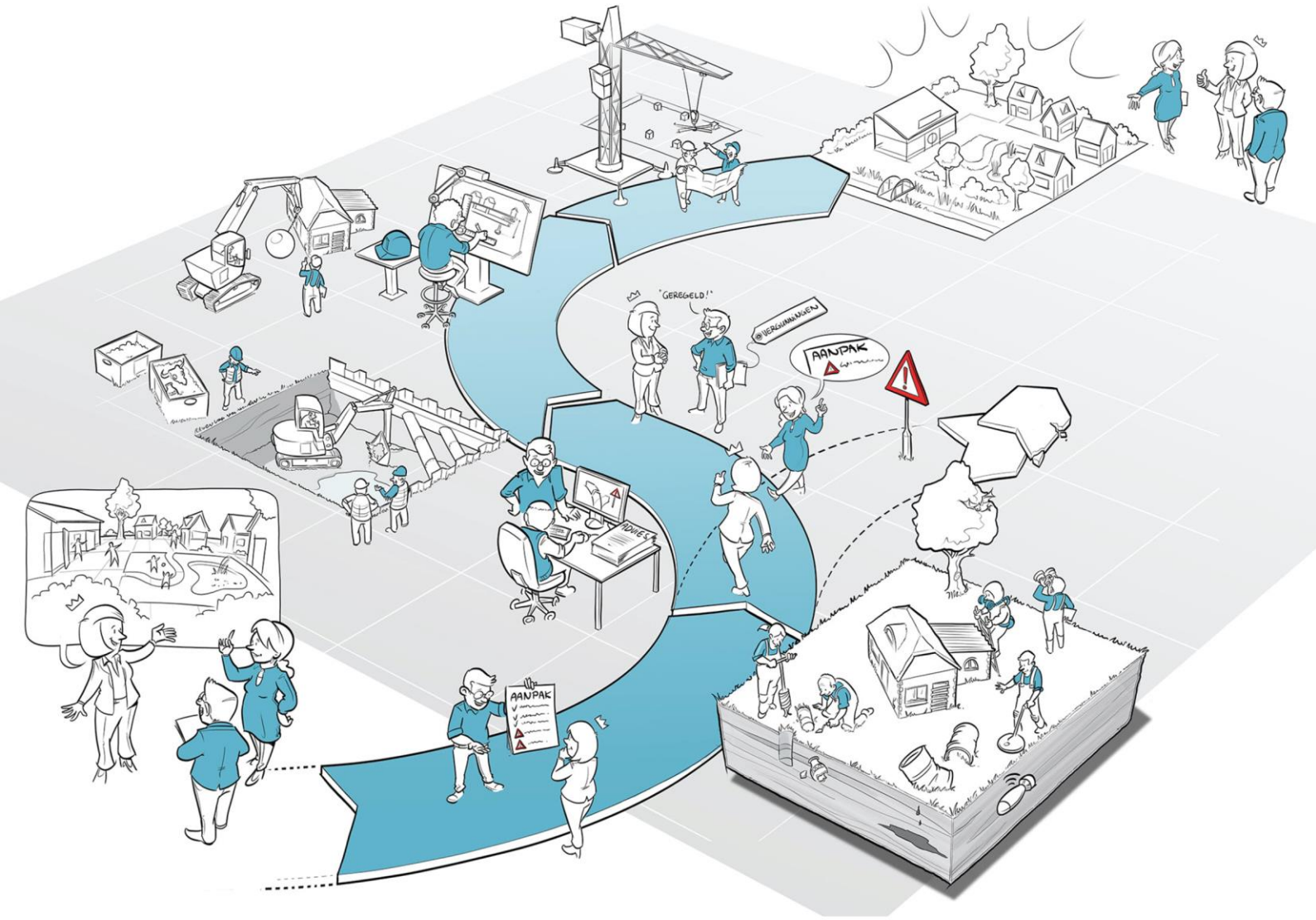
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

~~Ontwerp~~ Bestemmingsplan
Vinkenbaan 2-4, Warmond



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

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

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

~~*Ontwerp*~~

Bestemmingsplan
Vinkenbaan 2-4, Warmond

Identificatie	:	NL.IMRO.1525.BP2021TEY01064-VA~~O~~N01
Kenmerk	:	A0418/JLA/BP-~~VO~~
Planstatus	:	Voorontwerp [12 mei 2022] Ontwerp [31 oktober 2022] Vaststelling [~~datum~~29 juni 2023]
Contactpersoon	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc

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



schriftelijke toestemming van de uitgever.

I. TOELICHTING

Inhoudsopgave toelichting

1. Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 8
1.3 Vigerend bestemmingsplan 12
1.4 Leeswijzer 13

2. Huidige situatie en planbeschrijving 15
2.1 Bestaande situatie 15
2.2 Gewenste situatie 16

3. Beleidskader 19
3.1 Nationaal beleid 19
3.2 Provinciaal beleid 20
3.3 Regionaal beleid 24
3.4 Gemeentelijk beleid 28

4. Omgevingsonderzoeken 31
4.1 Verkeer en parkeren 31
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 33
4.3 Bedrijven- en milieuzonering 35
4.4 Bodem 42
4.5 Flora en Fauna 43
4.6 Stikstofdepositie 44
4.7 Externe Veiligheid 45
4.8 Geluidhinder 48
4.9 Luchtkwaliteit 50
4.10 Water 53
4.11 Explosieven 59
4.12 M.e.r.-beoordeling 61

5. Juridische aspecten 62
5.1 Inleiding 62
5.2 Opzet van de planregels 62
5.3 Uitleg van de planregels 62

6. Uitvoerbaarheid 66
6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid 66
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 66
6.3 Eindconclusie 67

7. Bijlagen 68

~~**1. Inleiding ..... 5**~~

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 11
1.4 Leeswijzer 13

2. Huidige situatie en planbeschrijving 14
2.1 Bestaande situatie 14
2.2 Gewenste situatie 15

3. Beleidskader 18
3.1 Nationaal beleid 18
3.2 Provinciaal beleid 19
3.3 Regionaal beleid 23
3.4 Gemeentelijk beleid 27

4. Omgevingsonderzoeken 30
4.1 Verkeer en parkeren 30
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 32
4.3 Bedrijven- en milieuzonering 34
4.4 Bodem 40
4.5 Flora en Fauna 41
4.6 Stikstofdepositie 43
4.7 Externe Veiligheid 43
4.8 Geluidhinder 46
4.9 Luchtkwaliteit 49
4.10 Water 52
4.11 Explosieven 58
4.12 M.e.r.-beoordeling 60

5. Juridische aspecten 61
5.1 Inleiding 61
5.2 Opzet van de planregels 61
5.3 Uitleg van de planregels 61

6. Uitvoerbaarheid 65
6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid 65
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 65
6.3 Eindconclusie 65

7. Bijlagen 67

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vinkenbaan 2 en 4 in Warmond is een glastuinbouwbedrijf aanwezig waarin geen bedrijvigheid meer plaatsvindt. Het adres Vinkenbaan 2 betreft de bedrijfswoning behorende bij het glastuinbouwbedrijf met de adresaanduiding: Vinkenbaan 4. Sinds enkele jaren hebben de eigenaren van het glastuinbouwbedrijf de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied gestaakt. Sindsdien staan de kassen en andere bijgebouwen leeg.

De aanleiding van dit plan wordt gevormd door de (in het verleden tot stand gekomen) bedrijfsbeëindiging en de potentie van het gebied om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden bereikt door het slopen van het glastuinbouwbedrijf met bijbehorende opstallen en het realiseren van drie vrijstaande GOM-woningen, opgezet binnen een landschappelijke omgeving met een ruime mate van openheid. Daar voorziet dit plan voor deze locatie in. Het planvoornemen bestaat dus samengevat uit het realiseren van drie Greenportwoningen op de plaats van het voormalige kassenpand in een groene inpassing en uit de planologische omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

Op de onderstaande afbeelding is een impressie van de inrichting van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Impressie planvoornemen - Te Kiefte Architecten B.V. Tuin en Landschap

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Vinkenbaan in het buitengebied van Warmond. Het plangebied staat kadastraal bekend onder sectie D met perceelnummers 4606, 4105, 4429 en 4605 onder de gemeente Warmond.

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Warmond, aansluitend aan de Dinsdagse Watering en ten zuidwesten van Oosteinde. Deze locatie bevindt zich tussen gestrekte landschappen en sportvelden. Het plangebied fungeert als entree van Warmond vanaf de A44. Vanaf de A44 wordt er met het plangebied aangesloten via Oosteinde, Herenweg en de Vinkenbaan.

Het plangebied ligt op agrarische glastuinbouwgronden met waardevolle graslanden. Het gebied grenst aan een watergang, waarnaast zich andere waardevolle graslanden bevinden. Ook zijn er meerdere woningen aanwezig rondom het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied zijn de gronden in gebruik als bollengrond.



Figuur 2: Plangebied op topografische kaart



Figuur 3: Luchtfoto van plangebied

Ontwikkeling omgeving plangebied

Het plangebied ligt buiten de dorpskern van Warmond. In de jaren 1900 en 1950 is te zien dat er nog geen bebouwing binnen de omgeving van het plangebied aanwezig was. Vanaf de jaren 50 van de vorige eeuw is ten westen van de Herenweg (gezien vanuit de dorpskern en ter hoogte van het Bos Huys te Warmond) enige lintbebouwing ontstaan bestaande uit vrijstaande woningen op ruime percelen. Aansluitend hieraan zijn sportvelden en kassencomplexen gerealiseerd. Het realiseren van drie gom-woningen met een ruime landschappelijk opzet (ter vervanging van het bestaande glastuinbouwbedrijf op de locatie van het plangebied Vinkenbaan 4) sluit aan op deze bestaande omgeving en draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als afronding van de 'kop van Warmond' die tevens fungeert als entreeportaal van Warmond gezien vanuit de rijrichting A44/ Sassenheim. Onderstaande afbeeldingen geven de transformatie van de omgeving van het plangebied over de jaren weer.



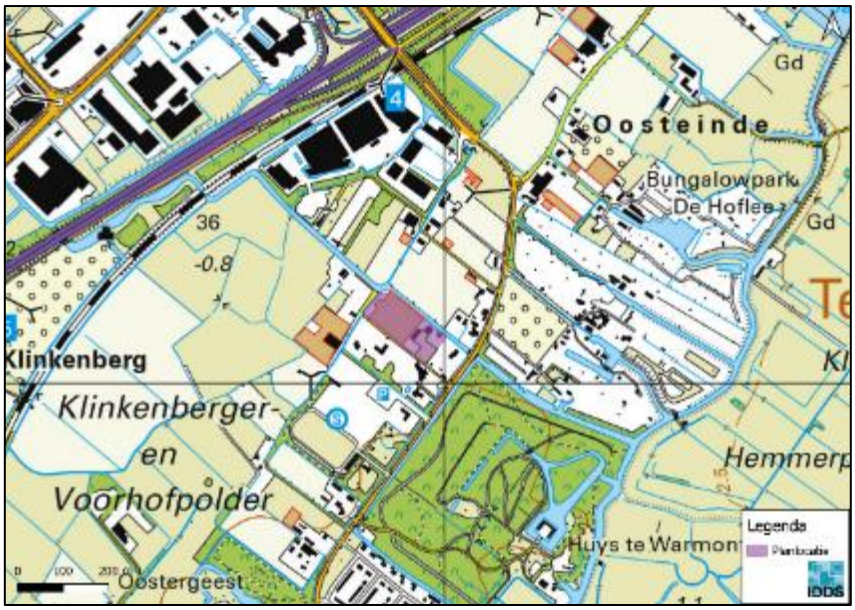
Figuur 4: Plangebied omstreeks 1900



Figuur 5: Plangebied omstreeks 1950



Figuur 6: Plangebied omstreeks 1995



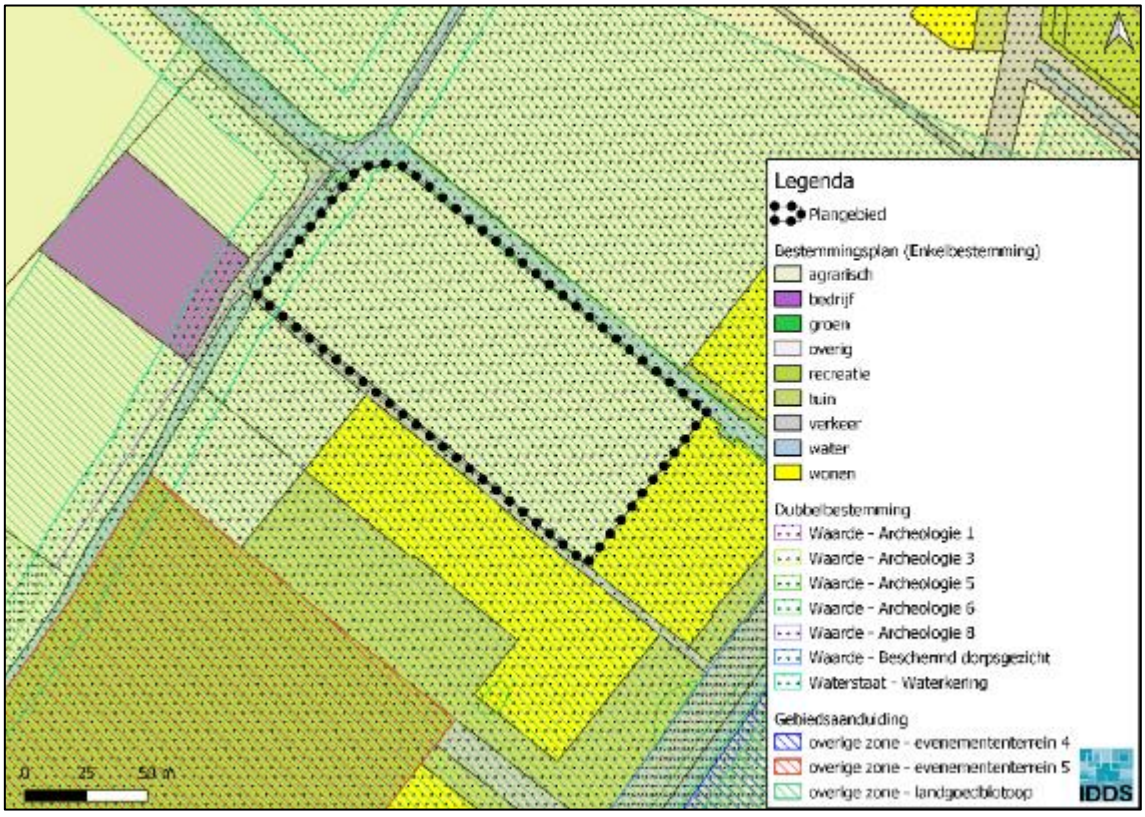
Figuur 7: Plangebied omstreeks 2020

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' (vastgesteld op 30 april 2015) van kracht en bestemmingsplan Buitengebied Teylingen 1e herziening (vastgesteld 19 december 2019). Volgens het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen geldt de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw – Waardevolle graslanden', de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering en de gebiedsaanduiding 'Overige zone - landgoedbiotoop'. Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen 1e herziening is leidend voor de regels omtrent de archeologiebepalingen. Volgens de 1e herziening geldt voor archeologie: Waarde - Archeologie 5.

Opgemerkt wordt dat het plangebied volgens het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen binnen de landgoedbiotoop van het Bos Huys te Warmond ligt. Volgens de Omgevingsverordening van de provincie Zuid Holland (7 augustus 2021) is dat echter niet het geval. Op de onderstaande afbeelding is het bestemmingsplan (Buitengebied Teylingen) weergegeven. Er is een landschapsplan opgesteld waarin uitgebreid is beschreven hoe het plan zich landschappelijk verhoudt tot de omgeving. Deze dient als basis en onderligger voor het nog te maken beplantingsplan en dit bestemmingsplan.

Het landschapsplan is als bijlage 1 toegevoegd.



Figuur 8: Vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening'

Strijdigheid met huidig bestemmingsplan

Met de sloop van de bestaande kassen en de bouw van drie nieuwe woningen binnen een landschappelijke opzet dient de bestemming te worden aangepast van bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw – Waardevolle graslanden' naar de bestemming 'Wonen' en 'Groen'. Onder de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw- Waardevolle graslanden' is het niet mogelijk woningen te realiseren. Daarom is er een bestemmingswijziging nodig om de realisatie mogelijk te maken.

Om de ontwikkeling van de nieuwe gewenste bebouwing en terreininrichting in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, dient er een nieuw (postzegel)bestemmingsplan voor de locatie opgesteld te worden. Dit document voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling, zodat binnen de kaders van dit plan enige flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De toelichting voorziet in een nadere onderbouwing van de juridisch bindende stukken, de planregels en de verbeelding. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 5). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Hoofstuk 2 gaat in op het te realiseren plan met aandacht voor diverse specifieke onderdelen. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt onder andere gekeken naar het Rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten en biedt verantwoording waarom dit plan ruimtelijk gezien passend is op deze locatie. De juridische beschrijving en de uitvoerbaarheid worden behandeld in respectievelijk hoofdstuk 5 en 6.

De systematiek van de planopzet sluit aan bij de gangbare landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012). Tevens is er op aangeven van de gemeente gebruik gemaakt van het Handboek regels versie 2.8 van de gemeente Teylingen.

2. Huidige situatie en planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied voor het grootste gedeelte uit kassenpanden. De overige gedeelten bestaan uit privé groen terrein die bij het bedrijf behoort. Daarnaast is er een bedrijfswoning aanwezig die bij de kassen behoorde.

De kassen fungeerden als bedrijvigheid voor de kweek van bloemen. Sinds enkele jaren hebben de eigenaren de bedrijvigheid gestaakt. Door de beëindiging van de bedrijvigheid is de functie van de bedrijfswoning komen te vervallen. De kassen liggen binnen de invloedsfeer van de bestaande woningen aan de Vinkenbaan en daarnaast geldt dat de kassen goed in beeld zijn, gezien vanuit de aanrijdrichting A44 / Sassenheim en Wasbeeklaan, Warmond. Samengevat kan gesteld worden dat de kassen invloed hebben op het gebied dat gezien kan worden als onderdeel van het entreeportaal van Warmond. Om die reden is de ambitie ontstaan het gebied te herontwikkelen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

De bestaande woningen aan de Vinkenbaan, ten zuiden van het plangebied betreffen meerdere grote vrijstaande villa's. De kavels van de villa's bestaan uit de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Deze villa's grenzen aan dezelfde ontsluitingsweg als het bedrijf en de bedrijfswoning en geven een beeld van de uitstraling van het plangebied.

Verder grenzen er bollengebieden en landgoederen aan het plangebied met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw – Waardevolle graslanden' ten noorden van het kassenpand.





Figuur 10: Bestaande situatie kassen

2.2 Gewenste situatie

De gewenste situatie bestaat uit het realiseren van drie nieuwe vrijstaande woningen. Er worden drie Greenportwoningen gerealiseerd. Aangezien het plangebied bij een landgoedbiotoop ligt, is de ambitie om de woningen in te passen in het bestaande omliggende landschap. Daarnaast is de ambitie om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

De bedrijfskassen worden gesloopt en omgezet naar 3 GOM-woningen met een maximale inhoud van 750 m³. De rest van de vrijgekomen grond wordt ingevuld met groen voor een maximale landschappelijke inpassing. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning met een maximale perceeloppervlakte van 1000 m². De bouwmogelijkheden van de om te zetten bedrijfswoning wijzigen niet ten aanzien van de huidige mogelijkheden.

Omdat voor de verwezenlijking van dit plan drie GOM-titels voor bouwkavels met een omvang van 700 m² per kavel worden gekocht, wordt het merendeel van die gelden direct op deze locatie geïnvesteerd door de sanering van het huidige kassencomplex.

Op de onderstaande afbeelding is zichtbaar dat de bestaande ontsluitingsweg die zowel de nieuwe Greenportwoningen als de bestaande villa's ontsluit, zal worden verbreed en voorzien wordt van een keermogelijkheid. Ter plaatse van de keermogelijkheid worden twee openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Op eigen terrein worden de parkeerplaatsen ten behoeve van wonen gerealiseerd.

Het patroon van de omliggende villa's wordt in het planvoornemen doorgevoerd. Dit houdt in dat er een patroon van open en dicht wordt gecreëerd met zichtlijnen tussen de woningen door. De nieuwe woningen worden planologisch ingepast op een landschappelijke manier en sluiten aan op de omgeving. Rondom de kavels van de woningen is daarom veel groen aanwezig waarbij dit bestemmingsplan voorziet in de instandhouding van dat groen. Het wijzigen van het groen zal mogelijk zijn op basis van een aanlegvergunning. De voorwaarden voor het krijgen van een aanlegvergunning is dat het 'nieuwe groen' moet voorzien in de landschappelijke inpassing van de woonpercelen binnen het plangebied. Per woning zal er een aanlegsteiger en inleghaven aanwezig zijn. Onderstaand is het planvoornemen verbeeld.



Figuur 11: Impressie planvoornemen - Te Kiefte Architecten B.V. Tuin en Landschap

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geldt als toetsingskader voor de welstandscommissie en geeft een beeld van de inpassing in de landschappelijke omgeving. In het Beeldkwaliteitsplan wordt beschreven wat de globale beeldkwaliteit van de gewenste situatie is. Naast een algemene omschrijving van de plannen, gaat het plan in op de bebouwing typologieën, de oriëntatie van de kavels ten opzichte van de bestaande omgeving en de mogelijke inpassing in het groen. De beschreven uitgangspunten komen kort samengevat neer op het realiseren van vrijstaande woningen, passend in het weidse en groene bestaande landschap, met een passende aansluiting richting de Dinsdagse Watering.

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd.

Landschapsplan/Beplantingsplan

Door Te Kiefte Architecten B.V. is er een opzet landschapsplan gemaakt voor deze ontwikkeling. Hierin is duidelijk te zien dat de 3 nieuwe woningen in een open grasland worden gerealiseerd. Er is veel ruimte om de woningen te voorzien van gebiedseigen hagen en bomenclusters. Ook worden de kavels allen voorzien van een eigen aanlegsteiger en een natuurlijke oever.

De opzet van het landschapsplan en het beplantingsplan inclusief bijlagen is als bijlage toegevoegd. Door de gemeente is er advies ingewonnen bij Bosch Schlabbers Landschapsarchitecten ten aanzien van de ingediende plannen. Zij hebben positief geadviseerd. Het advies is als bijlage toegevoegd.

Conclusie

De gewenste situatie zoals hierboven geschetst zorgt voor een goede ruimtelijke ordening. De onderzoeken in onderstaand hoofdstuk zijn uitgevoerd om aan te tonen op welke wijze er wordt

voldaan aan de goede ruimtelijke ordening.

3. Beleidskader

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

3.1 Nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk betreffende de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI vervangt de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Nationaal Milieubeleidsplan en de Rijksnatuurvisie. De NOVI is vastgesteld ter voorbereiding op de Omgevingswet.

Van belang in de NOVI is het richting geven aan decentrale afwegingen en het gebiedsgericht werken. Het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten moeten meer samenwerken. De NOVI is gericht op ‘ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie’, ‘duurzaam economisch groeipotentieel’, ‘sterke en gezonde steden en regio’s’ en ‘toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied’.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Dit plan voorziet in drie GOM-woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit plan is niet ladderplichtig.

Beoordeling nationaal beleid

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop van bestaande kassen en de realisatie van drie nieuwe vrijstaande GOM-woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ondanks dat het planvoornemen niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd is er wel sprake van een vervanging van bestaande bebouwing voor nieuwe bebouwing. Daarmee gaat er geen extra grond verloren. Met de realisatie van de woningen wordt bijgedragen aan het woningaanbod. Het planvoornemen is niet in strijd met het nationaal beleid.

Conclusie nationaal beleid

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

De Visie ruimte en mobiliteit en de daarbij behorende Verordening ruimte 2014 zijn op 1 april 2019 vervallen. In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- De provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- Het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- De natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Specifieke beleid wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied (verdichting) en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer (nabij mobiliteitsvoorzieningen).

De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt expliciet om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied mee te wegen. De provincie heeft de ambitie dat alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO_2-neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (hevigere regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Omgevingsverordening

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

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, onder de volgende ruimtelijke voorwaarden:

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
2. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    a. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
3. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
    a. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkeling

In de omgevingsverordening is er geen specifieke kaart of expliciet beleid voor wonen. Wel wordt er in artikel 6.10 ‘Stedelijke ontwikkeling’ aangehaald dat het uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte bestaat uit de betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen het BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

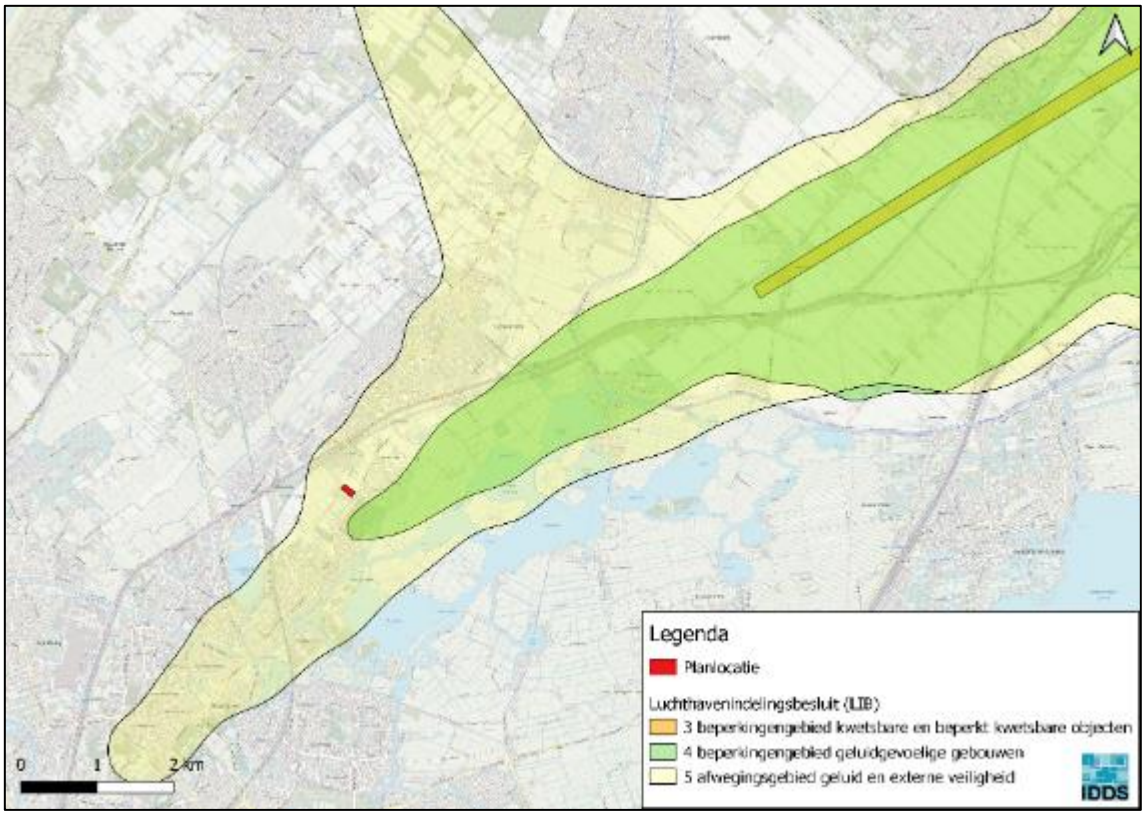
Artikel 6.14: 20 Ke-contour Schiphol

In de Omgevingsverordening is onder artikel 6.14 aandacht voor het afwegingsbeleid vanuit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. De planlocatie ligt binnen het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid, maar buiten het beperkingengebied geluidsgevoelige gebouwen van het LIB. In de omgevingsverordening staan uitzonderingen voor de bouw van woningen op gronden binnen de Ke-contour en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Onderstaand zijn de verordeningen beschreven:

1. Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 13 in bijlage II, kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan in onderstaande gevallen voorzien in nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het betreft:
    a. woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 13 in bijlage II;
    b. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing;

c. de toevoeging van ten hoogste enkele greenportwoningen, als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek;
d. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen;
e. het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen; of
f. bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

3. Voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, wordt in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.



Figuur 12: Ligging plangebied ten opzichte van de 20 Ke-contour (geel) uit het LIB Schiphol

Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het provinciaal beleid. Het planvoornemen voorziet in 3 nieuwe woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning op de plaats van voormalige kasopstanden. Met de bouw van de woningen wordt bijgedragen aan de woningvoorraad van Warmond en omgeving.

Wat betreft de verordeningen wordt geconcludeerd:

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit
Het planvoornemen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in een wijziging op structuurniveau. Het planvoornemen sluit aan bij de omliggende woningen. Daarnaast is de aard en de schaal van het planvoornemen vrijwel gelijk danwel kleiner dan de bestaande en omliggende bebouwing. Ten slotte worden de nieuwe woningen ingepast binnen het bestaand bebouwd gebied.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen
In de verordening staat vermeld dat de ontwikkeling moet worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking en dat er wordt gestreefd naar locaties binnen bestaand stedelijk stads- en dorpsgebied. Het planvoornemen is niet ladderplichtig. Echter draagt de ontwikkeling bij aan de woningvoorraad van Warmond en omgeving. Daarnaast wordt gebouwd op de plaats van voormalige bebouwing.

Artikel 6.14: 20 Ke contour Schiphol
Ondanks dat het plangebied binnen het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid van het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol ligt mogen binnen de Ke-contour woningen worden gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt echter buiten bestaand stedelijk gebied..

In de omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland staan onder artikel 6.14 Ke-contour Schiphol een aantal uitzonderingen voor gronden die binnen de contour liggen en buiten bestaand stedelijk gebied. Een uitzondering betreft: '*de toevoeging van ten hoogste enkele greenportwoningen, als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek*'. Ook wordt voldaan aan artikel 6.14 lid 2 sub d (verbeteren ruimtelijke kwaliteit door slopen overtollige kassen Daarmee is het mogelijk drie Greenportwoningen binnen het plangebied te realiseren.

Ook het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning voldoen tevens aan artikel 6.14 lid 2 sub e (het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning) van de Omgevingsverordening.

In paragraaf 4.7 wordt in de rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die ertoe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

Met het oog op lid 3 van artikel 6.14 wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, met daarin een artikel, gericht op het opnemen van een kettingbeding ten behoeve van de kadastrale gronden waarop de woningen komen, ten behoeve van het geven van rekenschap van de 20 Ke aan toekomstige eigenaren. De reden om op deze locatie, binnen de contouren van het LIB, te bouwen staat onder paragraaf 1.1 beschreven, en gaat over de ruimtelijke kwaliteit van gebied.

Conclusie provinciaal beleid
De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleidskader.

3.3 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

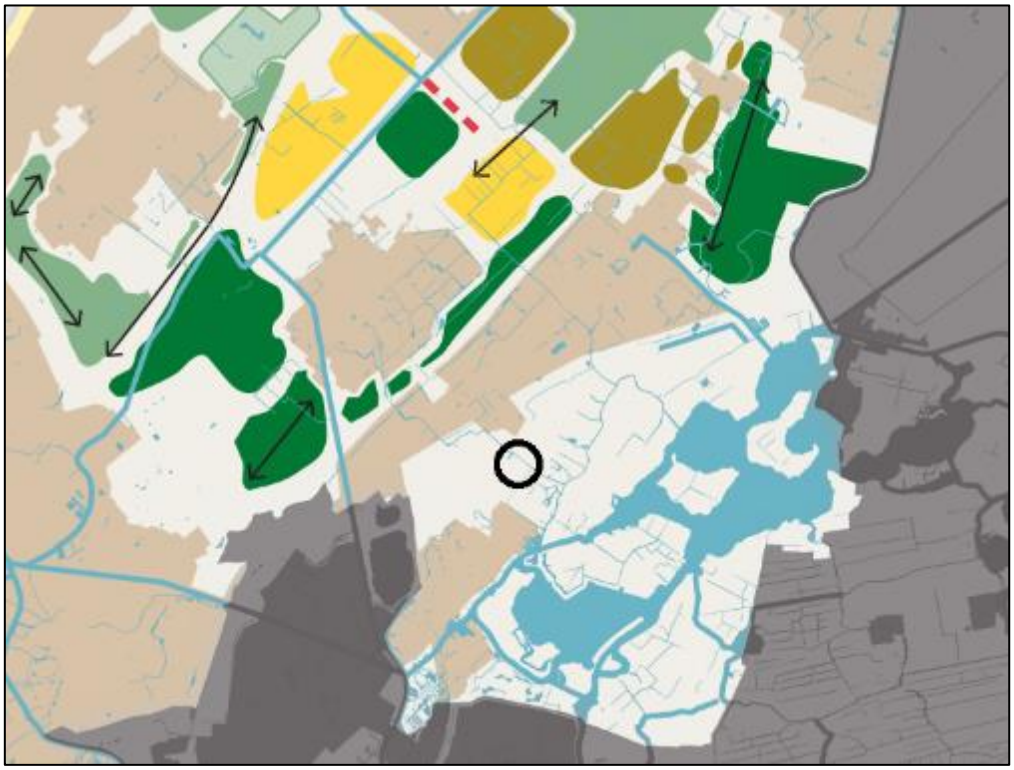
> '*Meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor het totale bollen- en sierteeltcomplex in de Duin- en Bollenstreek, met zijn productie, handel, distributie, onderzoek en promotie om te komen tot een Vitale Greenport, zonder daarbij het landschap verder te 'verrommelen'.*

Dat is tezamen met het herstel van het karakteristieke (bollen)landschap in één zin de ambitie van de ISG 2016, waarmee op hoofdlijnen voortgeborduurd wordt op de ISG uit 2009. Deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een uitgave van de vijf samenwerkende gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek, naast Noordwijk zijn dat Katwijk, Lisse, Hillegom en Teylingen. De ISG 2016 is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie, maar dan wel met een zelfbindend karakter voor de betreffende gemeenten. De greenportgemeenten hebben gezamenlijk de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht die zich vanuit deze intergemeentelijke structuurvisie richt op herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek.

De Greenport Duin- en Bollenstreek is nog altijd goed voor 60% van de wereldhandel en -export in bloembollen (met een welhaast monopolie op de hyacint), met een handelsomzet van 550 miljoen euro en een exportwaarde van 415 miljoen euro. Daarmee neemt deze regio circa 10% van het nationale productieareaal en de daarmee samenhangende productiewaarde voor haar rekening. Om dit aandeel te waarborgen en bollenteeltbedrijven zich economisch te laten handhaven, wordt in de ISG ingezet op herstructurering en schaalvergroting. Het regionaal beleid is er vooral op gericht ruimte te bieden aan greenport-gerelateerde bedrijven, oftewel het mogelijk maken van investeringen die onmiskenbaar bijdragen aan de kwaliteit van de Greenport.



Figuur 13: Ligging planlocatie (zwarte cirkel) binnen ISG 2016



Figuur 14: Ligging planlocatie (zwarte cirkel) binnen Landschapsperspectief ISG 2016

Beoordeling planvoornemen ISG

Het plangebied ligt in het groene gebied aangewezen voor “Open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik”. Woningbouw is alleen gewenst in de stedelijke contouren. Het plangebied wordt aangemerkt als buitengebied. In het buitengebied staat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voorop en worden geen nieuwe woningen gebouwd, met uitzondering van Greenportwoningen.

Op basis van de het landschapsperspectief van het ISG ligt het plangebied binnen een wit vlak. Voor dit gebied zijn geen formele regels opgesteld. Met het planvoornemen wordt de openheid van het naastgelegen waardevolle grasland versterkt doordat de huidige kassenpanden worden gesloopt en drie GOM-woningen worden gerealiseerd met een open-dicht structuur. De gronden om de Greenportwoningen heen krijgen een landschappelijke inrichting waardoor voor verbinding met de omliggende gronden wordt gezorgd. De landschappelijke inrichting en bouw van de greenportwoningen sluit aan op de volgende ambities uit het ISG:

- Verbetering van het landschap aan de hand van het Landschapsperspectief, dat functioneert als raamwerk voor sanering, intensivering en uitbreiding van greenportbedrijven;
- Tegengaan van verdergaande verrommeling van het landschap;
- Aanleg van nieuwe natuur c.q. ecologische verbindingszones zoals benoemd en beoogd met Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- Het bestaande cultuurhistorisch erfgoed verbinden met de planologische keuzes, zodat de waardevolle cultuurhistorische kenmerken duidelijk herkenbaar, zichtbaar en aantrekkelijk blijven voor de huidige en toekomstige bewoners, gebruikers en bezoekers (toeristen).

Om het planvoornemen mogelijk te maken dient er een Greenportwoning zijn bouwtitels gekocht bij de GOM. De huidige bestemming is "Agrarisch - Glastuinbouw - Waardevolle graslanden". Bollenteelt is op deze grond op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Aangezien er geen sprake is van bollengrond, maar van de een agrarische – glastuinbouw-bestemming gaat de realisatie van dit plan nadrukkelijk niet ten koste van het areaal aan bollengronden zoals omschreven in de ISG.

Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017

Op 14 maart 2018 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 vastgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod de komende jaren beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de sub-regio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

Met de agenda ambieert de regio een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoeften aan verschillende woonvormen en woonmilieus. Waar de vorige woonagenda met name zich richtte op afstemming van het aantal te bouwen woningen, richt de nieuwe woonagenda zich ook op de gewenste kwalitatieve richting. Naast het accommoderen van de lokale en sub-regionale behoefte, zijn er ook bovenregionale woningbouwopgaven waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. Het nieuwe aanbod moet daarbij in kwalitatief opzicht zo goed mogelijk aansluiten op de toekomstige behoefte. Deze is per gemeente in de regio anders.

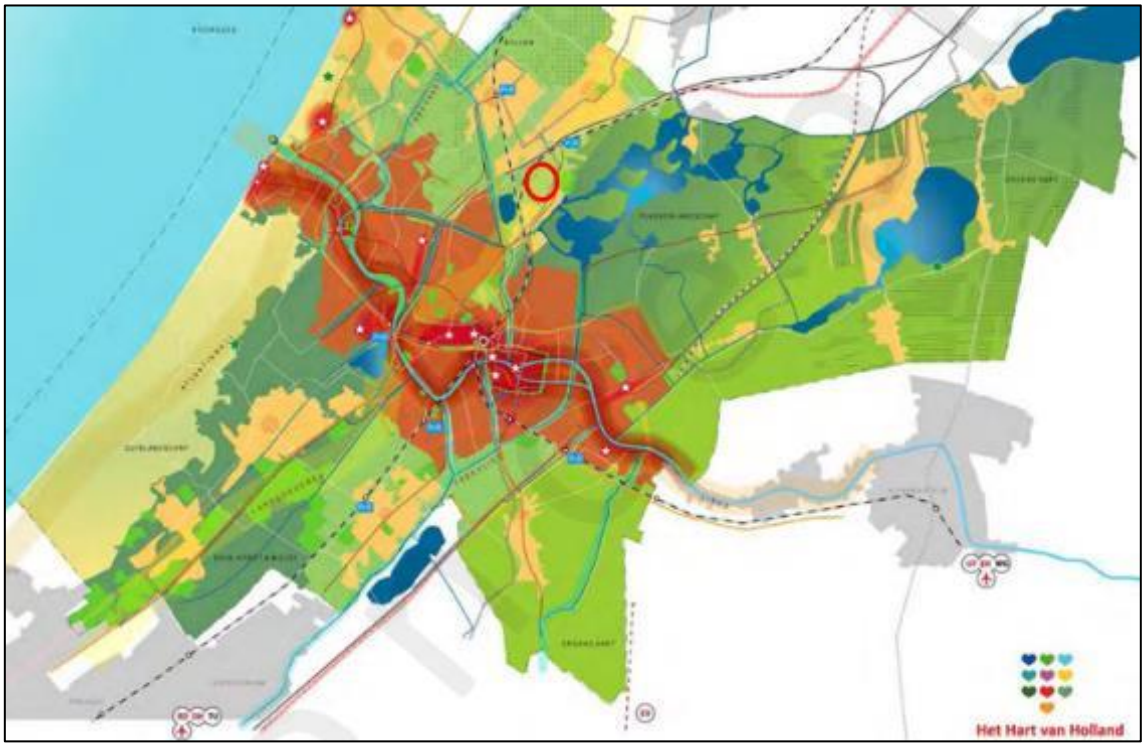
Regionale omgevingsagenda 2040

Holland Rijnland maakt een regionale omgevingsagenda met integraal ruimtelijke afwegingskader. Dit is een hulpmiddel bij het maken van strategische keuzes op regionaal niveau. Vanuit de organisatie Holland Rijnland en vanuit de dertien samenwerkende gemeenten, worden de afspraken gemonitord en worden de lusten en de lasten van de verschillende ontwikkelingen verdeeld. De omgevingsagenda geeft invulling aan de Nationale Omgevingsvisie, de langetermijnvisie van het Rijk op de leefomgeving. Regionaal ruimtelijk samenwerken is een cyclisch proces met tastbare resultaten als doel. Daarbij is de samenwerking met maatschappelijke partijen van belang.

In de omgevingsagenda worden diverse trends beschreven, te denken valt aan:

- De trek naar de stad;
- Verandering in demografie;
- Klimaatverandering;
- Behoefte aan nieuwe energiebronnen en vermindering energieverbruik;
- Toenemende mobiliteit;
- Bodemdaling;
- Globalisering;
- Technologische innovatie;
- Flexibilisering en functievermenging.

De omgevingsagenda 2040 beschrijft de visie die de organisatie heeft voor het gebied. Deze is in agenda samengevat in de Visiekaart Hart van Holland.



Figuur 15: Uitsnede kaart 19 uit de regionale omgevingsagenda 2040

Beoordeling planvoornemen regionaal beleid

Het voorgenomen plan bestaat uit het vervangen van kassen in drie woningen en de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Daarmee wordt er duurzaam gebruik gemaakt van de ruimte. Daarnaast wordt er in de plaats van kassen, meer groen verzorgd waardoor de aansluiting op de omliggende waardevolle graslanden wordt versterkt. Ook wordt er voor een meer open gebied gezorgd door de sloop van het glastuinbouwbedrijf, en het realiseren van losse woningen. Het planvoornemen sluit aan bij het regionale beleid omdat het voorziet in extra woningen die aan de woningvoorraad worden toegevoegd, verrommeling binnen de bollenstreek wordt verwijderd en er een verbetering van de natuur met zich teweegbrengt. Het plan sluit aan bij de omgevingsagenda

Conclusie regionaal beleid

Het planvoornemen sluit aan bij het regionale beleid. Een verdere onderbouwing is niet nodig.

3.4 Gemeentelijk beleid

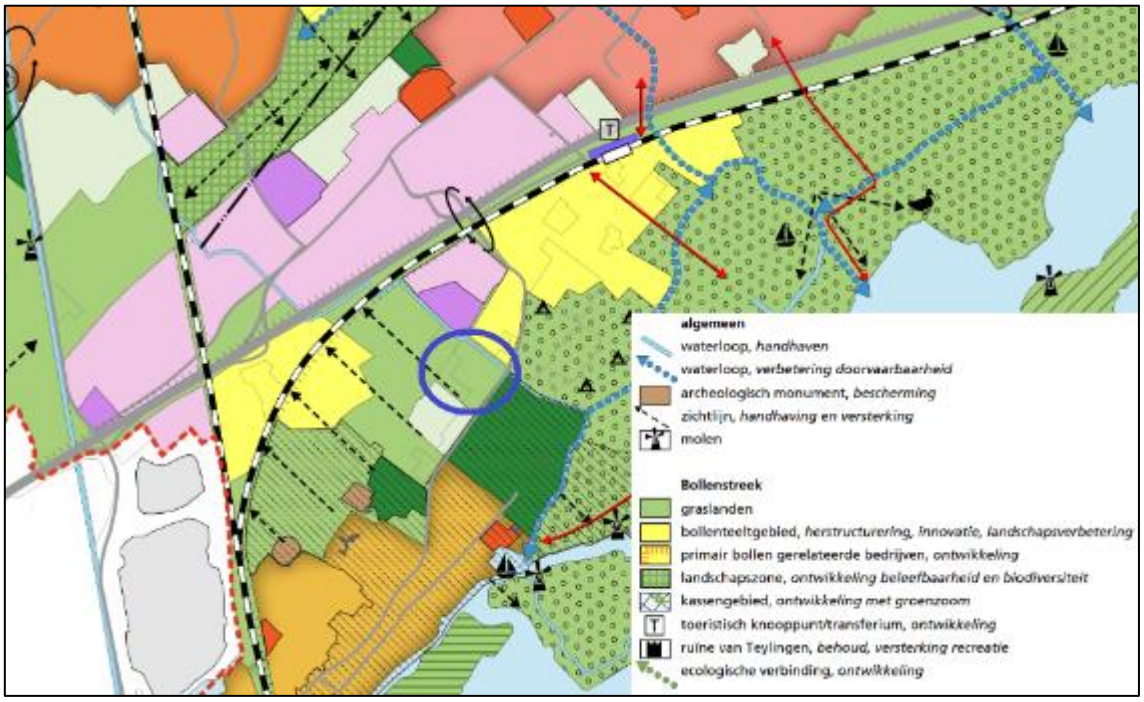
Structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam bloeiend'

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

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

Ten aanzien van wonen wordt er in de structuurvisie aangegeven dat het een doel is om op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving te bereiken in complete vitale kernen. De diverse kernen beschikken over een eigen identiteit, met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheden om een beperkte opvangfunctie te vervullen in de regio. Daarbij is het van belang om het programma, de locaties, het tempo en de kwaliteit goed af te stemmen met de regio en de provincie. In de structuurvisie wordt aangegeven dat er een opgave ligt om (bestaande) woningen en de woonomgeving meer geschikt te maken voor zorg aan ouderen en mensen met een functiebeperking. De Woningbehoefteraming en de Bevolkingsprognose van de gemeente zijn voldoende afgestemd met de regio en de provincie zoals beschreven in de vorige paragraaf.

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



Figuur 16: Uitsnede van de kaart behorende bij de Structuurvisie Teylingen met plangebied in blauwe cirkel

Woonprogramma 2020-2024 "Naar een evenwichtiger woningmarkt"

Het woonprogramma beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen voor de periode 2020-2024. Deze vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met de corporaties.

In het woonprogramma staan drie ambities waar we op inzetten en staat ook in wat de verwachte woningbehoefte is, te weten:

- We willen in de gemeente Teylingen 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.
- Onze 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.

Samen voor verduurzaming - Gemeente Teylingen

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

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

Beoordeling planvoornemen

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van kassen en de bouw van drie woningen in een groene omgeving. Daarmee wordt bijgedragen aan een duurzame ontwikkeling, aangezien er groen wordt gerealiseerd op de plek waar eerst kassen stonden. Het planvoornemen sluit aan op het gemeentelijke beleid omdat er wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave van Warmond en omgeving, het een duurzame ontwikkeling betreft en er worden zelfstandige vrijstaande woningen gerealiseerd waarbij wordt aangesloten op het beleid van de gemeente.

Doordat er sprake is van drie nieuwe woningen, vindt er een doorstroming op de woningmarkt plaats. Dit stuit aan bij de ambitie van voldoende woningbouw en de juiste woning. Door deze woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, laat men een woning achter. Daarmee wordt bijdragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw, keuzemogelijkheden voor verschillende groepen en een gevarieerde opbouw van de woningvoorraad, passend bij de behoefte.
De ontwikkeling van het plangebied (het omvormen van het glastuinbouwbedrijf naar drie gom-woningen) in een landschappelijke opzet is in een aantal opzichten een duurzaam plan. Op gebouwniveau komt dit tot uiting doordat de woningen duurzamer gerealiseerd moeten worden dan ten opzichte van de prestatie-eisen van het Bouwbesluit.

In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat de woningen moeten voldoen aan de gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR-gebouw) van de gemeente. De landschappelijke inpassing

draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit en daarmee aan de ontwikkeling van ecologische waarden en dit is in lijn met het gemeentelijke beleid vertaald in het 'Plan- en Uitvoeringsprogramma Duurzame Ontwikkeling 2020-2024'.

De landschappelijke opzet voorziet tevens in het planten van bomen en dit draagt bij aan de duurzaamheidsambitie (Bomenbeleid) van de gemeente als het gaat om het bomenbestand binnen de gemeente. Aanvullend geldt dat bomen het broeikasgas CO2 opnemen en dit heeft een positief effect op de gezondheid van de mens en op de biodiversiteit in z'n algemeen. Doordat het bestaande plangebied -zo goed als- geheel verhard is en de nieuwe situatie een groot oppervlak wordt ingericht met de bestemming Groen (ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de drie woonkavels) voorziet het plan in de klimaatadaptieve doelstellingen van de gemeente (voorkomen van hittestress en het absorberen van regenwater in de grond).

Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen is niet in strijd met het gemeentelijke beleid. Verder onderzoek is daarom niet nodig.

4. Omgevingsonderzoeken

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige situatie zijn geen belemmeringen wat betreft het verkeer op de Herenweg. De Herenweg verzorgt in de noordelijke en zuidelijke richting voor ontsluiting van de percelen. In deze situatie wijzigt er weinig. Wel wordt de Vinkenbaan verbreed zodat er een betere verkeerssituatie ontstaat. Ten hoogte van de middelste woning komt er een keerlus, Hierdoor is er voldoende ruimte voor de bewoners en de bezoekers om veilig te kunnen rijden. Deze lus zorgt er ook voor dat eventuele passerende voertuigen die gebruik maken van de Vinkenbaan naar de gronden ten noordoosten van het plan veilig kunnen passeren.
De realisatie van drie extra woning in het gebied zorgt niet voor verkeersbelemmeringen in het huidige verkeersbeeld. De CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren: Van parkeercijfers naar parkeernormen' geeft als richtlijn voor een vrijstaande woningen 8,6 extra verkeersbewegingen in Warmond.

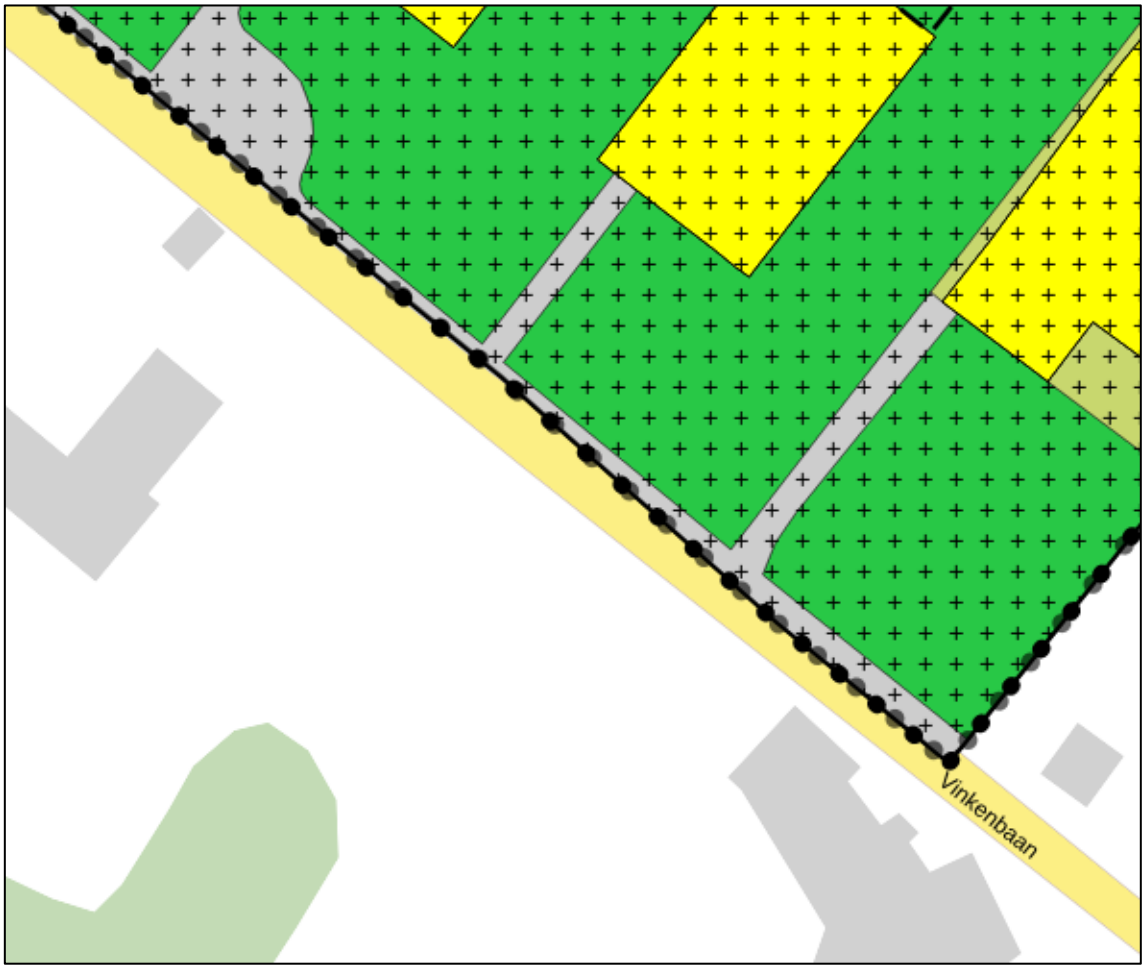
Dit is op basis van de omgevingsadressendichtheid van 269 adressen in de buurt Oosteinde in Warmond en een niet stedelijk gebied. Gezien de ligging van het plangebied buiten de stad Warmond, wordt er uitgegaan van het buitengebied.

Tabel 1: Verkeersgegevens

Onderdeel	Aantal	Norm	Voertuigbewegingen per dag
Koop, huis, vrijstaand	3	8,6 verkeersbewegingen per dag	25,8 voertuigbewegingen per dag
Totaal			25,8 (=26) voertuigbewegingen per dag
Verdeling categorie	-	-	Circa 1% middelzwaar en 99% lichtverkeer. Dit leidt tot 25,74 vervoersbewegingen in de categorie licht en 0,26 vervoersbewegingen in de categorie middelzwaar verkeer.

Deze verkeersbewegingen betreffen een dusdanig klein aandeel van de totale huidige verkeerssituatie (bestaande uit enkele verkeersbewegingen ten behoeve van de bestaande kas) dat bijna geen verschil in verkeer te merken is. Het heeft geen effect op de huidige verkeersstromen. Daarom zorgt het planvoornemen niet voor belemmeringen op het verkeer.

Doordat de plannen voorzien in een verbreding van de Vinkenweg, wordt de huidige flessenhals van de Vinkenbaan verkort. Dit zorgt voor een betere doorstroming op de Vinkenweg en dus ook voor een verbetering bij de bestaande aansluiting met de Herenweg.



Figuur 17: Verbreding Vinkenbaan

Parkeren

Binnen de gemeente moet voldaan worden aan de Parkeernota Teylingen 2014. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen' die van kracht is op geheel Warmond.

In de parkeernota 2014 van de gemeente Teylingen staan de parkeernormen per categorie beschreven. In de parkeernota is geen onderscheid in aantal parkeerplaatsen voor verschillende grootte, type en kosten van woningen. Er is enkel een parkeernorm voor de categorie woningen. De gemeente Teylingen heeft aanvullend beleid rondom de theoretische parkeervraag voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is opgenomen in de parkeernota Teylingen onder artikel 6.2.1. Theoretische parkeervraag.
Worst case wordt er uitgegaan van de categorie lange oprit zonder garage of carport. Dat betekent dat er gerekend moet worden met een totaal van 3 parkeerplaatsen.

In het plan is rekening gehouden met 3 parkeerplaatsen per woning. Daarvan is vastgelegd dat 1 parkeerplaats per woning langs de openbare weg (Vinkenbaan) wordt gerealiseerd. Deze is beschikbaar voor bezoekers.

Conclusie verkeer en parkeren

Het planvoornemen voldoet aan de Parkeernota Teylingen 2014 en het vigerende paraplubestemmingsplan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wetgeving archeologie

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

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

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

Beoordeling planvoornemen archeologie

Op het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ van kracht. Daarvoor geldt dat een archeologisch onderzoek nodig is voor de bouw van bouwwerken. Gezien de ligging op de strandwal is er een verhoogde verwachting van archeologische waarden.

In september is zowel een archeologisch bureauonderzoek als een inventariserend veldonderzoek (IVO) door ons uitgevoerd in verband met de herontwikkeling aan de Vinkenbaan 2-4 in Warmond.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een strandwal ligt, zoals eerder al is aangegeven. De strandwal is gevormd tussen 4000 en 3850 voor Chr. In de top van de strandwal kunnen archeologische waarden aanwezig zijn vanaf het Midden-Neolithicum. Voor de periode Midden-Neolithicum tot en met de Middeleeuwen kunnen die waarden zijn gerelateerd aan nederzettingsterreinen. Er kunnen graven en vondsten voorkomen die bestaan uit onder andere aardewerk, vuursteen, (verbrand) bot, metaal, glas en keramische bouwmaterialen. Naast de vondsten kunnen er sporen aanwezig zijn, als paalkuilen, greppels etc.

Op basis van historisch kaartmateriaal zijn geen aanwijzingen voor bebouwing vanuit de Nieuwe Tijd. Wel kunnen er vanuit de Nieuwe Tijd op basis van kaartmateriaal sporen aanwezig zijn die gerelateerd zijn aan landbouw, zoals greppels. De top van de strandswal is verstoord. De diepte is onbekend. Mogelijk is de top van de strandswal dusdanig diep verstoord dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Vanuit de resultaten van het veldonderzoek wordt bevestigd dat het plangebied zich op een strandwal met duinen bevindt die een hoge archeologische verwachting heeft vanaf Midden-

Neolithicum tot en met de Middeleeuwen. Deze verwachting is voornamelijk gekoppeld aan een drietal niveaus, -2,8, -1,9 en -1,0 m NAP, waarop archeologische waarden aanwezig kunnen zijn.

Uit het veldonderzoek blijkt ook dat de top van de strandwal/duinen verstoord is en wel tot een diepte van 0,7 tot 1,3 m -mv ofwel -0,7 tot -1,3 m NAP. Tot deze diepte heeft het plangebied geen archeologische verwachting meer.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek en in afwezigheid van duidelijke en concrete plannen adviseren we om vervolgonderzoek uit te laten voeren indien er werkzaamheden zullen plaatsvinden dieper dan de potentiële archeologische niveaus.

Het ondiepste potentiële niveau ligt op minimaal 1,0 m -mv (-1,0 m NAP) en met een veiligheidsmarge van 30 cm betekent dat, dat er archeologisch vervolgonderzoek wordt geadviseerd indien de werkzaamheden in het plangebied dieper reiken dan 0,7 m -mv ofwel -0,7 m NAP. In overeenstemming met de dubbelbestemming archeologie moet het daarbij wel gaan om werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van meer dan 250 m².

De kans op de aanwezigheid van archeologische resten en daarmee de noodzaak voor nog meer aanvullend archeologisch onderzoek is groter indien de werkzaamheden ook dieper reiken dan de vegetatiehorizonten op 1,9 m -mv (-1,9 m NAP) en 2,8 m -mv (-2,8 m NAP). We adviseren om de plannen dusdanig op te stellen dat de werkzaamheden niet reiken tot beneden 0,7 m -mv oftewel -0,7 NAP.

In overleg met het bevoegd gezag, is besloten om een Plan van Aanpak op te stellen voor een karterend Booronderzoek. Het doel van het karterend booronderzoek is het opsporen van eventuele vindplaatsen en daar mee het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting. Met het booronderzoek worden ook eventuele verstoringen (naast de reeds door IDDS waargenomen verstoringen tot ca. 1.20 m – huidig maaiveld) in beeld gebracht. Op twee dieptes/niveaus, alwaar een vegetatiehorizont kan worden verwacht, worden monsters genomen en onderzocht op aanwezigheid van archeologische indicatoren. Deze monsters worden nat gezeefd over een zeef met maaswijdte van 3 mm. Gezien de grondwaterstand worden deze boringen mechanisch gezet met de Avegaar 12 cm. Het Plan van Aanpak is door de ODWH namens het bevoegd gezag goedgekeurd. De conclusie van het karterend onderzoek is dat er ter plekke 1 potentieel archeologisch niveau aanwezig is op een diepte tussen 280 en 360 cm onder maaiveld, vindplaatsen zijn echter niet aangetroffen.

Hoewel niet uitgesloten kan worden dat zich ter plekke nog wel archeologische resten bevinden, is de kans hierop klein. Ondiepere archeologische niveaus zijn niet aanwezig en de top van het natuurlijke bodemprofiel (de bovenkant van de Oude Duinen) is niet meer intact aanwezig.

Op basis van de resultaten van het karterend booronderzoek adviseert EARTH om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het bovenstaande vormt een selectieadvies en op 21 september 2022 heeft de Omgevingsdienst West Holland aan de gemeente Teylingen geadviseerd om de rapportage goed te keuren en de aanbeveling om het plangebied vrij te geven over te nemen. Hierdoor is de dubbelbestemming archeologie op de locatie komen te vervallen.

Wetgeving cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Het plangebied bevindt zich, volgens het bestemmingsplan, binnen een beschermd landgoedbiotoop. Voor een landgoedbiotoop geldt dat de waarden ervan dienen te worden beschermd. Waar mogelijk dienen de ontwikkelingen gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoedbiotoop.

Volgens de omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland van 7 augustus 2021, kaart 15, is geen sprake van een landgoedbiotoop. Dit neemt niet weg dat, gezien de doelstelling van dit plan (ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen het entreeportaal van Warmond), de aanwezigheid van een landgoedbiotoop als referentie wordt gehanteerd. Om deze reden is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de inrichting van het plangebied en aansluiting op de omgeving is uitgewerkt.

Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan welstandcommissie. Zij zijn op 31 oktober akkoord gegaan met het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is tevens verankerd in de planregels.

Beoordeling planvoornemen cultuurhistorie

Het plangebied vormt geen onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Warmond, noch bevinden zich beeldbepalende panden of monumenten in het plangebied.

Ondanks dat het plangebied binnen een landgoedbiotoop ligt zorgt het planvoornemen niet voor een verslechtering van de landgoedbiotoop maar juist voor een verbetering ervan. Dit kan worden gesteld op basis van de planopzet (drie kavels in een groene landschappelijke opzet), het beplantingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Het beeldkwaliteitsplan is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie Archeologie en cultuurhistorie

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische resten aanwezig zijn. Dit onderdeel vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Bedrijven- en milieuzonering

Wetgeving

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden te allen tijde twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009"

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

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

Tabel 2: Richtafstanden bedrijven in relatie tot omgevingstype gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied [m]
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50

Beoordeling planvoornemen

De omgeving van het plangebied kan op grond van zijn karakteristiek geschaard worden onder het omgevingstype 'gemengd gebied'. Er zijn in de directe omgeving meerdere bedrijfsbestemmingen aanwezig. Hierdoor kan de aan te houden richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijfsbestemmingen en een bedrijventerrein:

1. **Kunstgras Leiden (hovenier):** dit bedrijf is ~~ten zuidwesten~~ten westen van het plangebied gelegen. Voor dit hoveniersbedrijf geldt milieucategorie 3.1 volgens de regels van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als in het vigerende bestemmingsplan. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 50 meter. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied wordt de richtafstand 30 meter. Het hoveniersbedrijf maakt gebruik van de Vinkenbaan voor de ontsluiting.

   In de SvB staat onder de indices de G en een 2. Deze staan respectievelijke voor *verkeersaantrekkende werking goederenvervoer* en *potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.* Op de locatie is een showtuin aanwezig en poteniele

klanten kunnen van maandag t/m vrijdag slechts op afspraak langskomen. Op zaterdag kan men tussen 9:00 en 16:00 vrij inlopen voor een bezichtiging. Dit betekent dat de potentiële verkeersaantrekkende werking gering is. Er zullen per etmaal hooguit enkele werknemersbusjes van en naar de locatie rijden. De Vinkenbaan heeft enkel een functie voor bestemmingsverkeer en is wettelijk niet gezoneerd.



Figuur 18: Inrit Vinkenbaan – Google.com



Figuur 19: Huidige bruggetje – Google.com

De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en de as van de Vinkenbaan bedraagt ca. 18 meter. In de planregels is ook opgenomen dat de woningen op minimaal 1,5 meter afstand van de bestemmingsvlak worden gebouwd. Gelet op deze afstand, de kenmerken van de weg (waarbij een maximale snelheid van 15 km/u behaald kan worden en de breedte van het bruggetje, is de conclusie dat het wegverkeer van en naar het bedrijf niet zorgt voor een belemmering van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

De afstand tussen de uiterste bestemmingsgrens van het bedrijf en de woning is 30 meter. Hiermee wordt er voldaan aan de richtafstand. Daarnaast geldt er ook een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van een houtsingel tussen het betreffende

bedrijf en de woningen. Hiermee wordt er voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

2. **Fashion Brands Direct BV:** Dit bedrijf is verder ten noordoosten gelegen. In de regels van het vigerende bestemmingsplan staat dat de aangewezen gronden van de bestemming 'Bedrijf' bestemd zijn voor bedrijven die vallen onder categorieën 1 en 2. Worst case krijgt het fashionbedrijf milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter die in gemengd gebied 10 meter wordt. Aan deze richtafstand wordt voldaan met een afstand van 98 meter.

3. **Bedrijventerrein Teylingen**: het bedrijventerrein is ten noordwesten van het plangebied gelegen. De bedrijven hebben een maximale milieucategorie van 3.2. Dit milieucategorie heeft een richtafstand van 100 meter, die in gemengd gebied 50 meter is. Met een afstand van 234 meter wordt er aan de richtlijn voldaan. Opgemerkt wordt dat er een concept bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosteinde 16 is. Volgens dit concept bestemmingsplan zijn kan het bedrijventerrein worden uitgebreid en worden bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 toegelaten. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter tot een rustige woonwijk. De werkelijke afstand van de uitbreiding van het bedrijventerrein en het plangebied bedraagt ca. 100 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan. De uitbreiding van het bedrijventerrein is geen belemmering voor het plan.

4. **Witmer & Odijk BV:** Dit betreft een bedrijf met de specifieke vorm van bedrijf met autoverkoop. Het bedrijf ligt ver ten noordoosten van het plangebied. Met een milieucategorie 2 met een richtlijn van 30 meter die 10 meter in gemengd gebied wordt, wordt voldaan aan de richtlijn met een afstand van 407 meter van het plangebied.

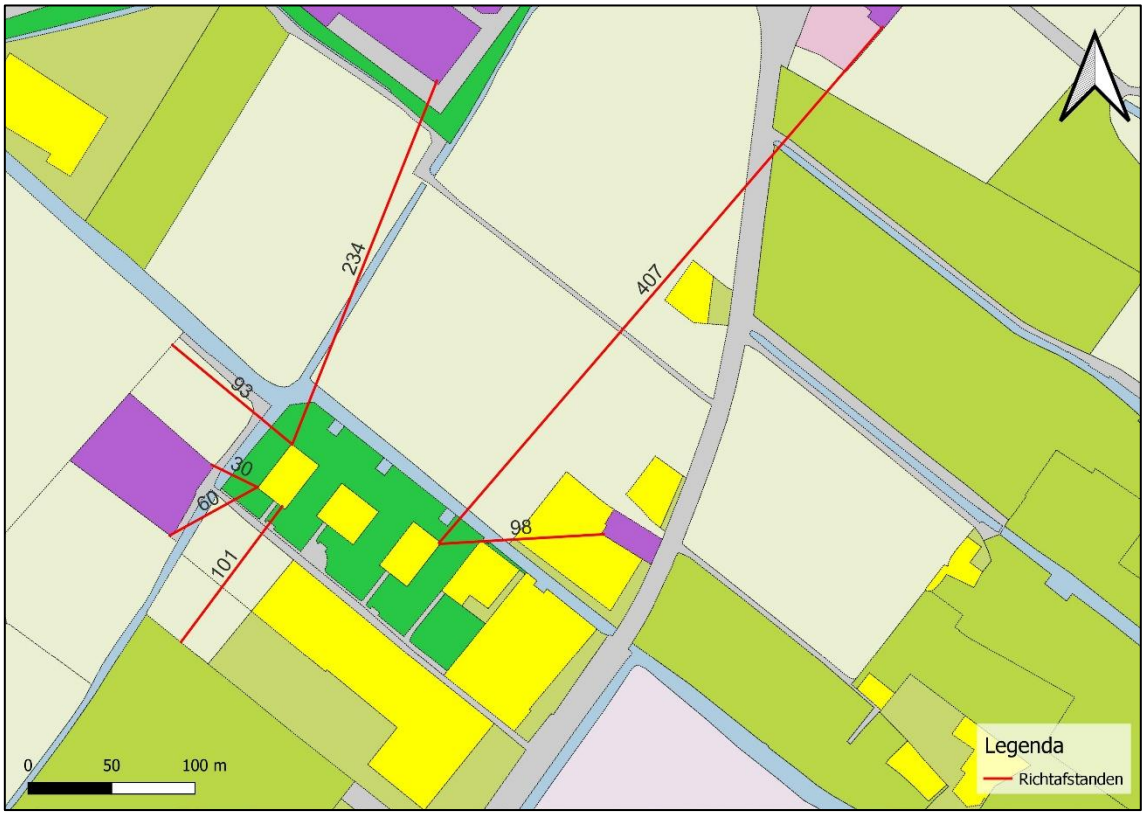
5. **Agrarische veehouderij Vinkenbaan 8:** Op circa 93 meter van de dichtbij zijnde kavel met als bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – waardevolle graslanden'. De gronden met bouwvlak zijn bestemd voor: *het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder ook begrepen het fokken van paarden en het houden van geiten en schapen.* In de brochure Bedrijven en milieuzodering van de VNG valt de bedrijfsvoering onder de SBI code 0122 (1993) en A0143 en A0145 (2008). Voor beide soorten geldt een richtafstand van 50 voor de categorie geur. Met 93 meter wordt daar ruimschoots aan voldaan.

6. **Tennisvereniging Overbos, Herenweg 98 Warmond**
Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op 101 meter van de dichtstbijzijnde uiterste perceelsgrens van een nieuwe woning de Tennisvereniging Overbos. Hier geldt de enkelbestemming 'Recreatie – Dagrecreatie – sportveld'. De gronden zijn bestemd voor veldsport en kamperen ten behoeven van verenigingen. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het huidige bestemmingsplan zijn geen richtafstanden te vinden voor dergelijke verenigingen. Aansluitend bij de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt een richtafstand van 50 meter voor tennisbanen met verlichting. De maximale planologische mogelijkheden zijn met een sportveld (categorie ABI-2008 931 G: Veldsportcomplex (met verlichting) gelijk qua richtafstand. Met 101 meter wordt daar ruimschoots aan voldaan.

~~*5.*~~*7.* **Glastuinbouwbedrijf J. van Winsen en Zonen VOF, Vinkenbaan 7 Warmond**
Op 60 meter van de dichtstbijzijnde woning bevindt zich een bouwvlak met de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw – waardevolle graslanden'. Conform het

bestemmingsplan mag hier een agrarisch bedrijf met glastuitbouw (teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen) plaatsvinden (artikel 1.10 sub i). De richtafstand tot kassen betreft 30 meter. Met 60 meter wordt daar ruimschoots aan voldaan.

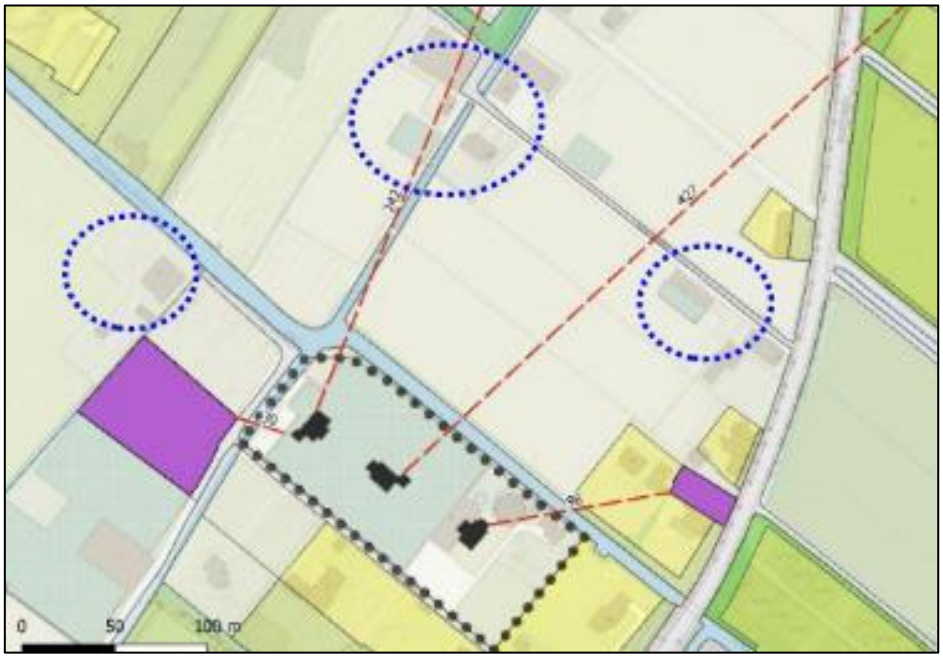




Figuur 20: Afstand van het plangebied tot omringende bedrijven

Alle bedrijven bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied. Andersom geldt dat de nieuwe woning de eventuele bedrijfsvoering van de huidige bedrijven (of uitbreiding daarvan) niet in de weg zit.

Het plangebied wordt aan de noord en westzijde omringt door bollenteeltbedrijven. De bedrijven bevinden zich op ruime afstand van de toekomstige woningen. De bedrijfsactiviteiten gerelateerd aan bollenteelt, kunnen zij blijven uitoefenen, mede omdat er langs de watergangen een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om een bladhoudende haag en een houtsingel te plaatsen en te behouden. Dit is in het kader van het drift van gewasbeschermingsmiddelen.



Figuur 21: Bollenteeltbedrijven

Drift van gewasbeschermingsmiddel

Het plangebied ligt op korte afstand van bollengronden. Op deze bollengronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Vanwege de drift van deze gewasbeschermingsmiddelen kan dit gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen.

Zoals te lezen in onder andere de uitspraak van de Raad van State 'ECLI:NL:RVS:2016:2373', zijn er geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. Er wordt gesproken over een minimale afstand van 50 meter als vuistregel tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, waarbij opgemerkt wordt dat er een keuze gemaakt kan worden voor een kortere afstand indien dit middels een deugdelijke belangenafweging en motivatie wordt gedaan.

Deze afstand van 50 meter is overigens gebaseerd op het gebruik van gewassenbeschermingsmiddelen voor fruitteelt. Dat is een teelt die vele meters boven de grond plaatsvindt en dus dito het gebruik van middelen. Bij het (in dit geval eventuele) gebruik van de gronden voor bollenteelt, zal deze mogelijk drift van gassen vele malen lager zijn dan bij fruitteelt. Voor bollenteelt geldt dat de desbetreffende agrariër het gebruik van de bestrijdingsmiddelen zal beperken (om zowel economische als ecologische redenen).

In de opzet van het landschapsplan is al rekening gehouden met een gebiedseigenen haag langs de Dinsdagse Watering. In de regels en de verbeelding is geborgd dat deze windhaag minimaal 1,5 meter hoog en 1 meter dik wordt. De haag zorgt voor voldoende afscherming tussen de huidige bollenteelt en de woningen. Verder wordt er rekening gehouden dat het woonhuis niet direct langs de perceelsgrens wordt gepositioneerd, waardoor er ten aller tijden een minimale afstand gewaarborgd is.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

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

4.4 Bodem

Wetgeving

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

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

Beoordeling planvoornemen

Verkennend bodemonderzoek

Op 27 September 2021 is er door ons een milieuhygiënisch vooronderzoek en een verkennend milieukundig bodemonderzoek opgeleverd.

Vanuit het vooronderzoek is het plangebied met de hypothese verdacht vastgesteld. Na de hypothese te hebben getoetst aan de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is de hypothese verworpen. Reden daarvoor is dat er in de grond en het grondwater lichte verontreinigingen voor komen.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd:

- De grond bevat zeer plaatselijk lichte bijmenging met kolengruis en planten
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen
- De bovengrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen, PCB en plaatselijk een enkel bestrijdingsmiddel
- De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik en PCB
- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met naftaleen

Ondanks dat de hypothese door deze resultaten wordt verworpen zijn de gemeten waarden dermate gering, dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel volgens ons niet noodzakelijk.

Ons inziens is in afdoende mate een beeld verkregen van de chemische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Belemmeringen inzake het voorgenomen gebruik worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

We adviseren dat als er grond in het plangebied vrijkomt door de graafwerkzaamheden die buiten de planlocatie worden hergebruikt dat dit binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit gebeurt. De grond dient te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die gelden vanuit het besluit.

Daarnaast adviseren wij alsnog alert te zijn als er bij ontwikkeling in de bodem plaatselijke afwijkingen worden tegengekomen die kunnen wijzen op eventuele bodemverontreiniging. Dit omdat er steekproefsgewijs is onderzocht en daarom verontreinigingen niet volledig kunnen worden uitgesloten.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie bodem

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen nader onderzoek nodig is, aangezien de gemeten waarden dermate gering zijn dat er geen sprake is van een verontreinigde bodem. Het aspect waterbodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Flora en Fauna

Wetgeving

Bij de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging, toetst het bevoegd gezag aan de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wet moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000. Doel van de Quickscan is het toetsen van de plannen aan de Wnb, zodat inzichtelijk wordt welke maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van deze wet te voorkomen.

Verder is de zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Hierbij zijn de zorgplicht zoals in artikel 1.1 en de zorgplicht specifiek voor vogels in artikel 1.3 van toepassing.

Beoordeling planvoornemen

Op 2 maart 2021 is er door IDDS een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar soortenbescherming als gebiedsbescherming.

Wat betreft de soortenbescherming wordt geconcludeerd dat er vogels zonder jaarrond beschermd nest in het plangebied kunnen broeden. Algemene vogelsoorten zij gedurende het broedseizoen beschermd. Een in gebruik zijnde nest is altijd beschermd. Het advies luidt daarom om de werkzaamheden buiten deze beschermingsperiode uit te voeren. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten de beschermde periode uit te voeren, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecoloog.

Wat betreft de gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van Natura 2000-gebied of Natuur Netwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aanwezige habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten. Het plangebied ligt niet in één van de andere provinciaal beschermde gebieden zoals belangrijk weidevogelgebied of een strategische reservering natuur.

Habitatsoorten en -typen vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Er is geen afname op beschermde natuurtypen en er zijn maatregelen mogelijk om de vogel zonder jaarrond beschermd nest te beschermen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

De Wet natuurbescherming kent een algemene zorgplicht. Dit betekent dat zorgvuldig met

aanwezige planten en dieren moet worden omgegaan. Dit geldt ook voor algemeen voorkomende en vrijgestelde soorten zoals de huisspitsmuis, bruine kikker en gewone pad. Daarom moeten de volgende maatregelen genomen worden:

- Maai voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het werkgebied kort. Hierdoor wordt het voor grondgebonden zoogdieren minder aantrekkelijk om te verblijven in deze zone tijdens aanleg.
- Voer de werkzaamheden rustig uit en in één richting van de doorgaande weg af. Op deze manier zijn dieren in de gelegenheid om te vluchten naar andere leefgebieden en worden ze niet de weg over gejaagd waar ze worden overreden.
- Binnen het plangebied kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Globaal moet rekening worden gehouden met de periode tussen half februari en half augustus. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.
- Om verstoring van vleermuizen door het gebruik van bouwverlichting te voorkomen, worden de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd en geen verlichting gericht op de watergang en de opstal.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen.

Het rapport met daarin de bevindingen en resultaten is als losse bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

Conclusie ecologie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Rekening houdend met de bovenstaande maatregelen ~~. Indien er rekening wordt gehouden voor vogels zonder jaarrond beschermd nest zijn er geen verdere onderzoeken nodig.~~ en de algemene zorgplicht, vormt het aspect ecologie geen belemmering.

4.6 Stikstofdepositie

~~Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Deze wet heeft op een aantal aspecten wijzigingen aangebracht in de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming.~~

~~Aanleiding van deze wet is onder ander de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 waardoor er voor projecten met een geringe depositietoename al een vergunningsplicht gold (op grond van artikel 2.7 en 2.8 Wet natuurbescherming).~~
~~Met de wijziging zijn tijdelijke bouw-, sloop-, en aanlegwerkzaamheden partieel vrijgesteld voor stikstofberekening. De vrijstelling geldt uitsluitend voor:~~

~~i. Projecten die niet direct verband houden met het beheer van een Natura 2000-gebied en afzonderlijk geen significante gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-~~

~~gebied;~~

~~ii. Tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen), en~~

~~iii. De gevolgen van stikstofdepositie.~~

~~Door deze wijziging is daarom uitsluitend de gebruiksfase van de ontwikkeling berekend.~~

~~*Beoordeling planvoornemen*~~
~~Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op 6 kilometer afstand. Er is een stikstofonderzoek gedaan naar de gebruiksfase van het planvoornemen, volgens de Wet stikstofreductie en Natuurverbetering.~~

~~Vanuit de berekening wordt geconcludeerd dat de uitstoot van het wegverkeer geen invloed heeft op omliggende beschermde Natura 2000-gebieden. Verder onderzoek is niet nodig.~~

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

Beoordeling planvoornemen
Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator versie 2022.

De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

De volledige stikstofberekening is als bijlage toegevoegd.

Conclusie stikstofdepositie
Het planvoornemen leidt op basis van de ingevoerde gegevens niet tot extra stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Externe Veiligheid

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

recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

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

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

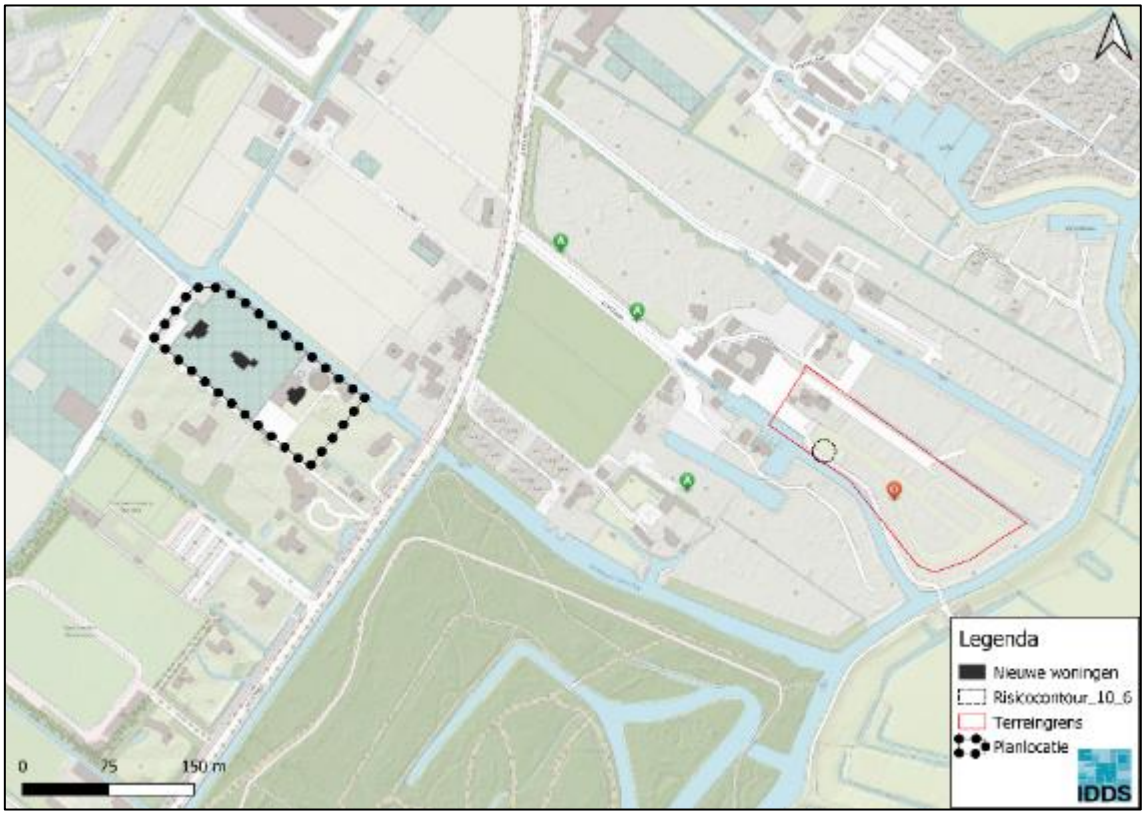
Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is.

Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6}/jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico voorafgaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

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

Beoordeling planvoornemen

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



Figuur 22: Rondom het plangebied bevinden zich geen relevante risico gebieden

Risicovolle inrichtingen

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn in de nabije omgeving. Voor zowel het PR (risicocontour) als het GR (invloedsgebied) geldt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren valt van bedrijven die zich op nog grotere afstand bevinden. Op ruime afstand bevindt zich:

- FLOW charging station, Oosteinde 34, Warmond (ca. 200 m)
- Maatschap camping Vergeer (ca. 450 m)
- Wesseling Transport, Anton Phillipsweg 5, Sassenheim (ca. 850 m)
- Rijksweg A44 (invloedsgebied van ca. 880 m)

De contour van het bijbehorende invloedgebied plaatsgebonden risico ligt enkel rondom het desbetreffende bedrijf. Gelet op de ruimte afstand tussen het planvoornemen en deze contouren, vormen de risicovolle inrichtingen geen risico.

De planlocatie is gelegen in het invloedsgebied van Wesseling Transport, Anton Philipsweg 20 te Sassenheim en de A44. Bij een incident met toxische stoffen bij één van deze risicobronnen kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Kwetsbare objecten
Er bevinden zich enkel meerdere campings ten oosten van het plangebied. Deze liggen op voldoende afstand en zorgen voor geen belemmering. Verder onderzoek is niet nodig.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg
In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk. De A44 ligt op ca. 500 meter. Dit is binnen de voorgeschreven invloedsfeer van 880 meter. Bij het ontstaan van een calamiteit met een gifwolk, geldt dat de afstand tot de weg dermate groot is, dat het risico beperkt is. Personen kan voldoende veiligheid geboden worden.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor
In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen spoorlijnen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen
In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Luchtvaart
Het plangebied ligt binnen het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid. Onder de volgende paragraaf geluidhinder is gekeken naar de motivatie met betrekking tot dit onderwerp.

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

4.8 Geluidhinder

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

Beoordeling planvoornemen
Op 7 september 2021 (aangepast 15 februari 2022) is door Buro DB een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeer opgeleverd. Naast het weg- en railverkeer speelt vlieglawaai een relevante rol voor het plangebied aangezien het plangebied binnen het beperkingsgebied kwetsbare objecten ligt van het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol.

Uit het akoestisch onderzoek weg- en railverkeer volgt dat wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen voor weg- en railverkeerslawaai. Het onderzoeken c.q. treffen van geluidsbeperkende maatregelen is dan ook niet nodig.

Omdat de planlocatie is gesitueerd binnen het beperkingen gebied van luchthaven Schiphol

dient rekening te worden gehouden met de luchtvaart regelgeving van het Rijk (LIB) en de provincie Zuid-Holland (Omgevingsverordening). Ook moet de Beleidsregel Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol van de gemeente Teylingen worden gevolgd.

Een aanvraag van ontheffing van een hogere grenswaarde is voor het plan niet nodig. Op basis van de luchtvaart-regelgeving is het bouwen van enkele woningen op deze locatie toegestaan. De gecumuleerde geluidsbelasting ter plaatse van de planlocatie bedraagt 59 dB. Met een standaard geluidwering van 20 dB kan niet worden voldaan aan het maximale binnenniveau van 33 dB dat geldt voor een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Geadviseerd wordt om bij de aanvraag omgevingsvergunning aan te tonen dat/hoe bij de nieuwe woningen wordt voorzien in voldoende geluidwerende gevels en daken. Hiervoor is in de planregels een nadere eis opgenomen.

Met de toepassing van voldoende geluidwering is vanuit het oogpunt van geluid bij de nieuwe woningen van het plan sprake van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat en van goede ruimtelijke ordening. De woningen kunnen zo volgens plan worden gerealiseerd.

Luchthavenindelingsbesluit
Het plangebied valt binnen het beperkingsgebied bebouwing van het LIB. Specifiek het ‘Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid’. Hierin zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Herstructurering en intensivering is binnen de 20Ke-contour wel mogelijk. Revitalisering, herstructurering en transformatie van bestaande woon- en werkgebieden is namelijk cruciaal om de gestelde ruimtelijke doelen, zoals vastgelegd in de Structuurvisie te kunnen bereiken.

Het gebied is aangewezen als een afwegingsgebied geluid en externe veiligheid. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Gelet op de ligging buiten bestaand stedelijk gebied, maar op een locatie waarop momenteel al gebouwen aanwezig zijn met aspecten welke raakvlak hebben met dit besluit (geluid en de externe veiligheidsaspecten), is een verder uitgebreide onderbouwing niet noodzakelijk. In de omgevingsverordening onder artikel 6.14 van Zuid-Holland staat beschreven dat de toevoeging van ten hoogste enkele greenportwoningen binnen de Ke-contour Schiphol en buiten bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien binnen een bestemmingsplan. Gezien het feit dat drie Greenportwoning worden gerealiseerd, is het mogelijk deze te plaatsen buiten het bestaands stads- en dorpsgebied. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, dat onder de uitzonderingen van de Provinciale Verordening Ruimte (artikel 2.1.1) valt.

Volledigheidshalve is verder ingegaan op het groepsrisico en zelfredzaamheid. Voor het uitzonderlijke geval dat er een incident is, geldt de beredenering zoals hieronder uiteengezet onder de verantwoording groepsrisico, waarbij zelfredzaamheid en het rampscenario bestrijdbaar van toepassing zijn. Een expliciete ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van een vliegtuigongeval is derhalve niet noodzakelijk. Wel wordt het volgende aangegeven ter aanvullende motivatie in het kader van het LIB:

In de nabijheid van Schiphol bestaat een verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. De planologische contour van het afwegingsgebied wordt benut om de gemeenten te duiden waarvoor de verplichting geldt om expliciet beleidsmatige aandacht te hebben voor het risico op een vliegtuigongeval.

De Veiligheidsregio Hollands Midden is wettelijk verplicht eenmaal in de vier jaar een risicoprofiel vast te stellen. De veiligheidsregio geeft aan dat voor vliegtuigongevallen afspraken zijn gemaakt. De gevolgen van een vliegtuigongeval kunnen binnen het beschikbare potentieel van de Veiligheidsregio Kennemerland samen met de Veiligheidsregio Hollands Midden worden opgevangen. In het kader van het bestemmingsplantraject, wordt het plan voor advies voorgelegd bij de Veiligheidsregio.

Aanvliegroute Kaagbaan

De woningen liggen onder de nachtelijke aanvliegroute van de Kaagbaan. In de verdere ontwerpen wordt extra aandacht besteed aan voldoende geluidsisolatie van de slaapvertrekken. Uit informatie van de Omgevingsdienst is gebleken dat het aantal vliegbewegingen per nacht een jaargemiddeld kent van circa 15. De gemeten piekniveaus zijn indicatief af te leiden uit de geluidmeetpost 43 van het NOMOS-systeem in Warmond (die 1 km verder van de nachtroute ligt). Deze variëren tussen 60 en 74 dB(A). Met dergelijke piekgeluiden kan slaapverstoring optreden. Afdoende maatregelen zijn daarom gewenst uit het oogpunt van zorgvuldige ruimtelijke ordening.

Vanuit het oogpunt van geluid aan de Vinkenbaan is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit aspect vormt daarom, met in acht name van het boven gestelde, geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie geluidhinder

Gelet op het bovenstaande, luidt de conclusie dat er geen geluidsnormen worden overschreden bij het plangebied voor wat betreft weg- en raillawaai. Daarom zijn er geen geluidbeperkende maatregelen nodig. In verband met het vlieglawaai moet de omgevingsvergunningaanvraag wel voorzien worden van een akoestisch onderzoek. Dit is geborgd in de planregels.

4.9 Luchtkwaliteit

Wetgeving

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

Tabel 3: Grenswaarden NO_2 en PM_{10} overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

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

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

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

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

AMvB en mr niet in betekenende mate

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

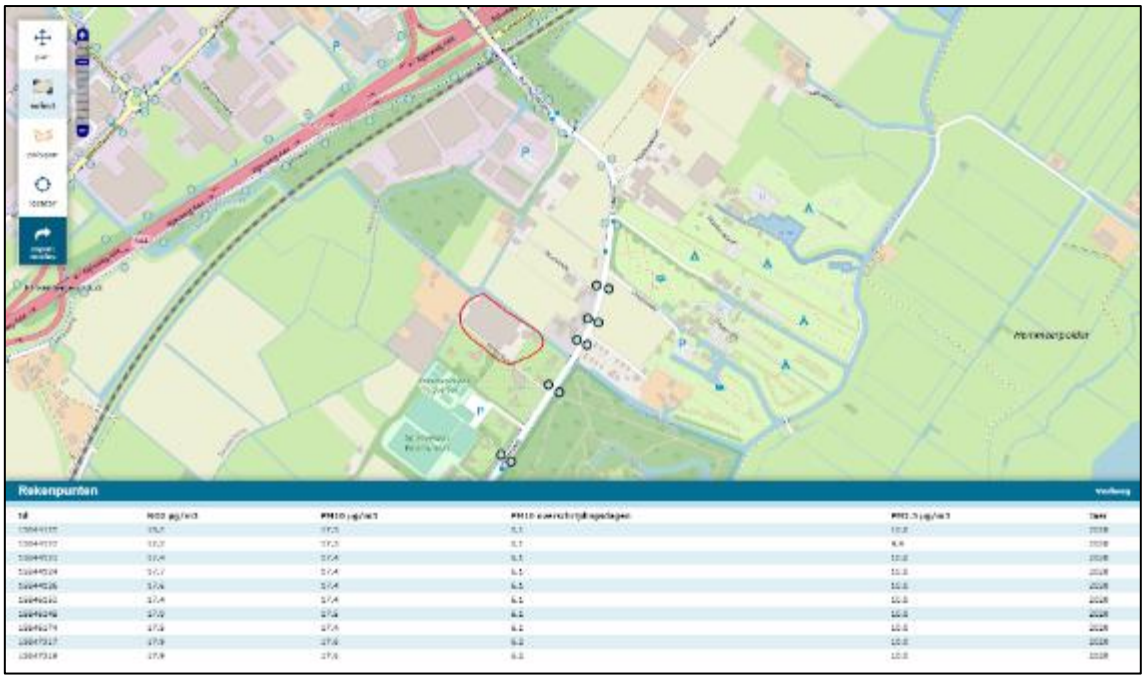
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor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

Beoordeling planvoornemen

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

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



Figuur 23: Uitsnede NSL-monitoringstool

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ langs de gemonitorde wegen ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 18,2, 17,6 en 10,0 µg/m^3 zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 µg/m^3 mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,2 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 4: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO2, PM2,5 en PM10

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m^3]	Jaargemiddelde grenswaarde conform Wet milieubeheer [µg/m^3]
NO_2	18,2	40
PM_{10}	17,6	40
$PM_{2,5}$	10,0	25

Conclusie Luchtkwaliteit

Het project valt onder de regeling NIBM en draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Water

Wetgeving

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m^2 verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m^3 waterberging.

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

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).

2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese

Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau is met name het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en van de gemeente Warmond relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap.

Waterbeheerprogramma 6: Water wijst de weg

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

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

Per deelgebied heeft het Hoogheemraadschap een interactieve visiekaart gemaakt, met de 4 landschapstypen (veen, steen, zand en zout). Afhankelijk van het plangebied geldt een ander visie. Door de klimaatverandering stijgt de zeespiegel en wordt er meer water afgevoerd via de grote rivieren. Dit kan grote gevolgen hebben voor de (primaire) waterkeringen. Rijnland beschrijft in het WBP6 dat het als taak heeft het leefgebied, de inwoners en bedrijven te beschermen tegen overstromingen vanuit de zee, de rivieren en het regionale watersysteem. Voor het beschermen van het gebied is samenwerken van belang. Rijnland zorgt er op die manier voor dat er bij ruimtelijke plannen waterveiligheid wordt meegenomen. Ook de overige (water gerelateerde) onderwerpen zoals peilbeheer, het watersysteem en wateroverlast) komen aan bod in het WBP6).

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

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

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

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning

plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500m^2 extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000 m^2 verhard oppervlak wordt aanlegt moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

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

Riolering en afkoppelen

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

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

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

Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het ‘Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland’ in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen

wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

Beoordeling planvoornemen

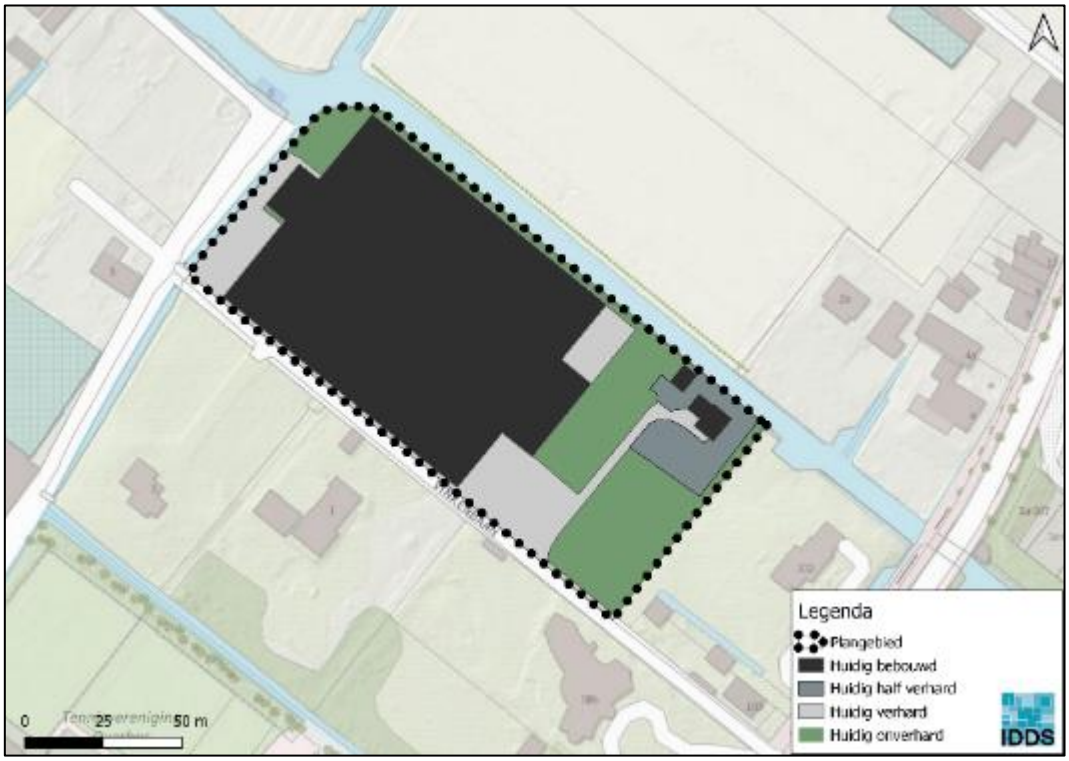
Het planvoornemen voorziet in de sloop van een relatief groot kassenpand. Daarvoor in de plaats worden 3 woningen gerealiseerd. Onderstaand is het verschil in terreinoppervlakte weergegeven.

Tabel 5: Verschil terreinoppervlak gewenste t.o.v. huidige situatie

	Toepassing	Oppervlakte Bestaande situatie [m^2]	Oppervlakte Nieuwe situatie [m^2]	Saldo
Verhard	Verharding terrein	2.010	942	-1.068
	Half verhard terrein	348	1.070,5	722,5
	Bebouwd	7.911	673	-7..238
	Deeltotaal	*10.269*	*2.686*	*-7.584*
Onverhard	Openbaar groen	3.054	9.726	6.672
	Water	0	189	189
	Half verhard terrein	348	1.070,5	722,5
	Deeltotaal	*3.402*	*10.986*	*7.584*
	Totaal	**13.671**	**13.671**	

Het verhard oppervlak neemt met dit plan aanzienlijk af, namelijk met circa 7.584 m². Dit oppervlak beslaat bebouwing, verharding en half verharding. De drie woningen zijn in een groene en landschappelijke omgeving ingepast. Daarnaast zijn er bij elke woning kleine slootjes gerealiseerd met een steiger. Er is in het plan meer ruimte voor water ten opzichte van de huidige situatie. Het oppervlak water neemt met 189 m² toe door de komst van 3 haventjes. Gelet op de Keur, is er voor het graven van de insteekhaventjes een watervergunning nodig voor de werkzaamheden. Deze is pas nodig bij de aanvraag van de bouwvergunning.

Op de onderstaande afbeeldingen is het verschil te zien tussen de huidige en toekomstige situatie van de bebouwde, verharde en onverharde oppervlakten. Hier is duidelijk zichtbaar dat het verhard oppervlak afneemt.



Figuur 24: Huidige terreinindeling



Figuur 25: Nieuwe potentiële terreinindeling

Legger van Hoogheemraadschap van Rijnland

Op de onderstaande legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland is te zien dat er een primaire oppervlaktewatergang langs en deel door het plangebied heen loopt. Binnen het plan worden steigers aangelegd en wordt de watergang uitgebreid binnen de tuinen van de nieuwe woningen. Er worden als het ware kleine aanmeerplaatsen gerealiseerd. In de uitvoeringsregels van de Keur 2020 staan van meerdere handelingen regels beschreven. De handelingen die relevant zijn en slaan op de ontwikkeling zijn ‘het graven van oppervlaktewater’, ‘de aanleg van steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen’, ‘Veranderingen in beschoeiing en damwanden’ en ‘objecten in de beschermingszone van watergangen’. Dit heeft er respectievelijk mee te maken het realiseren van een invaarmogelijkheid naar de tuinen, het aanleggen van de steigers waaraan de boten aangemeerd kunnen worden, de verbreding van het oppervlaktewater en de aanleg van een stijger binnen de beschermingszone van de watergang. Vanuit de uitvoeringsregels geldt voor bijna alle handelingen enkel de zorgplicht. Voor het graven van oppervlakte geldt de zorgplicht als aan de voorwaarden als onder vraag 7 onder paragraaf 5.2 van de uitvoeringsregels wordt voldaan. Anders geldt de algemene regel en meldplicht.

Klimaatadaptief bouwen

Zoals beschreven in het Convenant ‘Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland’ zijn er diverse mogelijkheden om bij bouwen rekening te houden met het veranderende klimaat. Voor dit plan geldt dat er binnen de planregels is geborgd, dat er een beplantingsplan wordt vastgesteld. De groene invulling is geborgd in de planregels met een beplantingsplan ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woonkavels alsmede de instandhouding daarvan (zie regel 3.1 onder a).

Dit plan draagt bij aan de groene invulling van het plangebied. Het huidige (vrijwel) volledige versteende gebied, krijgt een groen en waterrijke invulling. Deze vergroening van het gebied is passend bij de landschappelijke inpassing. Bij de daadwerkelijke vergunningaanvraag voor bouwen kan er getoetst worden aan het Convenant en aan het beplantingsplan.

Conclusie

Het verhard oppervlak neemt aanzienlijk af in de gewenste situatie. Daarnaast neemt het oppervlakte water toe. Er is geen vergunning nodig voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Voor de werkzaamheden is wel een watervergunning nodig. Ondanks veranderingen in aangewezen oppervlaktewater geldt voornamelijk enkel de zorgplicht.

Het beoogde planvoornemen voldoet aan het beleid van het Hoogheemraadschap. Nader onderzoek is niet benodigd.



Figuur 26: Legger watergangen rondom het plangebied – Hoogheemraadschap van Rijnland

Conclusie watertoets

Gelet op het voorgaande hoeven er in het kader van de planontwikkeling geen aanvullende water compenserende maatregelen getroffen te worden. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.11 Explosieven

Om duidelijkheid te kunnen scheppen over gevaarlijke explosieven is op 2 september 2021 een Quickscan Ontplofbare Oorlogsresten uitgevoerd voor de locatie aan de Vinkenbaan.

Uit de Quickscan blijkt vanuit de geraadpleegde bodembelastingkaart behorende bij het vooronderzoek van Bombs Away, dat er in de directe nabijheid van het onderzoeksgebied geen verdacht gebied is afgebakend. Er zijn geen indicaties dar er binnen het onderzoeksgebied ten tijde van de Tweede Wereldoorlog oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden die doen vermoeden dat er binnen het onderzoeksgebied ontplofbare oorlogsresten te verwachten zijn. Daarom kan het gebied als niet verdacht worden beschouwd.

Hoewel er geen feitelijk aantoonbare aanleiding is het onderzoeksgebied verdacht te verklaren, adviseren we om het uitvoerend personeel voorafgaand aan de werkzaamheden in de te bewerken gebieden altijd te instrueren aan de hand van het Protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten. Daarbij zijn de belangrijkste punten:

1. Staak onmiddellijk de werkzaamheden nabij het verdachte object;

2. Kom niet aan het object, verplaats deze niet en breng geen markeringen aan;
3. Neem contact op met de politie 0900-8844;
4. Zet de omgeving af en laat niemand toe;
5. Houd het object (op afstand) in de gaten tot de politie of de Explosieven Opruimingsdienst
6. Defensie (EODD) ter plekke is;
7. Hervat de werkzaamheden pas na overleg met de politie.

In het geval van het onverhoopt aantreffen van munitieverdachte objecten nooit en te nimmer verdere acties te ondernemen behalve direct contact op te nemen met de politie op telefoonnummer: 0900-8844.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Wetgeving

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

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

a. Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
b. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of
c. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Beoordeling planvoornemen

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling bedraagt 2.000 woningen. Deze drempelwaarde wordt niet overschreden. Op het perceel worden kassen gesloopt en omgezet naar 3 GOM-woningen met een maximale inhoud van 750 m^3. In de directe omgeving van deze woningen is al sprake van een woonbestemming. Het plan is daarmee min of meer te beschouwen als een opvulling van lintbebouwing met woningbouw. Daarnaast is het aantal zeer beperkt (3 stuks). Dit alles maakt dat hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder D11.2 van de lijst D van het Besluit m.e.r. Het plan is hiervoor te kleinschalig van aard.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een verdere m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het moederplan. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van ‘Teylingen regels handboek versie 2.8 datum 7 mei 2018’. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

5.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de regels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend.
De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het moederplan en in een enkel geval aangepast om invulling te geven aan

het 'maatwerk' bij dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De bestemming Groen is toegekend aan een groot deel van het plangebied ten behoeve van de groen inpassing van de drie vrijstaande bouwkavels. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groen in de vorm van bomen, hagen, struiken, gras (waaronder bloemrijk grasland) gebaseerd op een aan dit bestemmingsplan verbonden beplantingsplan.

Buiten dit groen is het ook mogelijk om binnen de bestemming groen nutsvoorziening te plaatsen en ter plaatse van de 'paden', paden aan te brengen ter verbinding van de bestemming 'Wonen' naar de steigers ten behoeve van de pleziervaartuigen. De bestemming 'Groen' is voorzien van een aanlegvergunning. In eerste aanzet voorziet dit bestemmingsplan in een verbod om zonder aanlegvergunning de bestemming groen te wijzigen.

Een omgevingsvergunning kan worden verkregen indien uit beplantingsplan blijkt dat de oorspronkelijk beoogde groene/ landschappelijke inpassing gewaarborgd blijft. Om te beoordelen of beplantingsplan voldoet aan de uitgangspunten van dit plan als het gaat om het groen (groene landschappelijke inpassing) wordt advies gevraagd bij een door het college aangewezen landschapsdeskundige.

De bestemming 'Groen' is binnen dit plan nadrukkelijk opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de drie vrijstaande GOM woningen en ten behoeve van het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning. De gronden met de bestemming Groen maken geen deel uit van het zij- en achtererf van de woningen. Het vergunningsvrij bouwen binnen de bestemming 'Groen' is, gezien de functionele doelstelling hiervan (landschappelijke inpassing), uitgesloten.

Er is een landschapsplan opgesteld waarin uitgebreid is beschreven hoe het plan zich landschappelijk verhoudt tot de omgeving. Dit landschapsplan is de basis van het beplantingsplan en onderligger voor dit bestemmingsplan als het gaat om de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de Intergemeentelijke Structuurvisie.

Binnen de bestemming Groen is een aanduiding 'specifieke vorm van groen – bescherming drift van gewasbeschermingsmiddelen' ~~'specifieke vorm van groen – bescherming driftgewassen'~~ opgenomen. Deze zorgt ervoor dat er een voorwaardelijke verplichting op de verbeelding en binnen de regels is. De gebruikers zijn verplicht om een windhaag en een houtsingel te realiseren ter afscherming van de agrarische percelen. Aan de noordwest zijde van het plangebied is een houtsingel voorzien met dezelfde werking als de haag. De afscheiding moet uitgevoerd en in stand worden gehouden conform het landschapsplan.

Artikel 4 Tuin

De gronden met de bestemming ‘Tuin’ zijn bestemd voor tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd. Deze bestemming geldt enkel voor de reeds aanwezige tuin van de huidige bedrijfswoning.

Artikel 5 Verkeer

De gronden met de bestemming ‘Verkeer’ zijn bestemd voor wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken en voet- en fietspaden en parkeren. Deze bestemming is gericht op de ontsluiting van het gebied.

Artikel 6 Water

De drie aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen, behorende bij de woningen, zijn bestemd als Water. Voor de aanleg van steigers gelden specifieke regels. De omvang van de individuele aanlegplaatsen is 7m x 9~~8~~m (b x l).

Artikel 7 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. De uitoefening van aan huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan. Tevens wordt ruimte geboden aan parkeervoorzieningen (mits bovengronds) en voorzieningen behorende bij de woonbestemming.

Hoofd- en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor vrijstaande woningen wordt bouwregels een maximale (bouw)afmeting aangehouden van 750m3 (exclusief kelder) per woning met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Bijgebouwen zijn toegestaan met een oppervlak van 50 m2 en een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

Voor de in het plangebied aanwezige waterkeringen is een dubbelbestemming opgenomen om de veiligheid ter plaatse voldoende te kunnen waarborgen. Omgevingsvergunningsplichtige werkzaamheden mogen alleen worden uitgevoerd als het belang van de waterkering niet wordt geschaad.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn onder meer regels opgenomen voor ondergrondse bebouwing. Deze moet

altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf worden gesitueerd. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken, maar niet buiten het bouwvlak.

Artikel 11 Overige regels

In het plan zijn overige regels opgenomen bestaande uit werking wettelijke regelingen en voldoende parkeergelegenheid

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening. Dit artikel is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk vernieuwd, veranderd of in het geval van calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt in het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 13 Slotregel

Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leeft dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Dit plan volgt de geldende wettelijke procedure. Overeenkomstig artikel 1.3.1 Bro is op 3 november 2021 een vooraankondiging van het bestemmingsplan gedaan.

Op grond van artikel 3.1.1 van de Bro worden burgemeester en wethouders verplicht gesteld om bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan in overleg te treden met de besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met eventuele andere diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden, hebben een bericht ontvangen.

Voorontwerp bestemmingsplan

Gedurende de inspraakperiode van het voorontwerp-bestemmingsplan is dat gedaan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 19 mei 2022 tot en met woensdag 29 juni 2022. In die periode zijn er diverse vooroverlegreacties en inspraakreacties binnengekomen. De reacties zijn verwerkt in de Inspraak en overlegnota. Deze is separaat toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Daar waar de reacties hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan, is dat in de nota aangegeven.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd in de periode donderdag 17 november 2022 tot en met woensdag 28 december 2022. Er is één zienswijze binnengekomen. In de nota van zienswijze is deze samengevat en beantwoord.

Het bestemmingsplan is op enkele punten aangescherpt op basis van advies vanuit de ODWH. Dit zijn ondergeschikte wijzigingen op het gebied van stikstofdepositie en bedrijven- en milieuzonering. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn hiermee gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

6.3 Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

7. Bijlagen

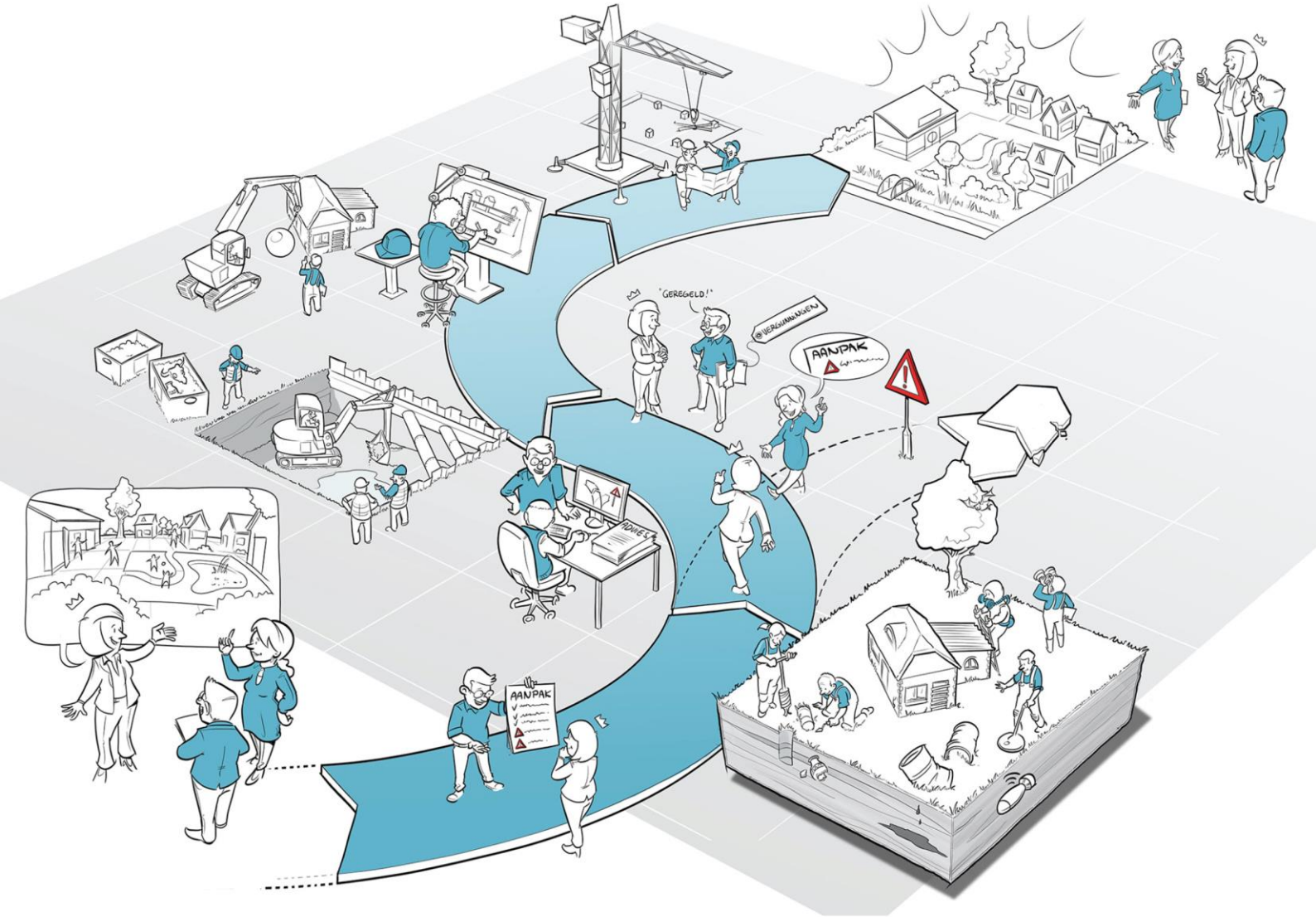
Bijlage 1. Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2. Landschapsplan
Bijlage 3. Beplantingsplan
Bijlage 4. Onderhoud beplanting
Bijlage 5. A0418 archeologisch rapport_Warmond, Vinkenbaan 4_v1.3_COMPLEET
Bijlage 6. Karterend archeologisch onderzoek
Bijlage 7. Advies ODWH archeologie
Bijlage 8. A0418-06 Verkennend bodemonderzoek Vinkenbaan 4, Warmond
Bijlage 9. A0418 Rapport Quickscan Wnb Vinkenbaan 4, Warmond
Bijlage 10. A0418-07 Stikstof berekening sloop, aanleg, gebruik Vinkenbaan 4, Warmond_rap1~~Bijlage 10. Stikstofonderzoek met kenmerk *A0418-07/SBO/not1*~~

Bijlage 10A. A0418-07 AERIUS_Bijlage -Vinkenbaan 2-4, Warmond– Sloop en aanlegfase~~Bijlage 10a. AERIUS_bijlage_A0418 Vinkenbaan 2, Warmond - gebruiksfase~~

Bijlage 10B. A0418-07 AERIUS_Bijlage -Vinkenbaan 2-4, Warmond– Aanleg- en gebruiksfase
Bijlage 10C. A0418-07 AERIUS_Bijlage -Vinkenbaan 2-4, Warmond– Gebruiksfase
Bijlage 11. Akoestisch onderzoek BuroDB RPT21210507mb
Bijlage 12. Quickscan Ontplofbare Oorlogsresten met kenmerk A0418-04/KMA/QS1
Bijlage 13. 230323 BoschSlabbers - Advies Vinkenbaan
~~Bijlage 13. Nota van zienswijze~~

integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

~~Ontwerp b~~Bestemmingsplan
Vinkenbaan 2-4, Warmond



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

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

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

~~*Ontwerp*~~

Bestemmingsplan
Vinkenbaan 2-4, Warmond

Identificatie	:	NL.IMRO.1525.BP2021TEY01064-VA~~ON~~01
Kenmerk	:	A0418/JLA/BP-~~ON~~
Planstatus	:	Voorontwerp [12 mei 2022]
		Ontwerp [31 oktober 2022]
		Vaststelling [~~datum~~29 juni 2023]
Contactpersoon :		Dhr. J.C. Langeweg MSc

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

schriftelijke toestemming van de uitgever.

II. REGELS

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten ..... 11~~12~~

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels ..... 12~~13~~
Artikel 3 Groen ..... 12~~13~~
Artikel 4 Tuin ..... 13~~14~~
Artikel 5 Verkeer ..... 14~~15~~
Artikel 6 Water ..... 14~~15~~
Artikel 7 Wonen ..... 15~~16~~
Artikel 8 Waterstaat – Waterkering ..... 17~~21~~

Hoofdstuk 3 Algemene regels ..... 18~~22~~
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel ..... 18~~22~~
Artikel 10 Algemene bouwregels ..... 18~~22~~
Artikel 11 Overige regels ..... 19~~23~~

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels ..... 21~~25~~
Artikel 12 Overgangsrecht ..... 21~~25~~
Artikel 13 Slotregel ..... 21~~25~~

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**
het bestemmingsplan 'Vinkenbaan 2-4, Warmond" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2021TEY01064-~~ON~~VA01 van de gemeente Teylingen.

2. **bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

3. **aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

4. **aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

5. **aanbouw**
een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

6. **aangebouwd bijgebouw en overkapping**
een bijgebouw of overkapping gebouwd tegen een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en/of tegen een op hetzelfde perceel gelegen aan en/of uitbouw en/óf tegen een ander tegen dit hoofdgebouw gebouwd bijgebouw of overkapping.

7. **aan-huis-gebonden beroep**
een vrij beroep, waarvan de activiteiten niet publiek gericht zijn, dat op kleine schaal in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning primair haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Zoals arts, notaris of advocaat.

8. **achtererf**
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan, voor zover gelegen binnen de bestemming 'Wonen'.

9. **archeologisch onderzoek**
een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

10. **archeologische waarde**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende

overblijfselen uit oude tijden.

11. bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12. beplantingsplan
een beschrijving en kaart met de locaties van de te planten soorten bomen, soorten struiken en soorten overige beplantingen met daarin tevens een overzicht met aantallen van de beplantingen.

13. bestaand
a. bij bebouwing: een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of tot stand zal komen met in achtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
b. bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan ter inzage is gelegd

14. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

15. bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

16. bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

17. bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

18. bouwen
het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

19. bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

20. bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en een dakterras en met uitsluiting van een zolder en kelder, die beiden lager zijn dan 1,5 m of niet voor verblijf geschikt zijn.

21. bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

22. bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

23. bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

24. bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

25. bijgebouw
een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

26. dakkapel
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

27. dakopbouw
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

28. eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond.

29. entreeportaal
een ruimte, waarin de hoofdtoegang van de woning is gelegen.

30. erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze ~~die~~ inrichting niet verbiedt.

31. erfgrens
de volgens het kadaster geldende grens van het erf; indien er sprake is van meer aaneengebouwde woningen op één kadastraal perceel, is dit de feitelijke grens van het erf behorende bij de betreffende woning.

32. erker
a. is een uitbouw aan een gevel en bestaat hoofdzakelijk uit doorzichtige delen;
b. is rechtstreeks toegankelijk vanuit achtergelegen ruimte en vormt één geheel hiermee;
c. is geen entreeportaal van de woning;
d. tot een erker kan ook een onder het raam gelegen borstwering behoren

33. gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

34. geluidsgevoelige objecten
woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

35. gewasbeschermingsmiddel
gewasbeschermingsmiddel als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van verordening (EG) 1107/2009.

36. hoofdgebouw
gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

37. huishouden
persoon of groep van personen, die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

38. kap
een constructie van één of meerdere schuine dakvlakken ter afdekking van een gebouw.

39. kwetsbaar object
een object als bedoeld in artikel 1, onder l van het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen).

40. landschapsdeskundige
een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap, natuur en/of cultuurhistorie.

41. landschapswaarde
de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

42. NEN
de door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

43. nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes.

44. overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enig omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

45. overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

46. peil
a. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

47. uitbouw
een vergroting van een ruimte van een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

48. verbeelding
voorheen plankaart; de digitale kaart, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

49. voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of ‘’uitstraling” als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt

50. voorgevelrooilijn
de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

51. vrijstaand bijgebouw
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

52. vrijstaande woning
een niet-aangebouwde woning.

53. Wabo
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

54. Wgh
de Wet geluidhinder

55. windhaag/houtsingel
een wintergroene of jaarrond bladhoudende haag, of een constructie met dezelfde werking in de vorm van een houtsingel, van ~~circa~~ minimaal 1,5 m hoog die verwaaide druppels gewasbeschermingsmiddelen of meststoffen afvangt.

56. wonen

huisvesting in een woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen

57. woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

58. zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van het hoofdgebouw en tussen een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand
de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2. bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3. breedte, lengte en diepte van een gebouw
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

4. dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

5. goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

6. inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

7. oppervlakte van een bouwwerk met wanden
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

8. vloeroppervlakte
de gebruiksoppervlakte volgens het geldende Bouwbesluit.

9. de oppervlakte van een bouwwerk zonder wanden, zoals open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde
het overdekte grondoppervlak, dat loodrecht gelegen is onder het dakoppervlak.

10. diepte en breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen
De diepte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en –overkappingen aan de achtergevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende achtergevel van het hoofdgebouw.

De breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en –overkappingen aan de zijgevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende zijgevel van het hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Groen in de vorm van bomen, hagen, struiken, gras (waaronder bloemenrijk gras) overeenkomstig het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woonkavels, alsmede de instandhouding daarvan;
b. Uitsluitend op de plek van de functieaanduiding 'pad' zijn de gronden bestemd voor: paden uitsluitend ter verbinding en ontsluiting van de bestemming Wonen met de bestemming Water. Per aanduiding mag er slechts één pad worden aangelegd met een maximale breedte van 2 meter;
c. De gronden aangewezen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – bescherming ~~driftgewassen~~' drift van gewasbeschermingsmiddelen' zijn mede bestemd voor het aanplanten en in stand houden van een windhaag en houtsingel ter voorkoming van ~~driftgewassen~~ drift van gewassenbeschermingsmiddelen op de achterliggende gronden.
d. duikers;
e. oeverbeschoeiing;
f. nutsvoorzieningen.

3.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
c. deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum waarop het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage is gelegd;

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Groen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag werkzaamheden of werken, geen bouwwerk zijnde, uit te voeren inhoudende het aanplanten of verwijderen van bomen, hagen, struiken en/of gras.
b. Het uitvoeren van in het vorige lid genoemde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien de landschappelijke inpassing van de woonkavels niet onevenredig wordt aangetast, wat de aanvrager moet aantonen aan de hand van een advies van een landschapsdeskundige

3.3.2 Uitzonderingen op het Aanlegverbod

a. Het verbod van lid 3.3.1a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden ter uitvoering van het beplantingsplan zoals genoemd in artikel 3.1 onder a, inclusief artikel 3.1 sub b, danwel die deel uitmaken van het standaard onderhoud zoals snoei- en maaiwerkzaamheden.

3.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschapswaarden als bedoeld in lid 3.1 onder a niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Hiervoor moet advies worden ingewonnen bij een landschapsdeskundige.

3.3.4 Voorwaardelijke verplichting hagen / singels

Het gebruik als bedoeld in lid 7.1 is uitsluitend toegestaan indien de landschapselementen in de vorm van een groenblijvende windhaag van circa 1,5 meter hoog en 1 meter breedte ter afscheiding tussen de woonbestemming en de agrarische gronden is aangeplant. Ter plaatse van de reeds bestaande woning aan de oostzijde moet de haag direct worden aangelegd na de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze bestaat aan de westzijde deels uit een houtsingel met dezelfde werking ter voorkoming van ~~driftgewassen~~drift van gewasbeschermingsmiddelen.

3.3.5 Instandhouding hagen / singels

Het gebruik als bedoeld in lid 7.1 is uitsluitend toegestaan indien de landschapselementen in de vorm van hagen en singels, ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – bescherming drift van gewasbeschermingsmiddelen’ ~~driftgewassen’~~ in stand worden gehouden conform het beplantingsplan zoals bijgevoegd in de bijlage bij deze regels.

Artikel 4 Tuin

4.1. Bestemmingsomschrijving

Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. Parkeren bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c. Perceelontsluitingen;
d. Nutsvoorzieningen.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Algemene bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;

4.2.2. Bouwwerken geen gebouw zijnde en geen overkapping zijnde

a. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. In afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen op het zijerf en achtererf ten hoogste 2 m;

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
b. kruisingen met andere verkeersvormen;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Water ten behoeve van de waterhuishouding (peilvlakniveau);
b. verkeer te water;
c. recreatie te water;
d. ondergeschikt groen;
e. duikers en steigers;
f. oeverbeschoeiingen;
g. aanleg van pleziervaartuigen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

6.2.1 Algemeen

a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verlichting en bruggen, bedraagt ten hoogste 2 m;
c. Het overkappen van de bestemming 'Water' is niet toegestaan.

6.2.2 Steigers

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van steigers zijn uitsluitend toegestaan met dien verstande dat:

a. de lengte en breedte van de steiger ten hoogste respectievelijk 9 m en 1,5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van de steiger ten hoogste de hoogte van het peil bedraagt;
c. de steiger de oeverlijn aan weerszijde van de landzijde met ten hoogste 1,0 m overschrijdt;
d. per bouwvlak van de bestemming 'Wonen' zijn maximaal 2 steigers toegestaan.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Pleziervaartuigen

Binnen de bestemming Water zijn per bouwvlak van de bestemming Wonen maximaal twee pleziervaartuigen toegestaan.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Het wonen in vrijstaande woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1;
c. de woningen dienen minimaal op 1,5 meter afstand van de bestemmingsgrens worden gebouwd;
d. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak per bouwperceel	**max. inhoud**	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**
vrijstaande woningen, inclusief aan- en uitbouwen	-	750 m³, inclusief aan- en uitbouwen	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen	50 m²	-	3 m	4,5 m
erf- of	-	-	-	

terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen				 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m
zwembad	10% van de oppervlakte van het bouwvlak 'Wonen', met een maximum van 50 m2.			de bouwhoogte van de rand van het zwembad en de overige bij het zwembad behorende voorzieningen maximaal 0,3 m mag bedragen, gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld

- = Niet van toepassing

7.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de detaillering, de kapvorm en de nokhoogte, van de in lid 7.2 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

    1. de eisen zoals verwoord in het document 'Beeldkwaliteitsplan, Vinkenbaan Warmond' (zoals opgenomen in de bijlage 2 van de regels);
    2. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
    3. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

b. Voor de woningen gelden de volgende aanvullende bepalingen:
    1. Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied van een gebruiksfunctie heeft een zodanige volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering dat het karakteristiek geluidniveau in het verblijfsgebied ten hoogste 33 dB is. Uitgangspunt voor de bepaling van de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie is de gecumuleerde geluidbelasting.
    2. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te treffen maatregelen.

Nadere eisen, als bedoeld onder a kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. De vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m2;
b. Per bouwvlak 'Wonen' worden ten minste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd en in stand gehouden.
c. Paardenbakken zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2. Deze vergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen en -aanleggen

10.1.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, geen beperkingen.

10.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter beneden maaiveld;
c. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

10.1.3 Afwijken voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.1.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwhoogte van maximaal 10 m onder maaiveld onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord.

10.2 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

1. Bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
2. Bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
3. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
4. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld in lid a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de vaststelling van het plan.

11.2 Overige regels - parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
    1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;
    2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
        - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
        - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
        - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
        - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

11.2.1 Algemene gebruiksregels parkeren

a. Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, voor ander gebruik dan parkeren;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
    1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;
    2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
        - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
        - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
        - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
        - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

11.3 Overige regels - laden of lossen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
    1. voor zover op andere wijze in de benodigde laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
    2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
        - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het laden of lossen.

11.3.1 Algemene gebruiksregels laden of lossen

a. Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor laden of lossen, voor ander gebruik dan voor laden of lossen;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
    1. voor zover op andere wijze in de benodigde laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
    2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
        - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het laden of lossen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

    1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. Na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 1 met maximaal 10%;
c. Dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan “Vinkenbaan 2-4 , Warmond”.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING