rijnsburgerweg 6 in Voorhout 3 greenportwoningen te realiseren, inclusief groen, natuurvriendelijke oevers, water en een toegangsweg.

Inmiddels zijn twee van de drie greenportwoningen gebouwd. Dit betreffen de woningen aan de Rijnsburgerweg 6b en 6c.

De eigenaar van de woning aan de Rijnsburgerweg 6c (middelste kavel) heeft aan de gemeente goedkeuring gevraagd om zijn kavel aan de zuidoostzijde met 5,9 meter te verbreden. De reden hiervan is dat hij zijn woning op de begane grond aan de zuidoostzijde wil uitbouwen met een slaapkamer. Verbreding van zijn kavel is dan wenselijk omdat hij anders niet meer over zijn eigen kavel buitenom de achtertuin kan bereiken.

Het gevolg van het verbreden van de middelste kavel is dat de derde onbebouwde kavel met eenzelfde afstand opschuift in zuidoostelijk richting, ter plaatse van de bestemming 'verkeer' en 'groen'.

Het verbreden en verschuiven van de woonkavels past niet in het geldende bestemmingsplan.

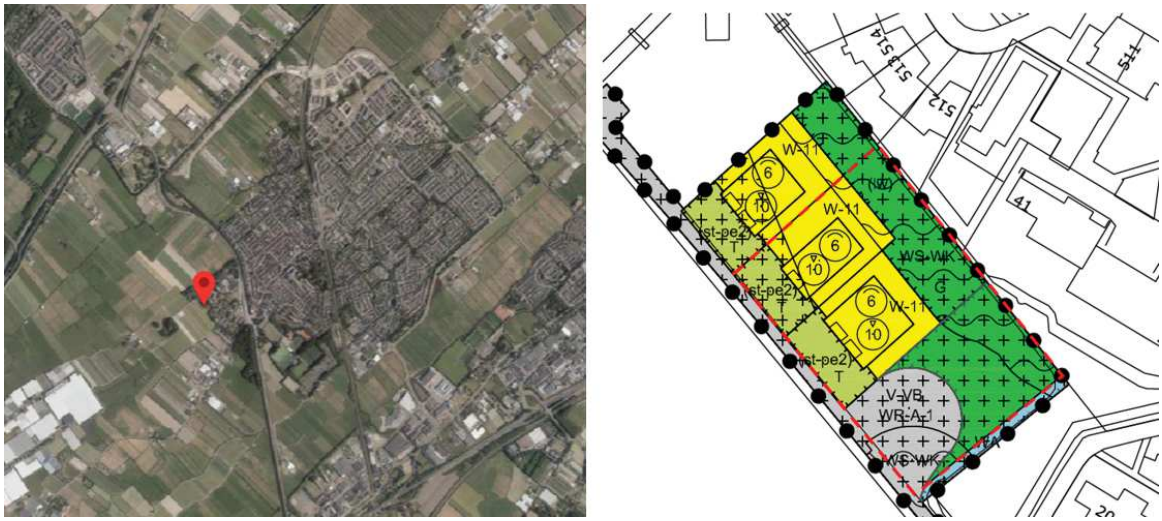
De gemeente Teylingen laat door middel van de brief van 17 mei 2021 weten in te stemmen met de gewenste wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het aanpassen van de twee bouwkavels.

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden de aanpassingen van de twee bouwkavels planologisch - juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Teylingen tegen de kern van Voorhout aan. De locatie ligt aan de westzijde van het dorp, op circa 300 meter afstand van de Rijnsburgerweg. Het plangebied is kadastraal bekend: Gemeente Voorhout, sectie A, nummers 5338 en 5339 (gedeeltelijk).

De ligging van de locatie in de omgeving en de begrenzing van het plangebied zijn in afbeelding 1 weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging locatie in de omgeving (linker plaatje) en begrenzing plangebied met rode stippellijn (rechter plaatje)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ten behoeve van de bouw van de drie greenportwoningen is in 2015 het bestemmingsplan Rijnsburgerweg 6, Voorhout vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer - verblijfsgebied'. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' Waarde - Archeologie -1' van toepassing, de gebiedsaanduiding 'overige zone - natuurvriendelijke oever' en de functieaanduiding 'landschapswaarden'.

Het verbreden van de kavel Rijnsburgerweg 6c in zuidoostelijke richting is in strijd met de bestemming 'Groen'. Het opschuiven van de onbebouwde kavel is in strijd met de zowel de bestemming 'Groen' als met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Bovendien zou het toekomstig hoofdgebouw op het perceel aan de Rijnsburgerweg 6d door het opschuiven van het perceel (deels) buiten het bouwvlak vallen.

Om deze reden moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld voor de voorgenomen wijzigingen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de wijzigingen van de twee kavels mogelijk wordt gemaakt. Hiermee is dat een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De gekozen juridische vorm voor dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan. De verbeeldingen de regels zorgen voor een nauwkeurige weergave en beschrijving van wat precies mogelijk is.

1.5 Planproces

Voordat het bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Kort weergegeven betreft het, uitgaande dat niet alle betrokken zich direct in het bestemmingsplan kan vinden, de volgende stappen:

1. Ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan. In de fase vindt plaats:
   a. overleg over het voorontwerpbestemmingsplan met diverse betrokken instanties, waaronder het Waterschap en de Provincie;
   b. overleg met belanghebbenden en belangstellenden: inspraak (gemeentelijke inspraakverordening);
   c. verwerken resultaten vooroverleg en inspraak;
2. Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad;
3. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
4. Beroepsprocedure;
5. Onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingezoomd op het beleidskader. De haalbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 5 aangetoond voor wat betreft de relavante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 geeft de informatie over de te volgen procedure en in hoofdstuk 7 ten slotte wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Huidige situatie

De locatie ligt in het strandvlakte en strandwallenlandschap van de Duin- en Bollenstreek. Eeuwenlange trans- en regressie heeft hier in sterke mate het landschap gevormd. Op de bodemkaart is de hoofdstructuur van het landschap goed waar te nemen. Parallel aan de kust liggen langgerekte ruggen van zanderig materiaal, de oude duinen. De oude duinen waren vroeger markant aanwezig in het landschap. Dit waren de plekken waar mensen zich vestigden en waar meerdere (hof)stede's, landgoederen en buitenplaatsen en dorpen en steden op zijn ontstaan.

Het plangebied ligt midden op de strandwal, op de overgang naar het estuariumlandschap. Door de eeuwen heen is het bodemgebruik in deze streek sterk gewijzigd. Vooral grootschalige zanderijen hebben het gebied vervlakt tot de huidige situatie waarin de verschillen tussen strandwal en strandvlakte geminimaliseerd zijn. Naast het afvoeren van zand zijn ook de kleiige en venige bodem omgekeerd om bollenteelt mogelijk te maken, hetgeen het onderscheid nog sterker vervaagd. De occupatiepatronen en de vestiging van stedes met de bijbehorende beplanting markeren nog de strandwallen en dus de landschappelijke ontstaansgeschiedenis van dit gebied.

Het plangebied ligt in de polder Hoogeweg. Polder Hoogeweg is een open graslandpolder in het overgangsgebied van strandvlakte naar het vroegere mondingsgebied van de Rijn. In de polder liggen enkele bollenpercelen. De polder is een belangrijk weidevogelgebied zowel in de broedtijd (o.a. Grutto, Tureluur, Slobeend, Zomertaling) als in de winter (o.a. Goudplevier, Wilde Zwaan, Slechtvalk). Ook is de polder van cultuurhistorisch belang vanwege oude verkavelingspatronen en enkele pestbosjes. Van groot belang voor deze polder is de open verbinding met de Elsgeesterpolder. Dit overgangsgebied bestaat uit oud, bultig grasland en bollenvelden in een zanderijlandschap.

Het plangebied ligt ten zuidwesten van Buitenplaats Nieuw Schoonoord. Het gebied ten westen van de woningen is in gebruik als bollengrond.

Binnen het plangebied zijn in 2015 twee kavels voor greenportwoningen gerealiseerd met een oppervlakte van 600 m^2. De kavel aan de Rijnsburgerweg 6c heeft een afmeting van 18,18 meter bij 33 meter. De onbebouwde kavel is 20 meter bij 30 meter. Binnen deze kavels zijn bouwvlakken opgenomen waar de greenportwoningen gebouwd moeten worden.

Ten zuidoosten van de onbebouwde kavel is een keerlus voor de brandweer aanwezig met een diameter van 15 meter.

De onderstaande foto's geven een indruk van de huidige situatie.



Afbeelding 2: foto's huidige situatie (links genomen van de toegangsweg in noordwestelijke richting en rechts van de woning Rijnsburgerweg 6c)

In verband met de aanwezigheid van de bollengronden is op de grens van de kavels een haag geplant die de eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen in de richting van de woning zoveel als mogelijk zal afvangen. Op de onderstaande foto is de haag van circa 1,50 meter hoogte goed zichtbaar.



Afbeelding 3: aangeplante haag op de grens van de kavels

2.2 Toekomstige situatie

De onderstaande tekening geeft de toekomstige situatie weer, waarbij de kavel 2 (Rijnsburgerweg 6c) en de onbebouwde kavel (kavel 3) zijn gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Kavel 1 blijft ongewijzigd en is daarom niet meegenomen in deze herziening.

Kavel 2:

Deze kavel is met 5,9 meter verbreed naar 24,1 meter. De totale oppervlakte van de kavel in de nieuwe situatie is 975 m^2. Het bouwvlak op deze kavel is ongewijzigd gebleven.

Kavel 3:

Deze kavel, inclusief het bouwvlak, is 5,9 meter opgeschoven in zuidoostelijke richting. De oppervlakte van de kavel is 600 m^2 gebleven.



Afbeelding 4: gewijzigde verbeelding

Het gevolg van de wijzigingen van de kavels is dat de keerlus ten zuidoosten van kavel 3 een kleinere radius heeft gekregen. In het vigerende bestemmingsplan heeft deze een diameter van circa 15 meter. In de nieuwe situatie is deze 10 meter geworden.

Tot slot neemt de oppervlakte met de bestemming 'Groen' af met circa 87 m^2.

2.2.1 Landschappelijk

In 2015 heeft Bosch Slabbers Landschapsarchitecten een inpassingsplan opgesteld voor de drie woningen. Het complete plan uit 2015 is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. Omdat de wijzigingen van de twee kavels ten opzichte van de oorspronkelijk inrichting minimaal zijn, heeft de landschapsdeskundige laten weten dat dit geen invloed heeft op de geschetste inrichtingsprincipes.

Voor de inbedding en inpassing van de kavels is zoveel als mogelijk aangesloten op de landschappelijke gegevens van de strandwal, waarbij landschappelijke middelen zoals hagen, bomen en bosstruweel zijn ingezet die hier gebruikelijk zijn. Op deze wijze worden de drie nieuwe woningen opgenomen in de logica van de strandwal.

Een illustratie van de landschappelijke inpassing van de woningen is in afbeelding 5 weergegeven.



Afbeelding 5: Situering kavels

Voor het volledige inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

3.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

3.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

3.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruik. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
   Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

3.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van…'.

3.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

3.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Het bestemmingsplan kent twee bestemmingen: Tuin en Wonen - 11 en twee dubbelbestemming; Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering.

Groen

Grote groenelementen en structurerend groen zijn als Groen bestemd. Om de openheid hiervan te waarborgen zijn gebouwen niet toegestaan

Tuin

Het is gewenst de gronden voorzover gelegen tussen de woning en de straat, zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Zodoende zullen de woningen prominent in het zicht komen en ontstaan een rustig straat- en bebouwingsbeeld. Aan de gronden is daarom de bestemming Tuin toegekend waarop beperkingen gelden ten aanzien van bouwen.

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen bij de woningen;
- parkeren bij de woningen (ten behoeve van het parkeren wordt de functie 'specifieke vorm van tuin - parkeren erf 2' op de tuinbesteming gelegd. Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning aangelegd te worden);
- perceelontsluitingen;
- erkers ten behoeve van het wonen;
- luifel ter plaatse van entree van hoofdgebouw;
- nutsvoorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen voor de eigen toegangsweg en de keerlus voor de brandweer die mede een verblijfsfunctie heeft.

Wonen - 11

Op de gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 11' mogen enkel vrijstaande woningen gerealiseerd worden, met de bijbehorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water. De hoofdgebouwen (de

woningen) dienen gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. Het hoofdgebouw is het gebouw dat als belangrijkste gebouw op het perceel is aan te merken. De maximale inhoudsmaat, goothoogte- en bouwhoogte van de woning zijn tevens geregeld op de verbeelding.

Aan-, en uitbouwen alsmede vrijstaande bijgebouwen bij de woning mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. In de regels zijn maximale maten ten aanzien van oppervlakte, hoogte en inhoud opgenomen.

De afstand van het hoofdgebouw tot de erfgrens bedraagt minimaal 3 meter. De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter. De maximale inhoud bedraagt 750 m^3.

Waarde - Archeologie

Het is momenteel niet bekend of in het gebied met hoge verwachting ook daadwerkelijk archeologische relicten aanwezig zijn. Anderzijds moeten mogelijke archeologische waarden zoveel mogelijk beschermd worden. Aangezien in het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden vastgesteld dat bij sloop en nieuwbouw of andere grondroeringen waarvan nu nog niet bekend is of en waar deze gaan plaatsvinden, eventuele aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Waterstaat - Watekering

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

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Gezien de geringe afwijking die het plan mogelijk maakt ten opzichte van het geldend planologisch regiem, is toetsing van het plan aan het rijksbeleid niet nodig. Dat geldt ook voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking aangezien het aantal woningen in het plangebied gelijk blijft.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Omgevingsbeleid bestaande uit de omgevingsvisie en omgevingsverordening. Op 1 juli 2020 is de verzamelherziening van zowel de omgevinsgvisie als de -verordening vastgesteld.

In 2015 is het bestemmingsplan voor de drie greenportwoningen in overeenstemming met het provinciaal beleid vastgesteld.

Het provinciaal beleid geeft aan dat niet alle vraag naar wonen en werken opgevangen kan worden binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt het ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’. Hier is in 2015 uitvoering aan gegeven door een zorgvuldige uitwerking van de landschappelijke inpassing van de greenportkavels. Zie ook bijlage 1 van de toelichting.

De nu voorliggende wijzigingen zijn ten opzichte van het plan uit 2015 van ondergeschikte aard en tasten de ruimtelijke kwaliteit niet aan.

Conclusie

Omdat het aantal woningen niet toeneemt binnen het plangebied en de wijzigingen van ondergeschikte aard zijn, kan worden geconcludeerd dat de provinciale belangen niet in het geding zijn. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

De gemeenten hebben de visie ontwikkeld om gezamenlijk te werken aan de toekomst van de regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen. In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met een doorkijk naar 2030).

Onderdeel van de Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020 is de bouw van de 600 greenportwoningen in de Duin- en Bollenstreek. Dit is de basis geweest voor de bouw van de woningen aan de Rijnsburgerweg.

Gezien de beperkte afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn er geen beperkingen vanuit de regionale structuurvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Gemeentelijke structuurvisie

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

- Duurzame ontwikkeling;
- Versterken ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied;
- Verbeteren sociaal-economische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied inzetten voor een vitale Greenport Duin- en Bollenstreek;
- Ambities en keuzes afstemmen in regionaal verband.

De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen aan en beperkt

zich daarom tot de belangrijkste ruimtelijke opgaven.

Voor het aspect 'Wonen' is aangegeven dat de gemeente ook ruimte wil (blijven) bieden voor de bouw van 'Greenportwoningen'.

4.4.2 Woonprogramma 2020-2024

Op 24 september 2020 is het woonbeleid met als titel Woonprogramma 2020-2024: naar een evenwichtiger woningmarkt door de gemeente Teylingen vastgesteld.

De druk op de woningmarkt is hoog. In de regio blijft de woningbouw achter op de behoefte. De lokale woningbehoefte bedraagt ruim 2.030 woningen in de periode 2018 tot 2030. Het aantal geplande woningen is iets lager (1.800). Er mag dus geen vertraging of planuitval plaatsvinden. Ook stimuleert de gemeente het anders benutten van ruimte en toevoeging van nieuwe woonvormen. Daarnaast is het belangrijk dat er voor iedere doelgroep voldoende aanbod is. Er is een groeiend tekort aan sociale huurwoningen, huishoudens met een inkomen net boven de doelgroepgrens voor sociale huur vinden moeilijk een plek en de vraag naar flexibele woonvormen nemen toe. Ook is er woningbehoefte voor hogere inkomens. Nieuwbouw voor hen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. Bovendien draagt dit bij aan een gedifferentieerd woningaanbod, wat goed is voor de leefbaarheid.

Bij de aanvraag van de greenportwoningen in 2015 heeft de toetsing al plaatsgevonden of het plan in overeenstemming is met de woonvisie - woonprogramma van de gemeente. De woningen dragen bij een het gedifferentieerd woningaanbod en zorgen voor een doorstroming op de woningmarkt.

4.4.3 Paraplubestemmingsplan parkeren

Op 28 juni 2018 is het 'paraplubestemmingsplan parkeren' vastgesteld. Door een wetswijziging per 29 november 2014 geldt de bouwverordening wat betreft het parkeren en laden of lossen niet meer aanvullend op na die datum vastgestelde bestemmingsplannen is.

In bestemmingsplannen die na 29 november 2014 zijn vastgesteld, zijn daarom over het algemeen parkeerregels opgenomen en soms ook regels voor het laden of lossen. Voor toetsing van de omgevingsvergunningaanvraag aan een bestemmingsplan dat voor 29 november 2014 is vastgesteld, kan tot 1 juli 2018 worden teruggevallen op de gemeentelijke bouwverordening.

In het bestemmingsplan Rijnsburgerweg 6, Voorhout zijn de parkeerregels nog niet opgenomen op de verbeelding en in de regels. In het voorliggende bestemmingsplan wordt aan de tuinbestemming de functie 'specifiek vorm van tuin - parkeren erf 2' opgenomen, waarmee het parkeren juridisch is veranderd in het plan.

4.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen het gestelde in het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

In de VNG-uitgave wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypen. Het plangebied wordt getypeerd als gemengd gebied.

In tabel 1 zijn de bedrijven en/of activiteiten weergegeven die aanwezig zijn in de buurt van het plangebied:

Tabel 1: aanwezige bedrijven en/of activiteiten in de omgeving

Bedrijf/activiteit	Adres	omschrijving	SBI-2008	Milieu cat.	Richtafstand gemengd gebied	Huidige afstand tot plan-gebied
Stichting Marente	Rijnsburger-weg 2	verpleeghuizen	871	2	10 m (geluid)	10 m
Buitenplaats Nieuw Schoonoord	Rijnsburger-weg 4	Klinieken, dagverblijven	8621, 8622, 8623	1	0 m (geluid)	10 m
H.P. Langeveld	Rijnsburger-weg 11	Tuinbouw-bedrijfsgebouw	011, 012, 013.1	2	10 m (geluid)	335 m
Van Wieringen	Rijnsburger-weg 32-48	Tuinbouw-bedrijfsgebouw	011, 012, 013.1	2	10 m (geluid)	260 m
Firma Huijts & Zn.	Rijnsburger-weg 40 Voorhout	Tuinbouw-bedrijfsgebouw	011, 012, 013.1	2	10 m (geluid)	190 m

Uit tabel 1 blijkt dat er voor de bedrijven rondom het te ontwikkelen perceel wordt voldaan aan de richtafstanden.

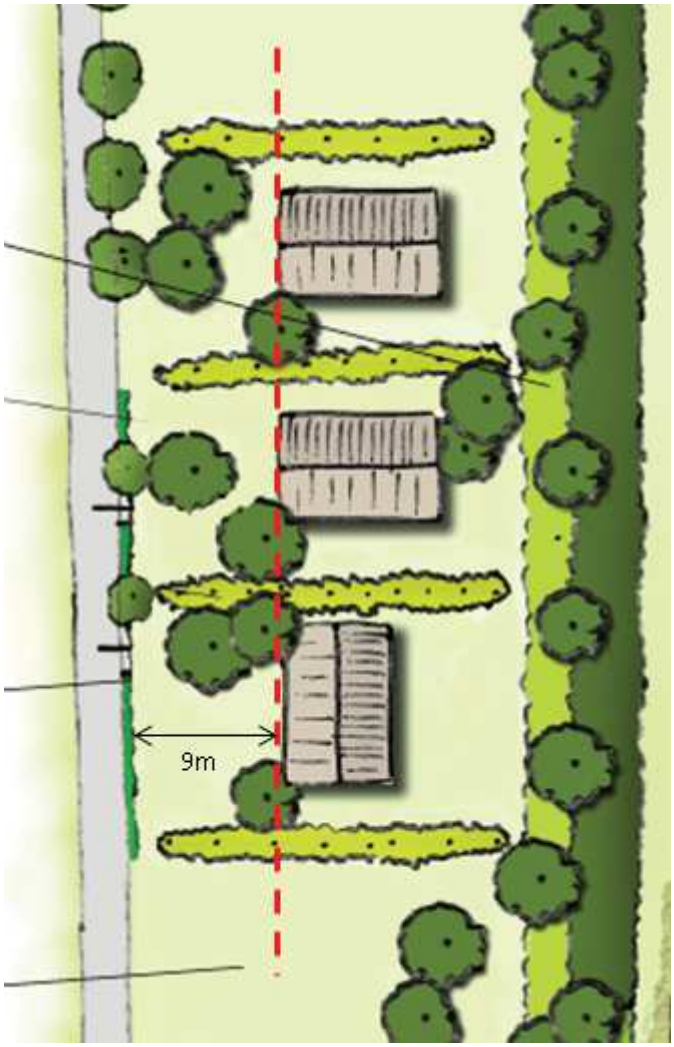
De percelen naast het plangebied zijn in gebruik als open bollenteelt. Op deze percelen worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Volgens jurisprudentie[1] moet er een afstand van 50 meter worden aangehouden tussen percelen waarop open teelten plaatsvinden en gebieden met een woonbestemming. Uit onderzoek[2] blijkt dat bij lage teelt zoals boomsierteelt een afstand van 35 meter tussen de teelt en een woonbestemming voldoende is. Voor bollenteelt kan ook van deze afstand worden uitgegaan. Hierbij wordt gerekend van de rand van de open teelt tot aan de rand van de woonbestemming (inclusief tuin). De reden hiervoor is dat gewasbeschermingsmiddelen neerslaan op tuinmeubelen, buitenspeelgoed en dergelijke. Via de handen kunnen de middelen in de mond terecht komen of direct door de huid worden opgenomen.

Het plangebied ligt op minder dan 35 meter afstand van de open bollenteelt, namelijk op circa 6 meter afstand. De rooilijn van de woning is op 9 meter van de weg geplaatst om de afstand met de bollenteelt te vergroten. Het accent voor buiten zijn en buiten spelen ligt aan de achterzijde van de woningen.

Op de grens van de kavels van de twee reeds gerealiseerde greenportwoningen is een haag geplant waarmee de drift van gewasbeschermingsmiddelen zoveel mogelijk zal worden

afgevangen. Deze haag is circa 1.50 meter hoog. Deze haag wordt ook aangeplant op de nog onbebouwde kavel.

Op de onderstaande afbeelding (zie afbeelding 6) is de beukenhaag aangegeven. Deze windhaag wordt vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 6: Afbeelding beukenhaag

Conclusie

Doordat wordt voldaan aan de richtafstanden en een windhaag wordt aangeplant om drift van bestrijdingsmiddelen richting de woningen te voorkomen, vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Externe veiligheid

Bij een ruimtelijk plan dient voor externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken)gedurende het hele jaar 24 uur per dag' en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR, het GR geldt als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het in werking treden van het Bevt vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de bijbehorende maximale risico's. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Voor heel Nederland is een risicokaart opgesteld. De risicokaart heeft een signalerende functie voor risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Op basis van de risicokaart is gekeken naar risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied. Een uitsnede van de risicokaart, waarop de omgeving van de plangebied staat, is als afbeelding 7 weergegeven.



Afbeelding 7: Uitsnede risicokaart omgeving van het plangebied (plangebied is aangegeven met gele rechthoek)

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal risicobronnen. De locatie ligt niet in het invloedsgebied (1% letaliteit) van deze risicobronnen. Daarom is externe veiligheid niet relevant voor het plan.

Ten noordoosten van de planlocatie ligt het Teylingen college op circa 100 meter afstand. Voor de scheikunde lessen worden op het terrein van het college chemische stoffen opgeslagen (chloorbleekloog en zoutzuur). Deze inrichting valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Normen voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) zijn dus niet van toepassing op deze inrichting.

De N444 (Leidsevaart) mag gebruikt worden voor de transport van gevaarlijke over de weg. Deze weg ligt op voldoende afstand van de planlocatie.

Op 300 meter ligt hoge druk aardgasleiding W535-01 (40 bar 12 inch). Deze heeft een invloedsgebied van 140 meter. Op 650 meter ligt hoge druk aardgasleiding A560 (66 bar 36 inch). Deze heeft een invloedsgebied van 430 meter. Op 200 meter ligt de N444. Volgens de provinciale risicokaart is dat geen weg met een extern veiligheidsrisico.

Conclusie

Op de risicokaart is af te lezen dat de dichtstbijzijnde inrichting waarvoor een risicocontour geldt op circa 100 meter afstand is gelegen. De nieuw te bouwen woningen liggen ruim buiten deze contour. De invloedsgebieden van de buisleidingen liggen (ver) buiten de planlocatie. Dat geldt ook voor het transport van gevaarlijke stoffen over de N444. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid niet voor belemmeringen zorgt voor de uitvoering van het plan.

5.3 Geluid wegverkeer

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn regels opgenomen voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals bijvoorbeeld woningen) door wegverkeer. Het gaat daarbij om de geluidsbelasting in het maatgevende toekomstige jaar. In het algemeen is dit 10 jaar na realisatie of na het akoestisch onderzoek.

De Wet geluidhinder kent een voorkeursgrenswaarde. Als aan deze waarde wordt voldaan, is er voor de Wet geluidhinder geen belemmering voor het bouwplan. Onder voorwaarden is een hogere grenswaarde mogelijk. Het onderhavige plan is gelegen buiten de bebouwde kom. In dit geval gelden de volgende grenswaarden:

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB
- Maximale grenswaarde: 58 dB

De Wet geluidhinder gaat ervan uit dat het verkeer in de toekomst stiller wordt, onder andere door Europees bronbeleid. Daarom mogen op de berekende geluidsbelastingen enkele correcties worden toegepast. Er geldt een generieke correctie van 5 dB als het gaat om

wegverkeer met een snelheid van minder dan 70 km/u.

Conform artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens woningen kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

In artikel 1 Wgh zijn de definities opgenomen van onder andere stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door de komgrensborden) en het gebied binnen de bebouwde kom en is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

De breedte van de geluidszone van een weg is de onderstaande tabel weergegeven.

aantal rijstroken	breedte van de geluidszone (in meters)	
	buitenstedelijk gebied	binnenstedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Onderzoek

De woningen zijn / worden gebouwd aan een insteekweg van de Rijnsburgerweg. Dit is een eigen weg waarvoor geen geluidszone geldt.

De openbare wegen die het dichtst bij de planlocatie liggen zijn de Leidsevaart (N444) en de Rijnsburgerweg. Deze wegen hebben ieder twee rijstroken. In beide gevallen gaat het om wegen in buitenstedelijk gebied. Er is derhalve sprake van een geluidszone langs deze wegen van 250 meter.

De woningen binnen de planlocatie liggen buiten de zonebreedte van beide wegen. Derhalve kan worden gesteld dat de geluidbelasting van het wegverkeer op de woningen beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Er hoeft geen nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

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

5.4 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt voor de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de in de Wm genoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 2015
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40µg/m³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³	vanaf 11 juni 2011
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³	vanaf 1 januari 2015

Als aannemelijk is dat aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormt luchtkwaliteit geen belemmering om een bestemmingsplan vast te stellen. Deze voorwaarden zijn:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;

- het project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderzoek

Het voorliggende plan maakt geen extra woningbouw binnen het plangebied mogelijk. Bij de toetsing van het bestemmingsplan in 2015 is vastgesteld dat het plan in "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze conclusie blijft van toepassing. Een onderzoek luchtkwaliteit is niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van het planvoornemen.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden voor kunnen komen, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden, wanneer behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

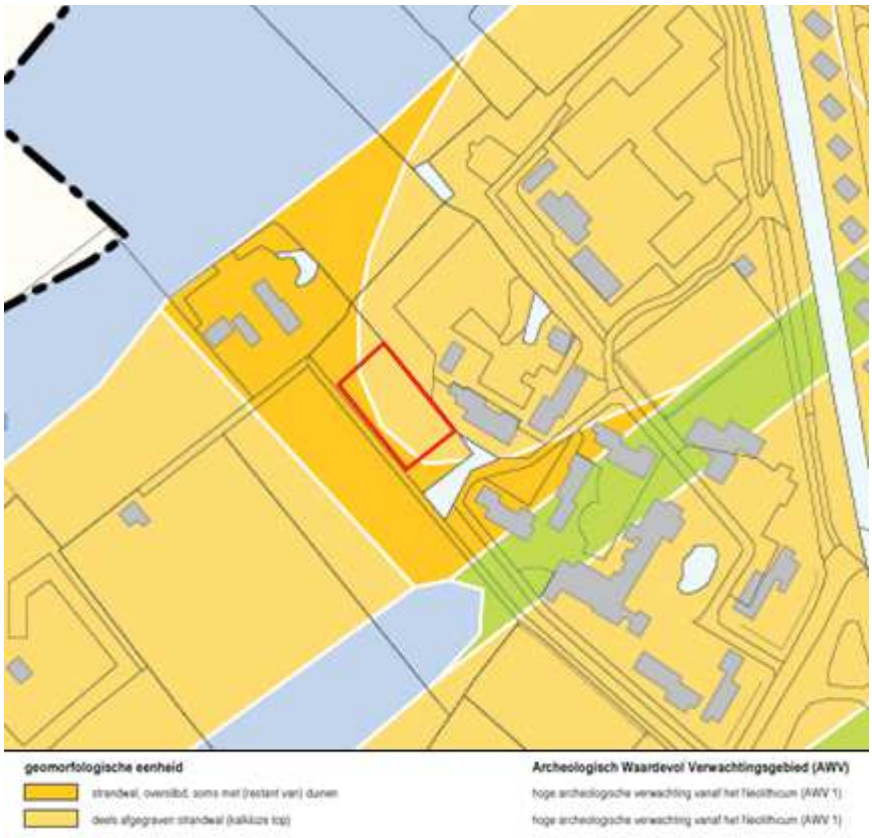
Onderzoek

Door Econsultancy is in 2015 een archeologisch bureauonderzoek, gecombineerd met een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd binnen het plangebied (rapportnummer 14055555. d.d. 2 juli 2014). De complete rapportage is als Bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

<u>Bureauonderzoek</u>

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Teylingen ligt het zuidwestelijke deel van het plangebied binnen een overslibde strandwal, soms met duinen (zie afbeelding 8). Voor deze gebieden geldt een hoge verwachting vanaf het Neolithicum.

Het noordoostelijke deel van het plangebied is gelegen ter plaatse van een deels afgegraven strand-wal met een kalkloze top. Ook voor deze gebieden geldt een hoge verwachting vanaf het Neolithicum.



Afbeelding 8: Archeologische verwachtingenkaart (plangebied rood omlijnd)

Uit de landschappelijke ligging, op een strandwal daterend uit de periode 3000-2000 v. Chr. met een deels intacte top, blijkt dat het plangebied vanaf het Laat-Neolithicum een gunstige nederzettingslocatie heeft gevormd. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Laat-Neolithicum - Middeleeuwen wordt daarom hoog geacht. Voor de Nieuwe tijd geldt een lage verwachting, op basis van het ontbreken van aanwijzingen voor bewoning op het historisch kaartmateriaal.

Op basis van de aanwezige lage enkeerdgronden, worden de archeologische resten verwacht onder het eerddek, in de (top van de) duin- en strandwalzanden. Potentiële archeologische niveaus zijn te herkennen aan bodemhorizonten/ cultuurlagen in het zand.

Bodemverstoring

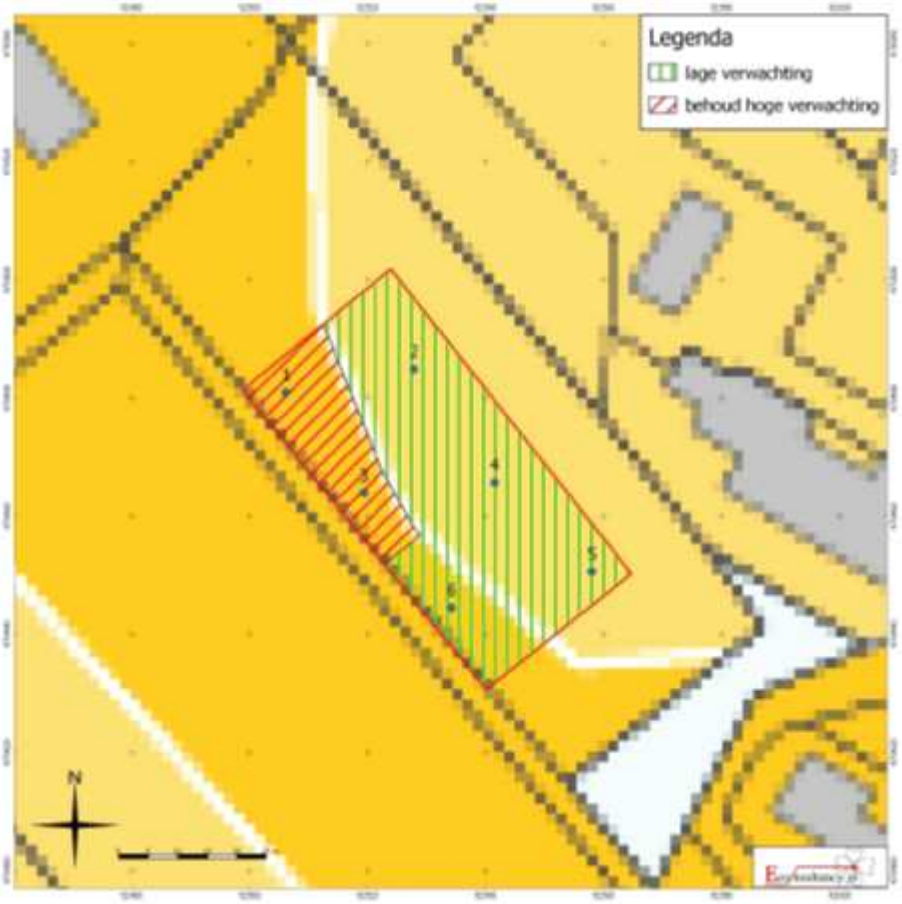
Binnen het noordoostelijke deel van het plangebied is de top van de strandwal afwezig, vermoedelijk als gevolg van afzanding. Archeologische resten, die oorspronkelijk direct aan het maaiveld aanwezig zijn geweest zullen hier verloren zijn gegaan. Dieper gelegen archeologische resten kunnen echter nog intact aanwezig zijn. Verder worden lage enkeerdgronden verwacht, waarbij de bodem tot een diepte van 0,5 -0,9 m -mv is omgezet. Archeologische resten die tot deze diepte aanwezig zijn geweest, zullen niet meer in situ liggen. Wel kunnen indicatoren worden aangetroffen in het eerddek, die wijzen op een (deels) verstoorde vindplaats.

<u>Inventariserend veldonderzoek</u>

Op basis van het inventariserende veldonderzoek is vastgesteld dat binnen het zuidwestelijke deel van het plangebied sprake is van een grotendeels intacte top van de strandwal. Hier zijn indicatoren aangetroffen die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats. In het noordoostelijke deel van het plangebied bleek de strandwal afgegraven, maar is nog wel een kalkloze top van het zand aanwezig. In de onderliggende zanden zijn een vegetatiehorizont en een veenlaag aangetroffen. In geen van beide waren archeologische indicatoren aanwezig.

Hoewel de aanwijzingen niet sterk zijn, zouden de aangetroffen indicatoren in het westelijke deel van het plangebied verband kunnen houden met de aanwezigheid van een vindplaats in deze hoek van het plangebied. Hier blijft de hoge verwachting behouden op basis van het uitgevoerde onderzoek. Deze zone wordt begrensd door de grens van de intacte top van de

strandwal en door het ontbreken van indicatoren van deze vindplaats in boring 6. De zone met resterende hoge verwachting is weergegeven in afbeelding 9. In de overige delen van het plangebied, en dieper in de strandwal, worden op basis van het ontbreken van indicatoren, geen vindplaatsen verwacht.



Afbeelding 9: Zone met resterende hoge verwachting

Het gebied dat in afbeelding 9 is aangegeven met 'behoud hoge verwachting' heeft in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' behouden. Het gebied dat is aangegeven met 'lage verachting' krijgt de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 6'.

Met de voorliggende herziening wordt de bestemming Wonen circa 5,9 meter in zuidoostelijke richting uitgebreid. Op grond van het onderzoek uit 2014 mag worden geconcludeerd dat de verwachtingswaarde van de strook grond, waarop de woonbestemming wordt uitgebreid, ook laag is. Deze strook heeft daarom ook de 'Waarde -Archeologie 6' gekregen.

Met de bouw van de derde greenportwoning zal de bodemverstoring bovendien gering zijn. De verstoring van de bodem dieper dan 30 centimeter beneden het maaiveld zal naar verwachting alleen plaatsvinden door het slaan van heipalen.

Cultuurhistorie

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Conclusie

De greenportwoning die nog gerealiseerd moet worden ligt geheel binnen het gebied waar de archeologische verwachtgingswaarde op grond van het onderzoek uit 2014 naar beneden is bijgesteld. Geconcludeerd is dat in dit gebied nader archeologisch onderzoek niet nodig is.

5.6 Geur

Bij planologische ontwikkelingen, zoals het onderhavige project, speelt in Nederland in het buitengebied het aspect geur vaak een rol. Met de bouw van drie woningen worden nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd. Voor de veehouderij is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wro dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van de toevoeging van woningen in relatie tot de omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Het woon- en leefklimaat wordt bij de vastgestelde norm voor het buitengebied buiten een concentratiegebied van 8 OUe/m³ acceptabel geacht.

Conclusie

Er zijn geen veehouderijen in de omgeving die in verband met eventuele geuroverlast een belemmering vormen voor het plan. Anderzijds veroorzaken de nieuwe woningen geen belemmering voor omliggende veehouderijen.

5.7 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000- gebieden. Daarnaast is het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Op basis van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn zeer kwetsbare gebieden aangewezen. Deze gebieden kunnen nadelige invloed ondervinden als de uitstoot van ammoniak op de gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is een zone van 250 meter rondom de gebieden aangewezen als buffer, om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 regelt Wet natuurbescherming de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden of er beschermde soorten aanwezig zijn in of nabij het plangebied, in hoeverre het plan negatieve gevolgen kan hebben op die beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

Onderzoek

Door Econsultancy is in mei 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In Bijlage 3 is de 'Quickscan flora en fauna' (rapportnummer 14055556, d.d. 4 juni 2014) opgenomen.

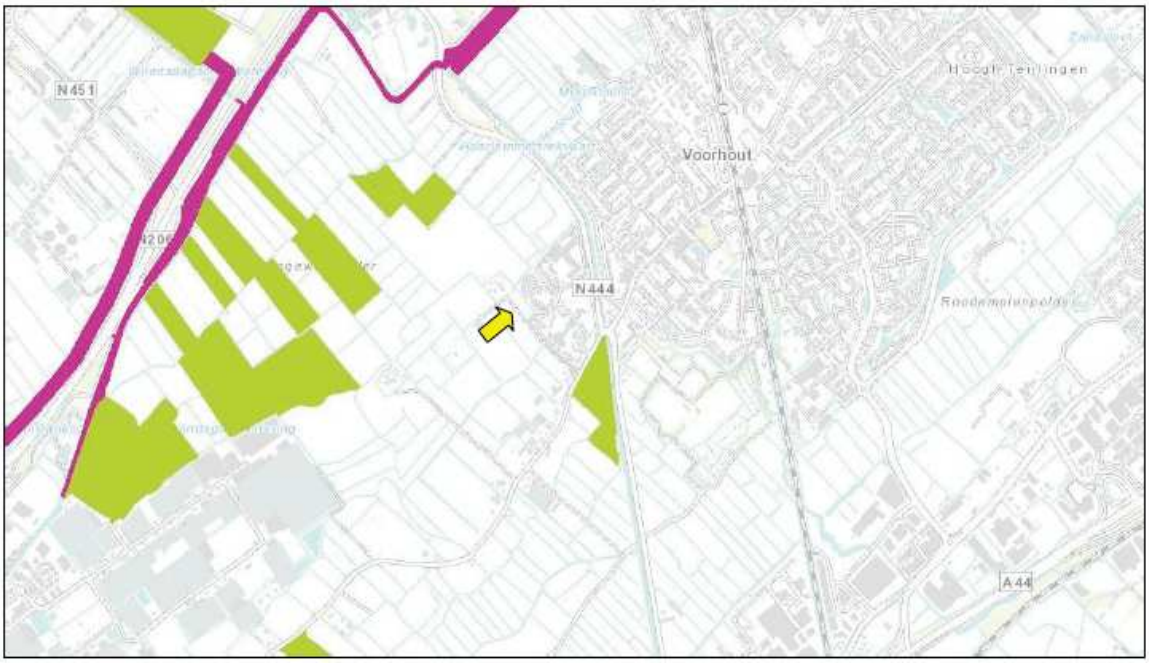
Gebiedsbescherming

Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Coepelduynen, bevindt zich op circa 4,2 kilometer afstand ten westen van de onderzoekslocatie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van de NNN. De onderzoekslocatie ligt niet in de nabijheid van een kerngebied, verbindingsgebied of verwevingsgebied, behorend tot de NNN. Ook ligt de locatie niet in de strategische reservering natuur van de NNN. Het meest nabijgelegen NNN-onderdeel bevindt zich circa 350 meter ten westen en 350 meter ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. In afbeelding 10 is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van de NNN weergegeven.



Afbeelding 10: Ligging plangebied ten opzichte van de NNN

Weidevogelgebieden

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit een belangrijk weidevogelgebied. Het meest nabijgelegen belangrijke weidevogelgebied bevindt zich op circa 450 meter ten zuidwesten en circa 350 meter ten westen van de onderzoekslocatie.

Externe werking

Voor de NNN geldt geen externe werking. De onderzoekslocatie bevindt zich op circa 350 meter van het dichtstbijzijnde NNN-onderdeel. Gezien de aard van de ingreep is externe werking niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Coepelduynen en het belangrijke weidevogelgebied is, gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep niet aan de orde.

Stikstof

Per 1 juli 2021 is de wijziging van de Wet natuurbescherming in werking getreden (Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)). In de Wsn is een partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht opgenomen voor bouwactiviteiten in de bouw-, aanleg- en sloopfase, waarin emissies tijdelijk en beperkt zijn. De vrijstelling omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats en de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, baggervoertuigen et cetera).

Voor de bouw van de derde greenportwoning geldt dus een partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht. Voor de gebruiksfase is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden. Hierbij is alleen gerekend voor de woning die nog niet is gerealiseerd, waarbij volgens de CROW normen is uitgegaan van gemiddeld 9 verkeersbewegingen per dag met licht verkeer en 27 verkeersbewegingen met middelzwaar verkeer op jaarbasis. Uit de Aeriusberekening volgt dat de gebruiksfase van de woning geen stikstofdeposities hoger dan 0,00 mol/ha/jaar oplevert op enig Natura 2000-gebied. De Aeriusberekening is als Bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd.

Soortenbescherming

De planologische omzetting van de verkeers- en groenbestemming levert geen belemmeringen op aangezien dit deel van het plangebied bestaat uit gras zonder opgaande begroeiing. De aanwezigheid van beschermde soorten, waarvoor geen vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen, is uitgesloten. Wel dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

Op de locatie waar de woning Rijnsburgerweg 6c wordt uitgebouwd, is geen sprake van wijziging van de bestemming. Ook het bouwvlak wordt niet vergroot. De toets of met de

aanbouw aan de woning Rijnsburgerweg 6c beschermde soorten kunnen worden geschaad zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

Conclusie

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

5.8 Bodem

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

Onderzoek

Door milieu-adviesbureau Adverbo is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (rapportnummer 14.10.3791.2686, d.d. 18 februari 2014). De onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als Bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd. De veldwerkzaamheden zijn door het bureau op 16 januari 2014 uitgevoerd. Op 23 januari 2014 heeft bemonstering van het grondwater plaatsgevonden.

Doel van het onderzoek is vast te stellen of het voormalige, dan wel het huidige, gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem. Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek zijn de volgende resultaten verkregen:

Boven- en ondergrond:

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat voor geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde wordt overschreden.

Grondwater:

Uit de toetsingsresultaten blijkt de streefwaarden voor molybdeen en naftaleen in zeer geringe mate worden overschreden. Alle overige gemeten concentraties zijn lager dan de desbetreffende streefwaarden.

In 2014 is vastgesteld dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik van het perceel voor woondoeleinden. Binnen het plangebied hebben nadien geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Er is daarom geen aanleiding om aan te nemen dat de bodemkwaliteit en/of de kwaliteit van het grondwater nadien is verslechterd.

Conclusie

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is geschikt voor het voorgenomen gebruik. Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.9 Water

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat de ruimtelijke ontwikkeling in strijd is met het duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en

waterkwaliteitsbeheer.

Watertoets

In 2014 heeft over het plan voor de bouw van de 3 greenportwoningen overleg plaatsgevonden in het kader van de watertoets met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Ten aanzien van de waterkwaniteit is destijds aangegeven dat de verharding, die als gevolg van het bouwplan gerealiseerd wordt, in totaal 527 m^2 bedraagt. De toegangspaden naar de woningen worden van grind gemaakt. Omdat grind waterdoorlatend is, wordt dit niet als toename van de verharding gezien.

In verband met de toename aan oppervlakteverharding is ten zuidoosten van de planlocatie circa 80 m^2 aan extra oppervlaktewater gegraven. Deze compensatie is gerealiseerd door de bestaande 'vijver' aan de zuidoostzijde van de planlocatie over een lengte van circa 40 meter met 2 meter te verbreden. Deze compensatie is besproken met het Hoogheemraadschap en akkoord bevonden.

Op 30 juni 2021 is de watertoets opnieuw uitgevoerd. Omdat het plangebied een beperkingsgebied raakt, is de uitkomst van deze toets dat het Hoogheemraadschap een waterbelang heeft.

De wijzigingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan zijn voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Omdat de ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk zijn ongewijzigd zijn gebleven, heeft het plan geen negatieve effecten op waterhuishoudkundige aspecten.

De dubbelbestemming ter plaatse waterkering (beperkingsgebied) blijft op de verbeelding gehandhaafd met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Hierdoor is de bescherming van deze kering en de keurzone blijvend gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect water staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in de bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. De voorgenomen activiteit valt niet onder een activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. gelet op de aard en omvang hiervan. Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Onderzoek
In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 4 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Coepelduynen. Gezien de grote afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied, de invulling van het tussenliggende gebied en de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling mag aangenomen worden dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden. In de Aeriusberekening van de gebruiksfase is dit ook bevestigd.

Op basis hiervan, en op basis van de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de voorgenomen wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-plichtig is.

5.11 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;

- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.12 Schiphol

In het Luchthavenindelingenbesluit wordt een beperkingengebied aangegeven. Hierin worden beperkingengebieden ten aanzien van Schiphol weergegeven met betrekking tot externe veiligheid, geluidsbelasting, hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende werking.

In de Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland wordt aangegeven dat Schiphol voor de toekomst ruimte nodig heeft om uit te breiden. Daarom is op een kaart de zogenoemde 20 Ke-contour opgenomen. Binnen deze contouren mogen geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw worden ontwikkeld. Herstructurering en intensivering in bestaand gebouwd gebied zijn binnen deze 20 Ke-contour nu en in de toekomst wel mogelijk.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt buiten het beperkingengebied uit het Luchthavenindelingenbesluit en buiten de 20 Ke-contour van de Omgevingsverordening. Daarom wordt geconcludeerd dat de ligging nabij Schiphol geen belemmering vormt voor de realisatie van dit plan.

5.13 Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen

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. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Het advies is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren.

Om duurzaamheid in nieuwbouwplannen te borgen en inzichtelijk te maken adviseert de gemeente in te gaan op de volgende aspecten op gebouwniveau:

- 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;
- Gezondheid: Realisatie van een gezonde woning door bijvoorbeeld het beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.

Deze komen onder andere terug in de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van energie (BENG) en milieu (MPG berekening), toegankelijkheidseisen van bouwwerken, politiekeurmerk, woonkeur eisen etc.

Met toepassing van GPR gebouw wordt invulling gegeven aan de hierboven genoemde duurzaamheidsaspecten op gebouwniveau. Daarnaast dient in het plan aandacht gegeven te worden aan duurzame stedenbouw:

- Flora en fauna: 'natuur inclusief' bouwen door te werken met natuurlijke materialen, en waar mogelijk groene daken realiseren, inbouwen van nestkasten en natuurlijkvriendelijke oevers aan te leggen;
- Waterhuishouding: lokaal opvangen van het hemelwater door afkoppeling naar het oppervlaktewater. Waterkwaliteit blijvend verbeteren door het werken met niet uitlogende materialen;

- Klimaatbestendig bouwen tegen hitte- en droogtestress door voldoende groen in het plan;
- CO2-absorptie: Toepassen van CO2-absorberende materialen.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt een bestaande woning uitgebouwd en een nieuw woning gerealiseerd. Deze nieuwe woning zal gasloos worden gebouwd. Bij de verdere planvorming zal het aspect duurzaamheid conform de wettelijke regels worden uitgewerkt en in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning ter toetsing aan de gemeente worden voorgelegd.

5.14 Parkeren

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Per woning is op het eigen terrein voldoende ruimte voor twee parkeerplaatsen. Er vindt geen afwenteling van de parkeerdruk op de omgeving plaats.

Binnen de bestemming 'Tuin' in de functie 'specifieke vorm van tuin - parkeren erf 2' gelegd ten behoeve van het parkeren op het eigen erf.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

6.2 Overleg

Volgens artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap en aan die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De eventuele reacties van de vooroverlegpartners van de gemeente worden in dit hoofdstuk opgenomen

Ten aanzien van de gewijzigde afmeting van de keerlus is advies ingewonnen bij veiligheidsregio Hollands Midden / Brandweer Hollands Midden. Geconcludeerd is dat de keerlus voldoet aan de eisen welke gesteld zijn in de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland, Liander en de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM). De reacties van Liander en de VRHM leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap adviseert om in paragraaf 3.2.1 van de toelichting het woord 'omgevingsvergunning' te vervangen voor 'watervergunning'. Deze aanpassing is in de toelichting van het bestemmingsplan doorgevoerd.

De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) heeft geadviseerd om paragraaf 5.5 'Archeologie' aan te passen omdat de toelichting niet strookt met de opgenomen dubbelbestemmingen. Deze paragraaf is naar aanleiding van het advies aangepast. Beschreven is dat het gebied met de 'lage verwachting' in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' krijgt.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 23 december 2021 tot en met woensdag 2 februari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een initiatief dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het voornemen. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13,tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

De realisatie van de derde greenportwoning, inclusief de kosten die samenhangen met de procedure, komen voor rekening van aanvrager. Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

Voor de gemeente zijn er verder geen kosten te verhalen. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief is met het afsluiten van de anterieure overeenkomst aangetoond.

Eventueel uit te keren planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hierover zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.