

11. Behorend bij Raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan Boekenburglaan 61, Voorhout.

Marjoleine van Egeraat

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 18-11-2024

Griffier van Teylingen

Boekenburglaan 61, Voorhout

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
Hoofdstuk 3 Juridische Planbeschrijving	9
3.1 Planvorm	9
3.2 Systematiek bestemmingen	9
Hoofdstuk 4 Beleidskader	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid	10
4.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	15
5.1 Bedrijven- en milieuzonering	15
5.2 Externe veiligheid	17
5.3 Geluidhinder	17
5.4 Verkeer en parkeren	18
5.5 Luchtkwaliteit	18
5.6 Archeologie & cultuurhistorie	20
5.7 Bodem	22
5.8 Ecologie	22
5.9 Water	24
5.10 MER	28
5.11 Duurzaamheid	28
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Boekenburglaan 61 te Voorhout (gemeente Teylingen) wil de initiatiefnemer een plan realiseren waarbij 3 vrijstaande woningen worden gebouwd. In de huidige situatie geldt de enkelbestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden'.

Het plangebied ligt tegen de nieuwbouwlocatie 'Nieuw Boekhorst' aan waar maximaal 1.300 woningen gerealiseerd worden. De planontwikkeling in het plangebied is op korte termijn voorzien en is niet afhankelijk van de nieuwbouwlocatie 'Nieuw Boekhorst'. Derhalve is gekozen om voor de ontwikkeling een (postzegel-)bestemmingsplan op te stellen zodat een zelfstandige procedure doorlopen kan worden.

Voorliggend plan betreft het bestemmingsplan voor de planlocatie waardoor de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt wordt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Boekenburglaan 61 Voorhout (perceelnummers 2024 en 6982 sectie A kadastraal gemeente Voorhout). Het bestaande agrarisch perceel aan de achterzijde van het plangebied maakt geen deel uit van deze planontwikkeling, wel van de woningbouwontwikkeling Nieuw Boekhorst.

Het plangebied grenst nu aan alle kanten aan agrarische gronden, vanaf 2024 wordt naar verwachting hier gestart met de bouw van maximaal 1.300 woningen. Verder in het zuidoosten begint het bebouwde deel van Voorhout. Verder naar het oosten is het centrum en station Voorhout te vinden.

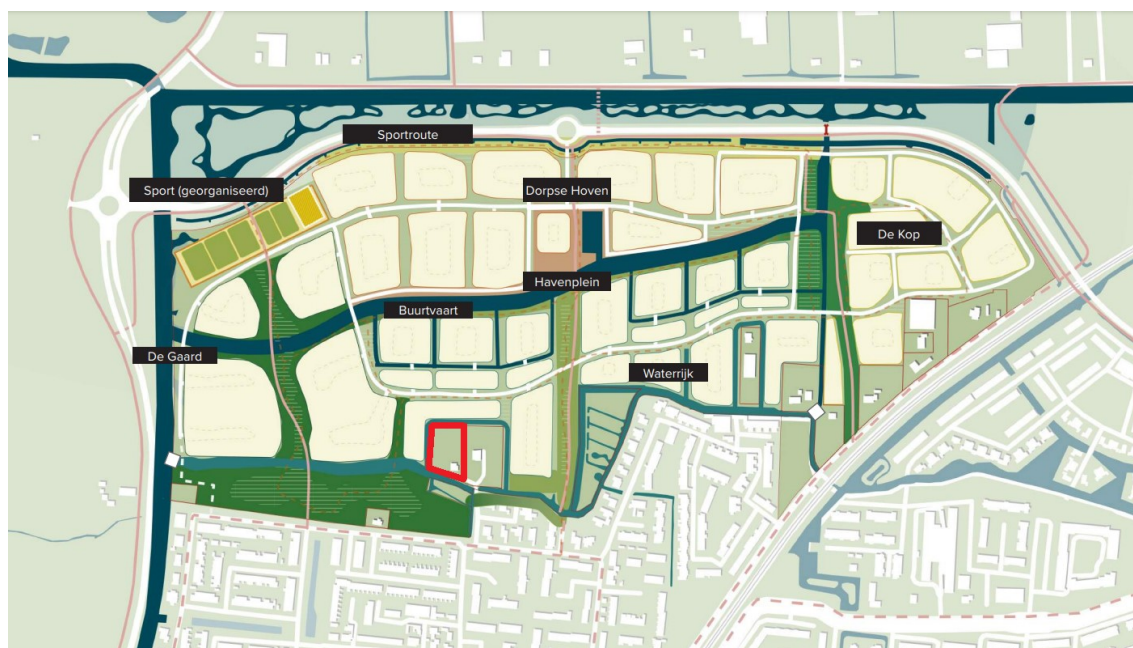
Langs de Boekenburglaan loopt een watergang die aansluit aan de Leidsevaart. Ten noorden van het plangebied ligt de provinciale weg die aansluit aan de N444 ten westen van het plangebied.



Afbeelding ligging plangebied (Google Earth, 2022)



Afbeelding Ligging plangebied (Google Earth, 2022)



Afbeelding Structuurschets 'Nieuw Boekhorst', plangebied aangegeven met rood (bron Echo)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plan is 'Buitengebied Teylingen', vastgesteld op 30 april 2015. Het gebied is bestemd voor 'Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden'. Ter plaatse van de bestaande bebouwing op het perceel en een gedeelte van het bij het perceel behorende grasland is een bouwvlak opgenomen.

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

Per bouwvlak is ten hoogste het bestaand aantal bedrijfswoningen toegestaan. De realisatie van nieuwe (burger)woningen is ter plaatse niet toegestaan.



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

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

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 is de planbeschrijving, hier wordt de bestaande situatie en de beoogde situatie beschreven. Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving bevat de juridische planbeschrijving. Onder meer de planvorm en de regels worden nader toegelicht in dit hoofdstuk. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader geschetst. Het relevante beleid op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau wordt in dit hoofdstuk getoetst. In hoofdstuk 5 zijn de milieutechnische aspecten uitgewerkt, elk onderwerp wordt beoordeeld en onderzocht of het voldoet aan de gestelde eisen. In Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid komen in dit hoofdstuk aan bod.

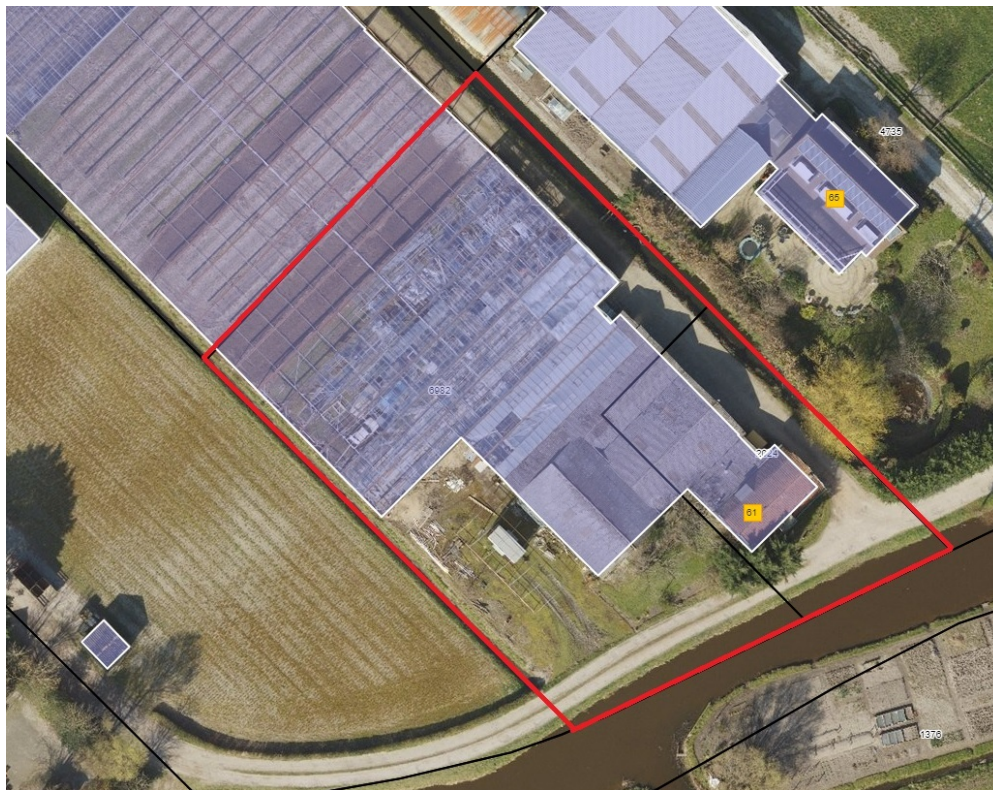
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Bestaande situatie

Boekenburglaan 61 bestaat momenteel uit een woonhuis (1917) met achterliggende schuren. Het perceel ligt aan de Molentocht en is ontsloten vanaf de zuidoostkant, vanuit de bestaande wijk. Het perceel was in gebruik als agrarisch perceel. De aanwezige bedrijfsbebouwing in de vorm van schuren en kassen is nog een restant van dit voormalig gebruik. Mede door de planvorming voor Nieuw Boekhorst is het agrarisch gebruik ter plaatse komen te vervallen.

Naast de (voormalige) bedrijfsbebouwing is er ook nog een agrarische bedrijfswoning uit begin 1900 aanwezig. Alle aanwezige bebouwing wordt ten behoeve van het woningbouwplan in het plangebied gesloopt. De voormalige agrarische gronden aan de achterzijde van het perceel worden in het kader van de ontwikkeling 'Nieuw Boekhorst' omgezet naar woningbouw.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf een erfontsluitingsweg (die aan de zuidoostzijde aantakt op de Boekenburglaan). In de toekomst wordt onderzocht of het plangebied kan worden ontsloten vanaf Nieuw Boekhorst.



Afbeelding luchtfoto bestaand perceel (bron Cyclomedia)



Afbeelding vogelview bestaande situatie, Boekenburglaan 65 maakt geen onderdeel uit van dit plan (bron Cyclomedia)

Toekomstige situatie

De woningbouwontwikkeling Nieuw Boekhorst voegt zich aan drie zijden rondom het perceel van Boekenburglaan 61 en is via een nieuw te graven brede watergang hiervan gescheiden.

Binnen het postzegelplan Boekenburglaan 61 wordt het mogelijk gemaakt om drie grote kavels met elk een vrijstaande woning te realiseren. De bebouwing staat los van de nieuwe ontwikkeling Nieuw Boekhorst. De woningen worden ontsloten vanuit de bestaande wijk (zuidoostkant) of via Nieuw Boekhorst, dat wordt nog nader onderzocht.

De kavelpaspoorten zijn opgezet als ruime, grote kavels met vrijstaande woningen. Om de losse korrel te borgen, staan de bouwvlakken op 5 meter vanaf de buitengrens en tussen de kavels onderling op 3 meter vanaf de perceel scheiding.

De basisvorm van de te bouwen woningen sluit in aan op het archetype van een boerderij-c.q. tuinderswoning. Voor de ontwikkeling van de kavels gelden de volgende beeldregels:

Oriëntatie:

- De richting van de woning is evenwijdig met of haaks op de hoofdrichting van de percelen.

Woning:

- Laag aangekapte woning, goothoogte maximaal 4 meter. Binnen dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden tot maximaal 6 meter.
- Zadeldak of mansardekap, nokhoogte maximaal 9 meter (geen schildkap of afgeknotte kap)
- Dwarskappen, wolfseind en dakkapellen toegestaan

Bijgebouwen, garages, aanbouwen:

- Kap verplicht (geen platte daken)
- Ontworpen oplossing om minicontainers (kliko's) uit het zicht te houden, bouwkundig of met groen.

Duurzaamheid en energie:

- PV-cellen in regelmatige, rechthoekige vlakken, geïntegreerd in het dakvlak.
- Installaties als warmtewisselaars en klimaatunits zijn mee-ontworpen in de woning, geen losse units in de voortuin of tegen de voorgevel.

Kleur en materiaalgebruik:

- PV-cellen in zwarte kleur, mogelijk de rand/omlijsting ook zwart. mogelijk de dakpannen in hetzelfde vlak als PV-cellen in zwart-antraciet kleur
- Overig kleur- en materiaalgebruik is vrij, waarbij het geheel in balans met elkaar en de omgeving is vormgegeven. [geen extreme, gebiedsvreemde kleuren]

Erfafscheiding:

- Natuurvriendelijke oever, talud minimaal 1:3
- Beschoeiing toegestaan tot maximaal 50 cm boven de waterlijn
- Vlonders toegestaan over maximaal 1/4e deel van de kavelgrens aan het water, waarbij een minimum van 5m altijd is toegestaan.
- Erfafscheiding tussen de percelen onderling als natuurlijke haag van 90 cm breed en 180 cm hoog (aangeplant in 3 rijen).
- Erfafscheiding aan de voorzijde (weg) als natuurlijke haag van maximaal 100 cm hoog.

Verder is in het zuidoosten van het plangebied mogelijk om voertuigen hulpdiensten op te stellen zodat alle drie de woningen bereikbaar zijn voor de desbetreffende hulpdienst.

Eventuele afwijking op deze beeldregels is mogelijk mits het leidt tot een vergelijkbare kwaliteit en identiteit. Dit wordt getoetst door de supervisor.

Een aantal beeldkwaliteitsregels, ten aanzien van oriëntatie, hoogte, kapverplichtingen en erfafscheidingen langs de voorzijde (weg) zijn vertaald naar planregels in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Juridische Planbeschrijving

3.1 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan welk de bouw van drie nieuwe woningen met tuin mogelijk maakt.

3.2 Systematiek bestemmingen

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn als volgt opgebouwd.

In Hoofdstuk 1 Inleidende regels zijn de inleidende regels opgenomen. In dit hoofdstuk worden de begrippen en de wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. Het doel van deze regels is voorkomen dat bij uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen en dat er onduidelijkheden ontstaan over de interpretatie inzake de wijze van meten.

In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

In Hoofdstuk 3 Algemene regels zijn een aantal regels opgenomen, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

In Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels Overgangs- en slotregels zijn de overgangsbepalingen en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In Hoofdstuk 2 Bestemmingen zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Voor de bestemmingen is gekozen voor een flexibele regeling, waar enerzijds de landschappelijke inpassing wordt geborgd, maar ook bij de uitwerking van het individuele bouwplan van de woningen nog ruimte is om maatwerk te leveren.

Tuin

De tuinbestemming is opgenomen op het voorerf en het zij-erf van de woningen in het plangebied. Omdat openheid gewenst is, zijn binnen de bestemming geen gebouwen toegestaan. *Er dient nog te worden bepaald op welke wijze de percelen precies ontsloten worden.* Daarom is aan de noordwest- en zuidoostzijde de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - ontsluiting' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is tevens een weg voor de ontsluiting van de percelen toegestaan.

Wonen - 1

De met Wonen - 1 aangewezen gronden zijn naast wonen ook bestemd voor voorzieningen behorende bij deze bestemming zoals erven, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen en water. Om te voorkomen dat deze ruime bouwvlakken tot te ruime bouwmogelijkheden leiden, is het aantal woningen per bouwvlak vastgelegd en zijn maximum maten opgenomen voor zowel het hoofdgebouw als de erfbouw. Ook is per bouwperceel een maximum bebouwingspercentage van 60% opgenomen.

Onder voorwaarden zijn aan-huis-gebonden beroepen toegestaan.

In de algemene regels is door middel van strijdig gebruik bepaald dat het niet is toegestaan het gebied als zodanig in te richten dat de realisatie van 6 parkeerplaatsen onmogelijk is.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen, toevoeging 3 woningen (planologisch) en wijziging van de agrarische bestemming naar Wonen en Tuin, wordt het rijksbeleid niet nader toegelicht.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij stedelijke ontwikkelingen. Op basis van jurisprudentie blijkt dat ontwikkeling van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (Uitspraak Raad van State, ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4). In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de Ladder wel kort toegelicht.

Planspecifiek

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij stedelijke ontwikkelingen. Een plan wordt gezien als stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Bij voorliggend plan worden er 3 nieuwe woningen gerealiseerd, dit telt dus niet als stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Bro.

Ten aanzien van de behoefte voor de ontwikkeling wordt verwezen naar het gemeentelijke woonprogramma beschreven in paragraaf 4.3.2. De vrijstaande woningen zorgen dat er doorstroming ontstaat op de woningmarkt waardoor woningen vrijkomen voor starters, jongeren, jonge gezinnen, en mensen met een laag of middeninkomen. Voor het plan is gezien de huidige druk op de woningmarkt voldoende behoefte en het sluit aan op het gemeentelijk beleid

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plan geeft invulling aan de beleidskeuze van het bevorderen van voldoende woningen in

combinatie met de ambitie van een zorgvuldig ruimtegebruik. In het plan wordt ook aangesloten op de duurzaamheidsambities van de provincie, zoals beschreven is in de paragraaf 5.11 Duurzaamheid. De woningen worden kwalitatief ingepast waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, zoals bedoeld bij de beleidskeuze over het zorgen voor een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De kwalitatieve inpassing wordt nader toegelicht in de paragraaf Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en in de onderstaande paragraaf Omgevingsverordening Zuid-Holland waar expliciet op de kwaliteitseisen wordt ingegaan. Het plan sluit daarmee aan op het beleid van de provincie Zuid-Holland.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsvisie Zuid-Holland is uitgewerkt in concrete regels ten aanzien van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, vastgesteld op 25 oktober 2022. De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit
- Artikel 6.9a: Beschermingscategorie 3 buitengebied*

** Deze aanwijzing betreft een omissie, hetgeen door de provincie Zuid-Holland nog wordt hersteld door aan te geven dat de regels niet gelden voor gebieden opgenomen voor de 3 HA kaart. Voor de volledigheid is in het kader van het bestemmingsplan wel getoetst aan de regels behorend bij deze beschermingscategorie.*

Hieronder worden deze 2 aanduidingen (Ruimtelijke kwaliteit en Beschermingscategorie 3 Buitengebied) toegelicht en wordt beschreven in hoeverre het voorliggend plan past in de regels die bij deze aanduidingen horen.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Deze kaart beslaat het gehele grondgebied van de provincie Zuid-Holland. Voor de gehele provincie geldt Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.
4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
 - a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
 - b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
 - c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.
6. Specifieke regels voor de gebiedstypen als opgenomen in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c,

- 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, zijn van toepassing, tenzij een zwaarwegend openbaar belang aan de toepassing van die artikelen, uitgezonderd artikel 6.9e, in de weg staat.
7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:
 - a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
 - b. wegnemen van verharding;
 - c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij
 - aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
 - indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.
 8. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.
 9. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, zijnde Recreatiegebied, Belangrijk weidevogelgebied of Groene buffer, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9b, 6.9c of 6.9d.
 10. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, Natuur Netwerk Nederland of Beschermd grasland in de Bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9e, 6.9f of 6.9g.
 11. Transformatie is mogelijk in de beschermingscategorieën bedoeld in het negende en tiende lid voor de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur- en recreatiegebieden of van grote buitenstedelijke bouwlocaties bedoeld in artikel 6.10. De voorwaarden als bedoeld in het vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.
 12. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, wordt deze aantasting gecompenseerd. Gedeputeerde staten leggen de vereisten betreffende de aard en omvang van de compensatie en het moment waarop de compensatie gerealiseerd moet zijn, vast in een beleidsregel over de compensatie bij nieuwe ontwikkelingen. De motivering bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen structuurwijziging omdat de nieuwe woningen op het bestaande (voormalig) agrarisch bouwperceel gerealiseerd worden binnen het bestaande slotenpatroon. Er vindt derhalve geen aanpassing van de aanwezige landschappelijke structuur plaats. Het plan betreft grondgebonden woningen. Er worden geen grote bouwvolumes gerealiseerd waardoor ook aangesloten wordt bij de aard en schaal van de omgeving. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de voorziene planvorming voor de ontwikkellocatie 'Nieuw Boekhorst'. Het plan vormt hiervoor geen belemmering.

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
 - b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
 - c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
 - d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Planspecifiek

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



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

Deze aanwijzing betreft een omissie, hetgeen door de provincie Zuid-Holland nog wordt hersteld door aan te geven dat de regels niet gelden voor gebieden opgenomen voor de 3 HA kaart.

Voorliggend plan omvat de realisatie van drie woningen. Zoals voorgaand beschreven wordt de structuur van het gebied niet aangetast door de beoogde ontwikkeling. De gronden ten westen van de planlocatie maken onderdeel uit van de beoogde ontwikkellocatie 'Nieuw Boekhorst'. De grens van het stedelijk gebied wordt daardoor verplaats. De openheid van het gebied wijzigt hierdoor. Dat betreft echter een afweging behorende bij de ontwikkeling van 'Nieuw Boekhorst'. Voorliggend plan betreft geen aantasting van het gebied omdat een agrarisch bedrijf met de bedrijfsbebouwing komt te vervallen en wordt vervangen door 3 vrijstaande woningen die zorgvuldig landschappelijk worden ingepast, zowel in de inpassing van het landelijke gebied, als in de aansluiting op Nieuw Boekhorst.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2030 Gemeente Teylingen

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

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

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

Planspecifiek

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

De landschappelijke kwaliteitsverbetering is beschreven in Hoofdstuk 2 Planbeschrijving. Door het toevoegen van de woningen draagt het plan, zij het op bescheiden wijze bij aan de instandhouding van de aanwezige voorzieningen in de kern en daarmee de vitaliteit van het gebied. De beoogde ontwikkeling in voorliggend plan sluit dan ook aan op de Structuurvisie 2030.

4.3.2 Woonprogramma 2020-2024: Naar een evenwichtiger woningmarkt

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

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

Planspecifiek

De drie woningen die gerealiseerd gaan worden, worden gasloos en energiezuinig gerealiseerd. Het plan draagt bij aan het afnemen van de druk op de woningmarkt door het realiseren van woningen. De vrijstaande woningen zorgen dat er doorstroming ontstaat op de woningmarkt waardoor woningen vrijkomen voor starters, jongeren, jonge gezinnen, en mensen met een laag of middeninkomen. Het plan sluit dan ook aan op de ambities van het woonprogramma.

4.3.3 Welstandsnota

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

Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand is een aantal gebiedsbeschrijvingen gemaakt. Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied, ter plaatse van het plangebied geldt een minimaal welstandsniveau.

Bebouwing speelt in het buitengebied een ondergeschikte rol. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik. De bedrijfsgebouwen sober en zorgvuldig vormgeven met terughoudende kleuren.

Planspecifiek

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

4.3.4 Groenbeleidsplan

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

Planspecifiek

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

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven- en milieuzonering

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Beoordeling

Het plangebied heeft in de bestaande situatie de enkelbestemming 'Agrarisch - bollenteelt'. Tuinbouwbedrijven vallen onder milieucategorie 2, bedrijven onder milieucategorie 2 hebben een richtafstand van 30 meter. Het plan is om in dit gebied 3 woningen te realiseren.

Zelfoogsttuinen

Op 85 meter afstand is een tijdelijke gemeenschappelijke tuin gesitueerd genaamd Elsgeesterhof. Deze tuin wordt gebruikt als zelfoogsttuin en is erg kleinschalig. Op 23 meter afstand is er ook een zelfoogsttuin te vinden. Net als Elsgeesterhof is het een zeer kleinschalige tuin, effecten van milieuaspecten zoals geur, stof, geluid en gevaar zijn te verwaarlozen. Daarnaast wordt de tuin in het kader van de ontwikkeling Nieuw Boekhorst verplaatst.



Afbeelding afstand bedrijven (Google Earth, 2022)

Leidsevaart 228, Noordwijk

Op de locatie Leidsevaart 228 wordt het bedrijf Waspeencentrum Katwijk BV gevestigd. Voor dit bedrijf is in omgevingsvergunning verstrekt op 31 maart 2021. In de onderbouwing bij de omgevingsvergunning is aangegeven dat het bedrijf onder een categorie 3.2 valt. Voor bedrijven in milieucategorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter.

De verleende omgevingsvergunning voor het waspeencentrum heeft nog geen onherroepelijke status. Op de locatie gelden nog de door Provincie Zuid-Holland verleende omgevingsvergunningen voor het bedrijf Jongeneel en Zonen Beheer B.V. Echter betrof de

voorgaande omgevingsvergunning voor deze locatie een milieucategorie van 4.2. Er wordt geadviseerd uit te gaan van een milieucategorie van 4.2 met een richtafstand van 300 meter. Het bedrijf bevindt zich op circa 480 meter afstand, aan de richtafstand wordt dus voldaan.

Leidsevaart 229, Noordwijk

Op de locatie Leidsevaart 229 is een hoveniersbedrijf gevestigd. Dergelijke bedrijven vallen onder milieucategorie 3. Voor bedrijven in milieucategorie 3 geldt een richtafstand van 50 meter. Het bedrijf bevindt zich op circa 490 meter afstand, aan de richtafstand wordt voldaan.

Overige bedrijvigheid

Er is op circa 480 meter aan de noordwestzijde van het plangebied een aantal bedrijven gevestigd. Een grondverzetbedrijf, hovenier en distributeur liggen het dichtst bij het plangebied. De milieucategorie van deze bedrijven ligt niet hoger dan 4.2, waarbij een richtafstand in rustig buitengebied van 300 meter aangehouden moet worden. De afstand tussen deze bedrijven en het plangebied ligt dus voldoende uit elkaar volgens de VNG-handreiking.



Afbeelding Afstand bedrijven (Google Earth, 2022)

Agrarische gronden rondom het plangebied

In de huidige situatie zijn er rondom het plangebied agrarische bestemmingen aanwezig. Ter plaatse van enkele van deze gronden wordt niet voldaan aan de richtafstand. Deze bestemmingen worden vervangen door o.a. de bestemming Woongebied en Groen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor Nieuw Boekhorst. Met dit bestemmingsplan komt de planologische belemmering van de agrarische percelen te vervallen. Omdat het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst en voorliggend bestemmingsplan separaat naast elkaar dezelfde procedures doorlopen, is er bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen sprake meer van een planologische belemmering van de naastgelegen agrarische gronden.

Conclusie

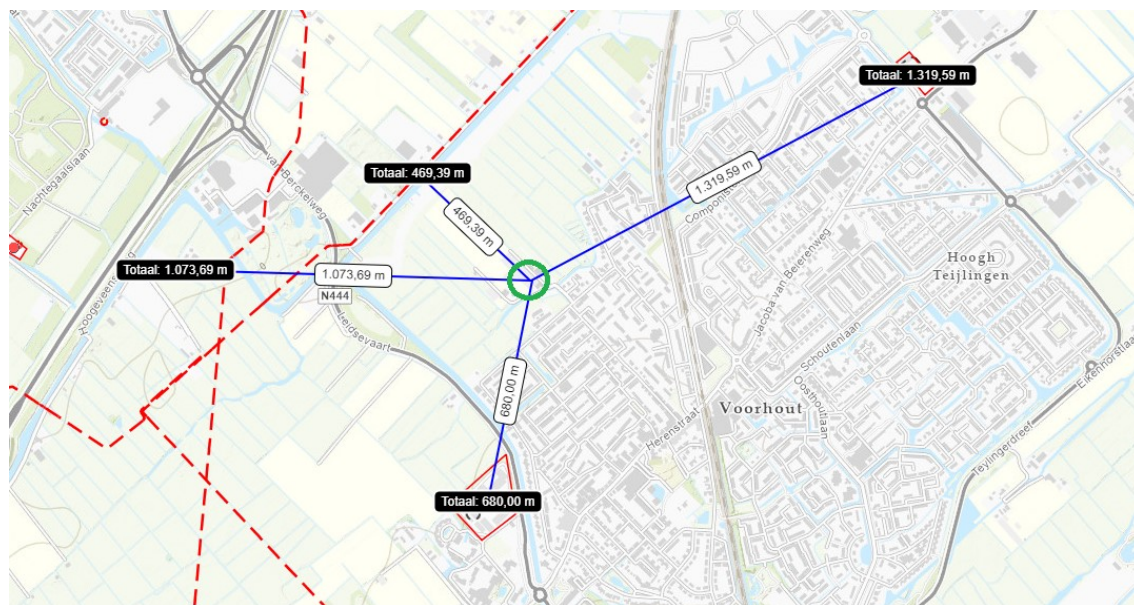
Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de omliggende bedrijven en voorzieningen geen belemmeringen vormen voor voorliggend plan.

5.2 Externe veiligheid

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Deze normen zijn een wettelijke verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

Beoordeling

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart.nl geraadpleegd.



Afbeelding Uitsnede risicokaart. plangebied nabij groene cirkel (risicokaart.nl)

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde risicobron betreft een gasleiding op een afstand van 470 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

5.3 Geluidhinder

Een woning is een geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. In onderstaande paragraaf wordt het uitgevoerde akoestisch onderzoek toegelicht.

5.3.1 Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van de onderbouwing van het plan is door Witteveen en Bos akoestisch onderzoek naar het te verwachten geluid van weg- en railverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 1 bijgevoegd.

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidbelasting als gevolg van de wijkontsluiting in de nieuwbouwwijk Nieuw Boekhorst 42 dB bedraagt. Er zijn geen overschrijvingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale cumulatieve geluidbelasting bedraagt 51 dB. De bijbehorende classificering hiervan is gegeven als 'Redelijk' en is op één woning toepasbaar. De andere twee woningen krijgen de classificering 'Goed'.

Conclusie akoestisch onderzoek

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en zijn er geen belemmeringen met betrekking tot akoestiek.

5.4 Verkeer en parkeren

Parkeren

Om de te bepalen of voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid dient getoetst te worden aan de Parkeernota Teylingen 2014. De parkeernorm voor woningen is 1,8 parkeerplaats per woning. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in prijscategorie, koop/huur en locatie. Aandeel bezoekers staat op 0,3. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van drie woningen. In totaal moeten er $(1,8 \times 3 = 5,4)$ (naar boven afronden)) 6 parkeerplekken komen. Er is op elk perceel van de drie vrijstaande woningen voldoende ruimte om te voorzien in twee parkeerplekken. *Daarnaast is in de planregels door middel van regels voor strijdig gebruik geborgd dat het plangebied niet als zodanig ingericht mag worden dat er geen ruimte is voor 6 parkeerplaatsen.*

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie kan worden bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers van het CROW. Er worden drie vrijstaande woningen gebouwd in het gebied 'rest bebouwde kom' met de klasse 'matig stedelijk'. Hiervoor geldt de volgende verkeersgeneratie:

- 3x Koop, huis, vrijstaand 7,8 - 8,6 (gem.: 8,2) = 24,6

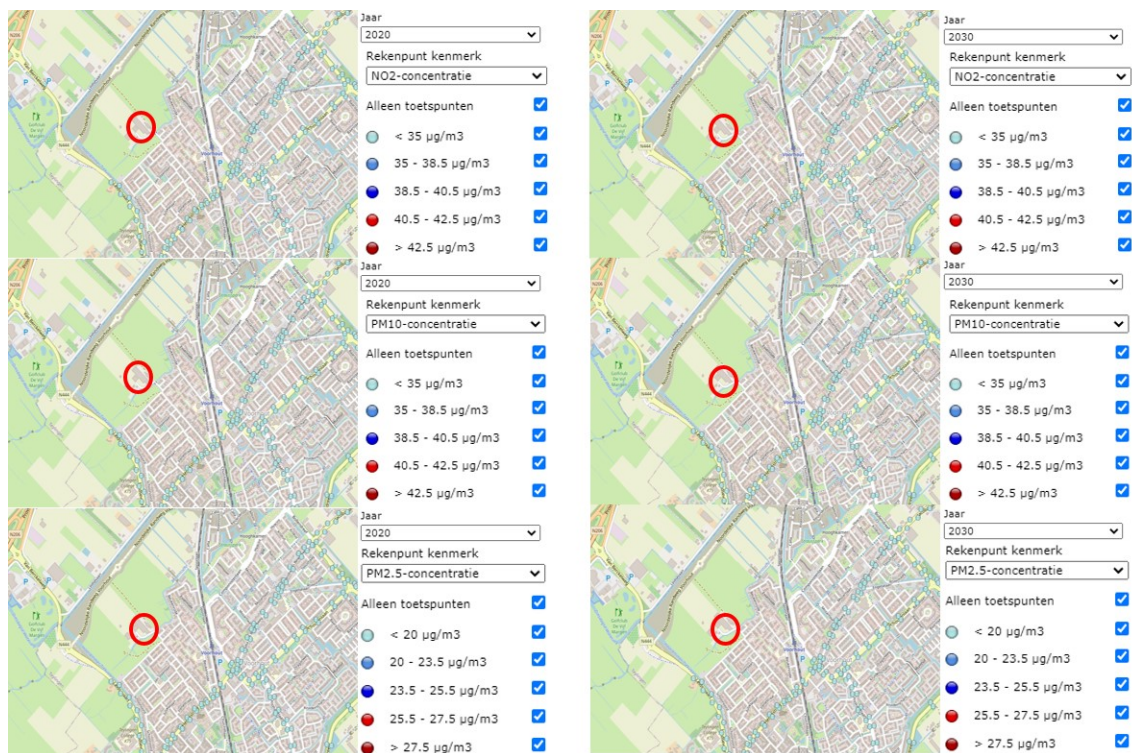
De totale verkeersgeneratie bedraagt 24,6 $(8,2 \times 3)$ vervoersbewegingen per dag. De omliggende verkeersstructuur (zowel via de bestaande erfontsluiting als mogelijk in de toekomst via Nieuw Boekhorst) wordt voldoende in staat geacht om de beperkte toename van drie woningen en het vervallen van de agrarische functie te kunnen verwerken.

5.5 Luchtkwaliteit

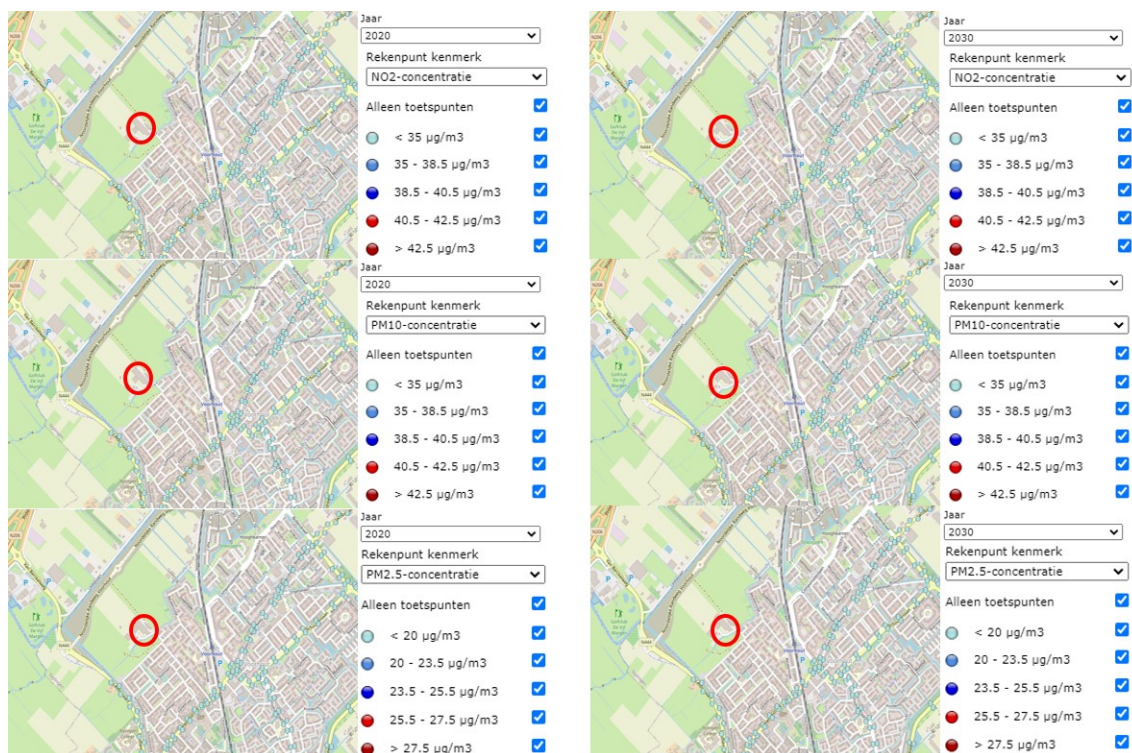
In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3 % van de grenswaarde ($= 1,2 \text{ ug/m}^3$) voor stikstofdioxide en fijn stof.

Beoordeling

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt een bestemmingsplanwijziging in. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Voorts is de huidige situatie en toekomstige ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding Concentratie NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2020, plangebied nabij rode cirkel (nsl-monitoring.nl, Rijksoverheid, 2021)



Afbeelding Concentratie NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2030, plangebied nabij rode cirkel (nsl-monitoring.nl, Rijksoverheid, 2021)

De concentraties blijven op basis van de NSL-monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De GGD hanteert advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteitseisen.

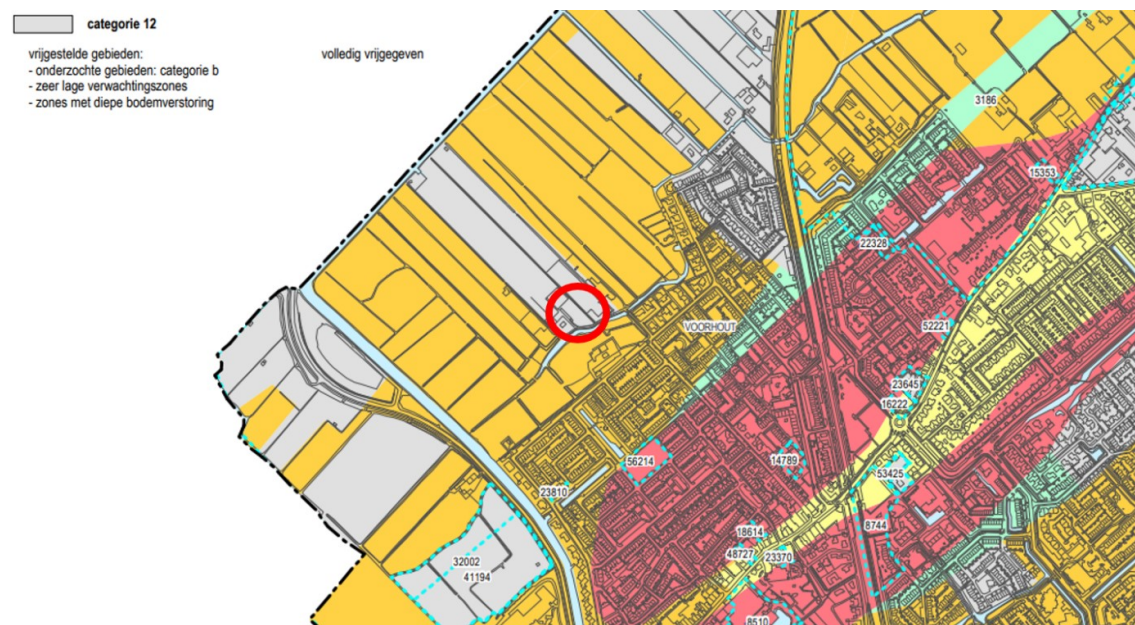
5.6 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

Vanwege het slopen van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van 3 woningen wordt de bodem verstoord over een onbekend oppervlak en tot een onbekende diepte.

Beoordeling

Om te beoordelen welke archeologische waarden gelden voor het plangebied is de archeologische waardenkaart geraadpleegd, zie de uitsnede van de beleidskaart.



Afbeelding Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Teylingen (Gemeente Teylingen)

Omdat het bouwplan ligt op gronden met een zeer lage verwachting is er geen archeologisch onderzoek nodig.

Uit het archeologisch onderzoek voor Nieuw Boekhorst, zie bijlage 2 (Archeologisch bureauonderzoek van plangebied Nieuw Boekhorst te Voorhout, gemeente Teylingen, 17 december 2020, Archol Rapport 550) volgt dat ter plaatse van de locatie een zeer lage verwachting geldt met advies tot vrijgave van het gebied.



Afbeelding Advieskaart archeologie op grond van uitgevoerd onderzoek

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan. In het bestemmingsplan is derhalve ook geen dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen.

Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk

bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied.

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

Conclusie

Voor de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is de archeologische waarde voor de planlocatie als zeer laag ingeschat. In het bestemmingsplan is daarom geen dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Vanuit het aspect cultuurhistorie gezien zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.7 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Bodemonderzoek

Om te bepalen of de grond geschikt is voor het beoogd gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek Boekenburgerlaan 61, Witteveen & Bos, Referentie 129715/22-008.294, 7 juni 2022), zie bijlage 3. De resultaten van het bodemonderzoek luiden:

'Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek in relatie tot de voorgenomen bestemmingsplanwijziging worden ter plaatse van de onderzoekslocatie geen tot hooguit licht verhoogde gehalten verwacht.'

In het onderzoek worden vervolgens aanbevelingen gedaan bij hergebruik van grond buiten het plangebied. Voor voorliggend plan is dat vooralsnog niet van toepassing.

Tevens wordt de volgende aanbeveling gedaan ten aanzien van de huidige ontsluiting: *'indien bij de toekomstige functie/bestemming het halfverhard pad haar functie verliest dient de niet-vormgegeven bouwstof uit de bodem te worden verwijderd'*. In de bestemming Tuin is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat wanneer de bestaande ontsluiting zijn functie verliest de niet vormgegeven bouwstof uit de bodem verwijderd dient te worden.

Conclusie

Het planvoornemen kan gezien vanuit bodem gerealiseerd worden.

5.8 Ecologie

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving en beleid. In de wet wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Naast de wetgeving bestaat er ook provinciaal ecologisch beleid waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd. Dit is vastgelegd in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Voor de toetsing aan de natuurbeschermingswetgeving is er een Quicksan natuur (Bijlage 4) en een stikstofberekening (Bijlage 5) uitgevoerd.

Beoordeling

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt op een afstand van circa 3,2 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Als gevolg van deze afstand en tussenliggende obstakels, zoals bebouwing, kan

worden uitgesloten dat directe effecten zoals oppervlakteverlies en verstoring door geluid, licht, trilling of optische verstoring optreden binnen de Natura 2000-gebieden.

Bij zowel de sloop- en bouwphase als de gebruiksfase kan er sprake zijn van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarom is een AERIUS-berekening uitgevoerd (Bijlage 5). Hieruit blijkt dat op voorhand uitgesloten kan worden dat negatieve effecten optreden op Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie. Het planvoornemen is inpasbaar binnen de voorschriften van de Wnb.

Natuurnetwerk

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN, waardoor ruimtebeslag van het voornemen in NNN-gebieden op voorhand is uitgesloten. Daarbij grenst het plangebied ook niet direct aan het NNN. De provincie Zuid-Holland hanteert voor het NNN geen externe werking als toetsingscriterium. Een nadere procedure in de vorm van een 'Nee, tenzij-toets' is niet noodzakelijk waardoor belemmeringen vanuit provinciaal natuurbeleid niet aan de orde zijn.

Soortenbescherming

In onderstaande tabel zijn de bevindingen en conclusies ten aanzien van de beschermde soorten samengevat.

Soortgroep	Kans op overtreding Wnb?	Vervolgstappen nodig?		Ontheffing aanvragen?
		Mitigerende maatregelen	Vervolgonderzoek (indien mitigatie niet mogelijk of niet voldoende)	
flora	nee	geen, wel zorgplicht	nee	nee
grondgebonden zoogdieren	nee	geen, wel zorgplicht	nee	nee
vleermuizen	ja, indien foeragerende/overvliegende vleermuizen worden verstoord	ja, door: - werkzaamheden overdag uitvoeren en gebruik maken van vleermuisvriendelijk lichtbeheer	nee	nee, mits mitigerende maatregelen in acht worden genomen
vleermuizen	ja, indien verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd	nee	ja, vleermuisonderzoek conform het vleermuisprotocol 2021 naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen gebouwen (behalve de kassen)	ja, als uit het onderzoek blijkt dat verblijfplaatsen in de gebouwen aanwezig zijn die als gevolg van de werkzaamheden worden vernietigd of verstoord
vogels - algemeen voorkomende broedvogels	ja, indien broedparen worden verstoord	ja drie mogelijkheden: - buiten het broedseizoen werken - werkzaamheden voor het broedseizoen inzetten en continu doorwerken - of plangebied ongeschikt maken voor broedvogels In een ecologisch werkprotocol dient uitgewerkt te worden hoe negatieve effecten voorkomen worden	nee	nee, mits mitigerende maatregelen in acht worden genomen
Vogels - jaarrond beschermde nesten	ja, indien jaarrond beschermde nesten van huismus en/of gierzwaluw worden verstoord of vernietigd	nee, mitigerende maatregelen niet mogelijk	ja, onderzoek naar de aanwezigheid van nesten van huismus en/of	ja, indien uit het vervolgonderzoek blijkt dat

amfibieën	ja, doordat landhabitat van rugstreeppad vernietigd wordt en mogelijk individuen van rugstreeppad gedood en/of verstoord worden	ja, het doden en verstoren van individuen voorkomen door in de periode april - juli een amfibieënscherm te plaatsen rond het plangebied met de te slopen gebouwen. Hiermee wordt voorkomen dat rugstreeppadden het plangebied gebruiken als winterhabitat. Voor het vernietigen van landhabitat is geen mitigatie mogelijk. De compensatie van het landhabitat wordt echter al meegenomen in de compensatie die voor de nieuwe woonwijk Nieuw Boekhorst wordt uitgevoerd	gierzwaluw in de woning op het perceel conform de soorteninventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus nee, in het kader van de nieuwe woonwijk Nieuw Boekhorst heeft in het gebied reeds onderzoek naar rugstreeppad plaatsgevonden. Het landhabitat in het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied dat bij dit onderzoek is aangetoond. Het vernietigen van landhabitat als gevolg van de sloopwerkzaamheden is al onderdeel van een ontheffingsaanvraag en compensatie die uitgevoerd wordt	in gebruik zijnde jaarrond beschermde nesten van huismus en/of gierzwaluw in de te slopen woning aanwezig zijn Ja, maar deze ontheffing is reeds aangevraagd samen met de werkzaamheden die in het kader van de nieuwe woonwijk Nieuw-Boekhorst worden uitgevoerd
reptielen	nee	geen, wel zorgplicht	nee	nee
vissen	nee	geen, wel zorgplicht	nee	nee
vlinder, libellen & ongewervelden	nee	geen, wel zorgplicht	nee	nee

Uit de Quicksan blijkt dat er voor de rugstreeppad ontheffing nodig is, in het kader van de Wet Natuurbescherming. Door de omgevingsdienst Haaglanden is een ontwerpbesluit genomen voor de Rugstreeppad omdat de werkzaamheden voor het realiseren van de woningen kunnen leiden tot het doden van rugstreeppadden, tot het (opzettelijk) verstoren van rugstreeppadden en tot het beschadigen en vernielen van voortplantings- en overwinteringsbiotoop. Ook zijn voor het beschermen van de rugstreeppad specifieke regels opgenomen. Het besluit is toegevoegd als Bijlage 6.

Daarnaast is nader onderzoek nodig naar vleermuis en de aanwezigheid van nesten van de huismus en/of de gierzwaluw in de aanwezige woning. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Uit dit nadere onderzoek kan blijken dat een ontheffing noodzakelijk is. In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan heeft Witteveen en Bos onderbouwd of het eventueel verkrijgen van de ontheffing, mocht deze benodigd zijn voor deze soorten, mogelijk is. Zie hiervoor Bijlage 7. Uit deze onderbouwing blijkt dat het mogelijk verkrijgen van een ontheffing haalbaar is. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan c.q. de voorwaardelijke verplichting uitvoerbaar.

Conclusie

Het planvoornemen kan gezien vanuit ecologie nog niet gerealiseerd worden. Er dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen voor vleermuizen en er moet nader onderzoek worden verricht naar vleermuizen en jaarrond beschermde nesten in de te slopen gebouwen. Ten behoeve hiervan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ook is een besluit voor de ontheffing voor de rugstreeppad verleend.

5.9 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk

- bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Keur Rijnland 2020

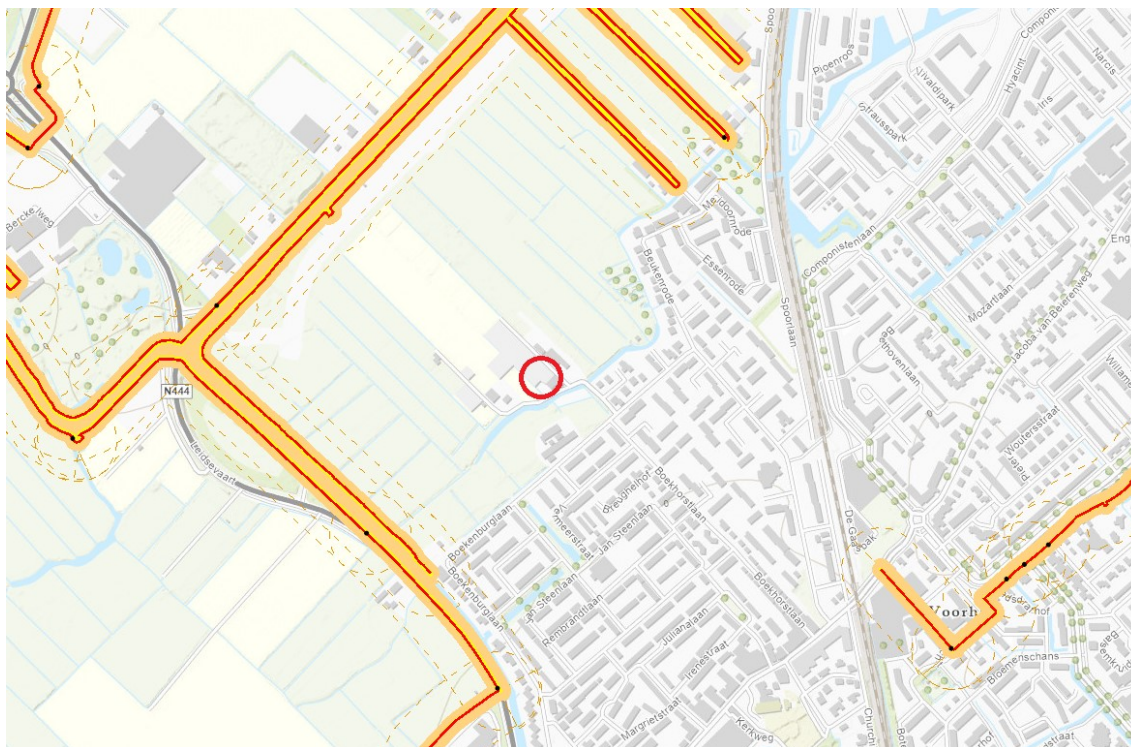
Op 1 juni 2020 is de Keur Rijnland 2020 in werking getreden. In de keur is aangegeven welke voorwaarden en verboden er gelden ten aanzien van het watersysteem.

Beoordeling

Navolgend is een uitsnede van de legger van het Hoogheemraadschap opgenomen. Het plangebied grenst aan een primaire watergang. Ten westen van de watergang is geen begroeiing toegestaan, in het oosten is 10% begroeiing langs elke oever toegestaan.



Afbeelding Legger watersysteem (Hoogheemraadschap Rijnland, 2022)



Afbeelding Legger waterkeringen (Hoogheemraadschap Rijnland, 2022)

Watergangen

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

Waterkwantiteit

Er is een watertoets uitgevoerd om de noodzaak tot watercompensatie te kunnen bepalen, deze is opgenomen in Bijlage 8. Er wordt uitgegaan dat geen water wordt gedempt en dat mogelijk verbreding van watergang buiten het bestemmingsplan van Boekenburg 61 valt en onderdeel van de woningbouw ontwikkeling Nieuw Boekhorst gaat deel uitmaken. Doordat het verhard oppervlak in de nieuwe situatie niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, en het wateroppervlak niet gaat afnemen, is er geen watercompensatie nodig.

Waterkering

Er zijn in de huidige situatie geen waterkeringen gelegen in of nabij het plangebied. Echter na de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst wordt een waterkering om het plangebied heen gelegd. Dit levert geen belemmering op voor de planontwikkeling.

De sloten rondom de kavel blijven op polderpeil. Hoewel de omliggende omgeving op (plan Nieuw Boekhorst) op boezempeil wordt gebracht, blijft het plangebied met kavels A2023 en A2024 op polderpeil. Dit is vanwege het feit dat de kavels relatief laag liggen, en daardoor het risico ontstaat dat de ontwateringsdiepte te klein wordt bij boezempeil.

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:

- het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;

- afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- ander afvalwater dan 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;

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Betreft het vuilwater heeft de bestaande woning een septic tank. De nieuwe woningen voeren onder vrij-verval naar de Boekenburglaan af of moeten via mini-gemaal met persleiding op het vuilwaterstelsel van Nieuw Boekhorst aangesloten worden. Dit wordt nog afgestemd en uitgewerkt.

Vuilwater onder vrij verval aansluiten op Nieuw Boekhorst is niet mogelijk omdat een stook van 30 meter breed als peilscheiding rondom Boekenburglaan 61 en 65 geprojecteerd is waar geen vrij verval riool aangelegd mag worden om de kans om boezemwater naar polderwater te koppelen te voorkomen.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand, slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe'-aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

De hemelwaterafvoer gaat niet wijzigen in de toekomstige situatie en blijft op de poldersloten rondom het plangebied afvoeren.

Waterkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.10 MER

Het plan betreft het planologisch mogelijk maken van drie woningen. Voor het bepalen of een plan (vormvrij) m.e.r. beoordelingsplichtig is, moet gekeken worden naar de activiteit. Hoewel het Besluit m.e.r. de activiteit stedelijke ontwikkeling kent (D11.2.) is het realiseren van drie woningen te kleinschalig om te spreken van een wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling.

Het Besluit m.e.r. is hier niet van toepassing.

5.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid en energie

Regionaal beleid

Ambitie Regionaal Energieakkoord 2017

Binnen de regio Holland Rijnland hebben gemeenten hun ambities en doelstellingen rondom klimaat/energie uitgesproken. De regionale ambitie is om in 2050 een energie neutrale regio te zijn en daarmee bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen op het gebied van klimaat en energie.

Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daar aan bij moeten dragen. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2050.

Het advies is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren. Dit gaat verder dan de toekomstige wettelijke wijziging van nieuwbouw.

Gemeentelijk beleid

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 wordt een aantal accenten gelegd ten aanzien van 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 (DGO) duurzaamheid verankert in de volgende categorieën:

- Nieuwbouwoningen (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:

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

Per thema worden drie ambitieniveaus uitgewerkt:

1. Wettelijk
2. Plus
3. Ambitieuw

De te behalen ambitieniveaus in het DGO zijn niet vastgesteld door de gemeente Teylingen maar worden in nauw overleg en samenspraak met alle partijen in een zo vroeg mogelijk stadium bepaald. Hierbij wordt per project het hoogst mogelijk haalbare niveau beoogd. De onder Planspecifieke duurzaamheidsdoelstellingen genoemde punten kunnen hierbij worden meegenomen.

De gemeente Teylingen vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is bouwen met zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk. Teylingen streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu en de mens 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. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daar aan bij moeten dragen. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2030.

De gemeente ambieert een hoge GPR-score voor nieuwbouw ontwikkelingen. Om duurzaamheid in nieuwbouwplannen te borgen en inzichtelijk te maken heeft de gemeente het instrument De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR-Gebouw) beschikbaar. Dit is een instrument met als doel duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken. Er wordt aan de gemeente geadviseerd om de initiatiefnemer bij ontwikkelingen een GPR gebouw berekening te laten uitvoeren. Hiermee is meteen aan de wettelijke eis van de Milieuprestatie Gebouw (MPG)-berekening voldaan (vanaf 1 januari 2018 ook gekwantificeerd).

Aardgasloos

Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, hierna: Wet Vet) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de gasaansluitplicht voor initiatieven vervalft.

Planspecifieke duurzaamheidsdoelstellingen

In het plan dient aandacht gegeven te worden aan duurzaam bouwen en energie. De volgende opmerkingen worden in dit kader gemaakt:

- realisatie van bouwwerken die zeer energiezuinig zijn.
- in het kader van de gebruikskwaliteit worden de woningen goed toegankelijk en functioneel en veilig gemaakt.
- er wordt ingezet op hergebruikte en/of duurzaam geproduceerde materialen om zodoende schadelijke emissies en uitputting van grondstoffen als gevolg van de productie van bouwmaterialen te beperken.
- er is aandacht voor levensloopbestendig wonen, met maatregelen zoals drempelloos bouwen en eenvoudig aanpasbare (binnen-)constructies. Daarnaast kan gedacht worden aan herbruikbaarheid van producten en grondstoffen, door bewuste en duurzame materiaalkeuzes.
- het beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.
- er moet aandacht zijn voor de toegankelijkheid van het bouwwerk voor
- beschermde soorten, zoals vleermuizen, de gierzwaluw en huismus.

- het plan wordt in harmonie ontworpen met zijn natuurlijke omgeving. Er dient aansluiting te zijn op bestaande schaal, groen, water, structuur, karakter en architectuur.
- het bouwwerk wordt zover mogelijk qua positie en inrichting zon georiënteerd ontworpen. Op deze manier kan er actief (zonnepanelen/boilers) en passief gebruik gemaakt worden van zonnewarmte in, op en rond het gebouw.
- Het hemelwater wordt bij voorkeur lokaal opgevangen door afkoppeling van het vuilwaterriool en lozen op het oppervlaktewater, en water lokaal gebruiken voor bijvoorbeeld het besproeien van de daktuinen (regenwaterbuffer).
- De waterkwaliteit wordt blijvend verbeterd door het werken met niet uitlogende materialen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
- Ook wordt klimaatbestendig gebouwd tegen hitte- en droogtestress door voldoende groen op te nemen in de ontwikkeling.
- Er wordt zeer energiezuinig gebouwd. Dit reduceert in het plan per saldo CO₂. Daarnaast wordt gekeken worden naar toepassing van CO₂-absorberende materialen, zoals CO₂-absorberende verhardingen en veel groen, zoals bijvoorbeeld (deels) groene dakbedekking (sedum) en gevels.

Beoordeling en conclusie

Alle nieuwe ontwikkelingen, groot of klein dienen een bijdrage te leveren aan bovengenoemde duurzaamheidsdoelstellingen. Op stedenbouwkundig niveau en op woningniveau is extra aandacht nodig ten aanzien van duurzaamheid, energie en milieu.

Bij de verdere uitwerking van het plan is het advies verdere maximale aandacht te geven aan de uitgangspunten die bijdragen tot een duurzaam plan op stedenbouwkundig- en gebouwniveau. Hiervoor wordt verwezen naar de doelstellingen in het gemeentelijk en regionaal beleid.

De nieuwe woningen worden gebouwd volgens de geldende BENG regelgeving, dat wil zeggen bijna energieneutraal gebouwd maar bij de verdere uitwerking van het ontwerp wordt er gekeken naar de andere ambities om bijvoorbeeld Nul-op-de-meter dan wel energieleverend te bouwen. Daarnaast worden de woningen conform de wet VET gasloos gebouwd.

De duurzaamheidsmaatregelen worden verder uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Voor nadere toelichting, zie Hoofdstuk 2 Planbeschrijving.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij onder meer bij de ruimtelijke ontwikkeling van één of meer woningen kosten te verhalen op particuliere grondexploitanten.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de aankoop van een deel van het perceel Boekenburglaan 61. Onderdeel van deze koopovereenkomst zijn de afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer over de realisatie van het plan voor de 3 nieuwe woningen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Er zijn gesprekken gevoerd met de burens en deze zijn op de hoogte gebracht van de ontwikkeling. Verder is er uitvoerig participatie gevoerd voor het naastgelegen project Nieuw Boekhorst.

Vooroverleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Uit het gevoerde vooroverleg zijn twee reacties ontvangen van de Veiligheidsregio Hollands Midden en de Erfgoedcommissie Teylingen.

Veiligheidsregio Hollands Midden

1. Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Wel dienen de woningen binnen 50 meter van een opstelplaats voor de brandweer te liggen, echter is het bij dit plan onduidelijk of dat voor alle drie de woningen gewaarborgd is.
2. Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bluswaterwinning (brandkraan en open water zijn aanwezig).
3. Er is een overschrijding ten aanzien van de opkomsttijd brandweer; de zorgnormtijd bedraagt acht minuten voor reguliere woonfuncties, de daadwerkelijke tijd is ruim 12 minuten. Met het aanbrengen van extra rookmelders in de verblijfsruimten van de woning krijgen bewoners meer gelegenheid de woning veilig te verlaten indien zich een woningbrand voordoet.
4. Bij een brand in de omgeving of een calamiteit waarbij een toxische wolk vrijkomt is het handelingsperspectief voor de aanwezigen schuilen binnen een bouwwerk. Bouwwerken kunnen hiervoor enige tijd bescherming bieden, mits de ramen en deuren gesloten kunnen worden en de (mechanische) ventilatie afgeschakeld kan worden. Er wordt dan ook geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen.
5. Naast het scenario 'Gebouwbrand' zijn er geen andere specifieke scenario's relevant (denk hierbij aan externe veiligheid en overstromingsrisico).
6. Voor het bestemmingsplan is in het kader van de fysieke veiligheid geen verdere advisering benodigd.

Reactie gemeente

1. In het zuidoosten van het plangebied is het mogelijk om de voertuigen hulpdiensten op te stellen. Dit is binnen 50 meter van de woningen en daarmee is gewaarborgd dat de woningen bereikbaar zijn voor de hulpdiensten.

De reactie met betrekking tot punten 2 tot en met 6 wordt ter kennisgeving aangenomen en waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Erfgoedcommissie Teylingen

Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar archeologische waarden, waarin voor dit gebied een vrijstelling wordt geadviseerd. Gezien de huidige bebouwing kan deze conclusie door de erfgoedcommissie worden ondersteund. Op deze locatie spelen cultuurhistorische waarden een ondergeschikte rol. De wijze waarop de drie vrijstaande woningen in de bestaande ruimtelijke structuur komen te staan is passend.

De commissie heeft geen bezwaren tegen het voorgestelde bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen van het plan.

Coördinatieregeling

De gemeenteraad van Teylingen heeft besloten op 2 februari 2023 om de coördinatieregeling toe te passen in verband met de herontwikkeling van "Boekenburglaan 61" voor de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan en de te verlenen ontheffing op grond van artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming. De coördinatieregeling zorgt voor een versnelde gecoördineerde behandeling van de procedures en schept tegelijkertijd transparantie over het proces.

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging van donderdag 22 juni 2023 en tot en met woensdag 2 augustus 2023 kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijze ingediend. Tevens is 1 reactie ontvangen van een wettelijke overlegpartner. De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn samengevat en van een passende beantwoording voorzien in de nota van beantwoording van zienswijzen. De nota is toegevoegd aan de bijlagen als Bijlage 9.