KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

3e Partiële herziening Buitengebied Teylingen, Faljeril 3, Warmond

Gemeente Teylingen

TOELICHTING

Bestemmingsplan

3e Partiële Herziening Buitengebied Teylingen, Faljeril 3, Warmond

Gemeente Teylingen

TOELICHTING

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.1525.BP2022TEY01068-VA01**
Projectnummer:	**K22084**
Titel:	**3e Partiële herziening Buitengebied Teylingen, Faljeril 3, Warmond**

Status	**Datum**
Concept:	14-04-2022
Voorontwerp:	03-05-2022
Ontwerp:	22-08-2022
Vastgesteld:	02-02-2023

Projectleider:	P. Keizer
Auteur:	T. Visser

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Planologische regeling 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **10**

Hoofdstuk 3 Beleidskader **12**

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **13**

4.1 Flora en fauna 13
4.1.1 Wettelijk kader 13
4.1.2 Beoordeling en conclusie 13
4.2 Bodemkwaliteit 14
4.2.1 Wettelijk kader 14
4.2.2 Beoordeling en conclusie 14
4.3 Cultuurhistorie en archeologie 14
4.3.1 Wettelijk kader 14
4.3.2 Cultuurhistorie 14
4.3.3 Archeologie 14
4.3.4 Conclusie 14
4.4 Luchtkwaliteit 15
4.4.1 Wettelijk kader 15
4.4.2 Beoordeling en conclusie 15
4.5 Verkeer en parkeren 15
4.6 Geluidhinder 15
4.6.1 Wettelijk kader 15
4.6.2 Beoordeling en conclusie 15
4.7 Bedrijven en milieuzonering 16
4.7.1 Wettelijk kader 16
4.7.2 Beoordeling en conclusie 17
4.8 Externe veiligheid 17
4.8.1 Wettelijk kader 17
4.8.2 Beoordeling 19
4.8.3 Conclusie 19
4.9 Kabels en leidingen 20
4.10 Water 20
4.11 M.e.r.-beoordeling 21

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 22

5.1 Inleiding 22
5.2 Toelichting planregels 22
5.3 Toelichting verbeelding 22

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 23

6.1 Economische uitvoerbaarheid 23
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

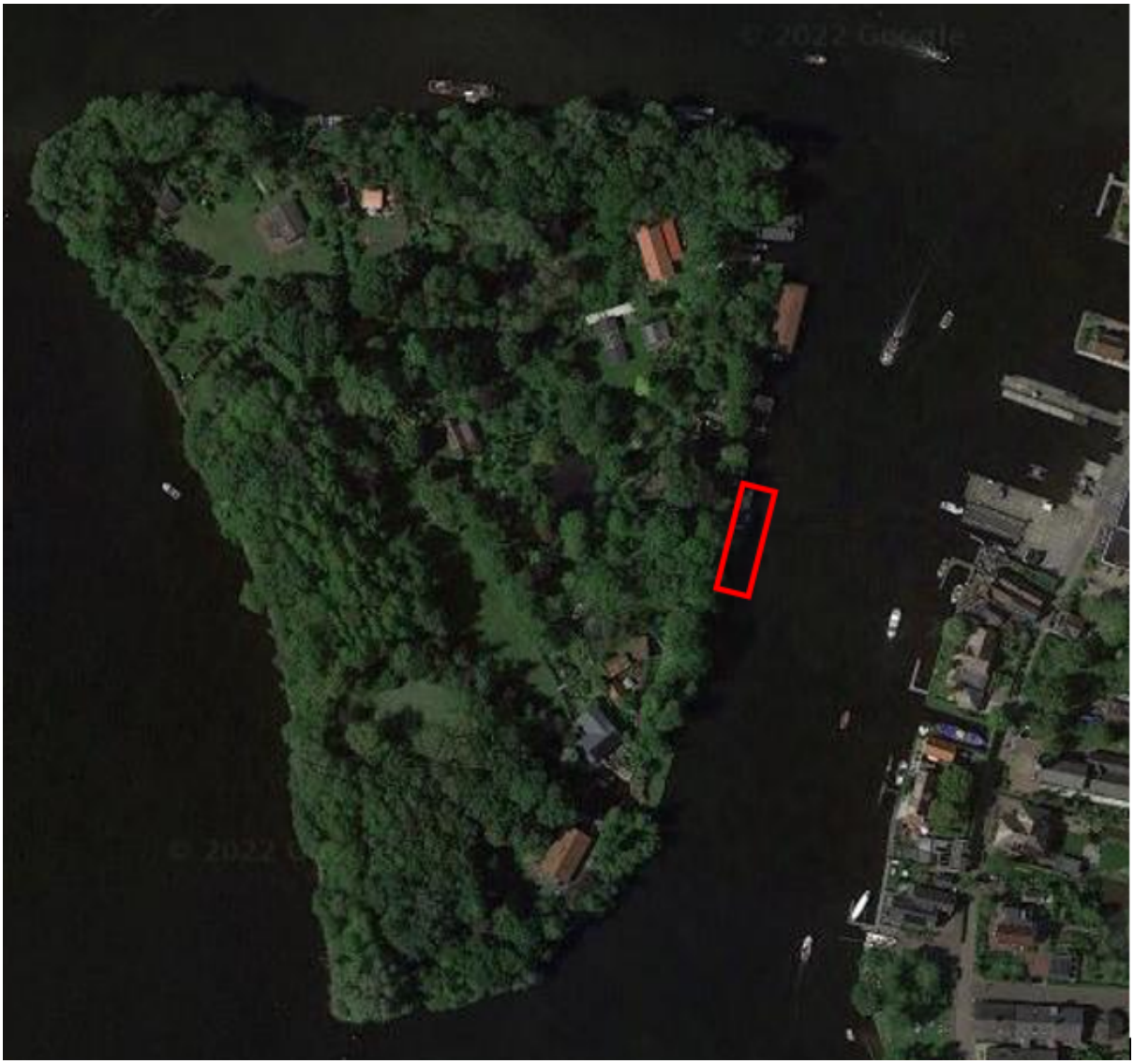
In het 's-Gravenwater aan de kant nabij het perceel Faljeril 3 te Warmond (gemeente Teylingen) ligt een recreatiewoning in de vorm van een woonark. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' (vastgesteld 30-04-2015) valt deze onder de enkelbestemming 'Water' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De woonark is aangeduid middels een specifieke functie- en bouwaanduiding.

Op de huidige ligplaats wordt overlast ervaren van de pont van scheepswerf Van Lent. Zodoende is het voornemen om de woonark te verplaatsen in zuidwestelijke richting, tot net buiten de voornoemde aanduidingen. Om verplaatsing van de woonark mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' ter plaatse van het perceel Faljeril 3 herzien. Dit wordt gedaan door het vlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woonschip 94' te verplaatsen naar de nieuwe ligplaats van de woonark.

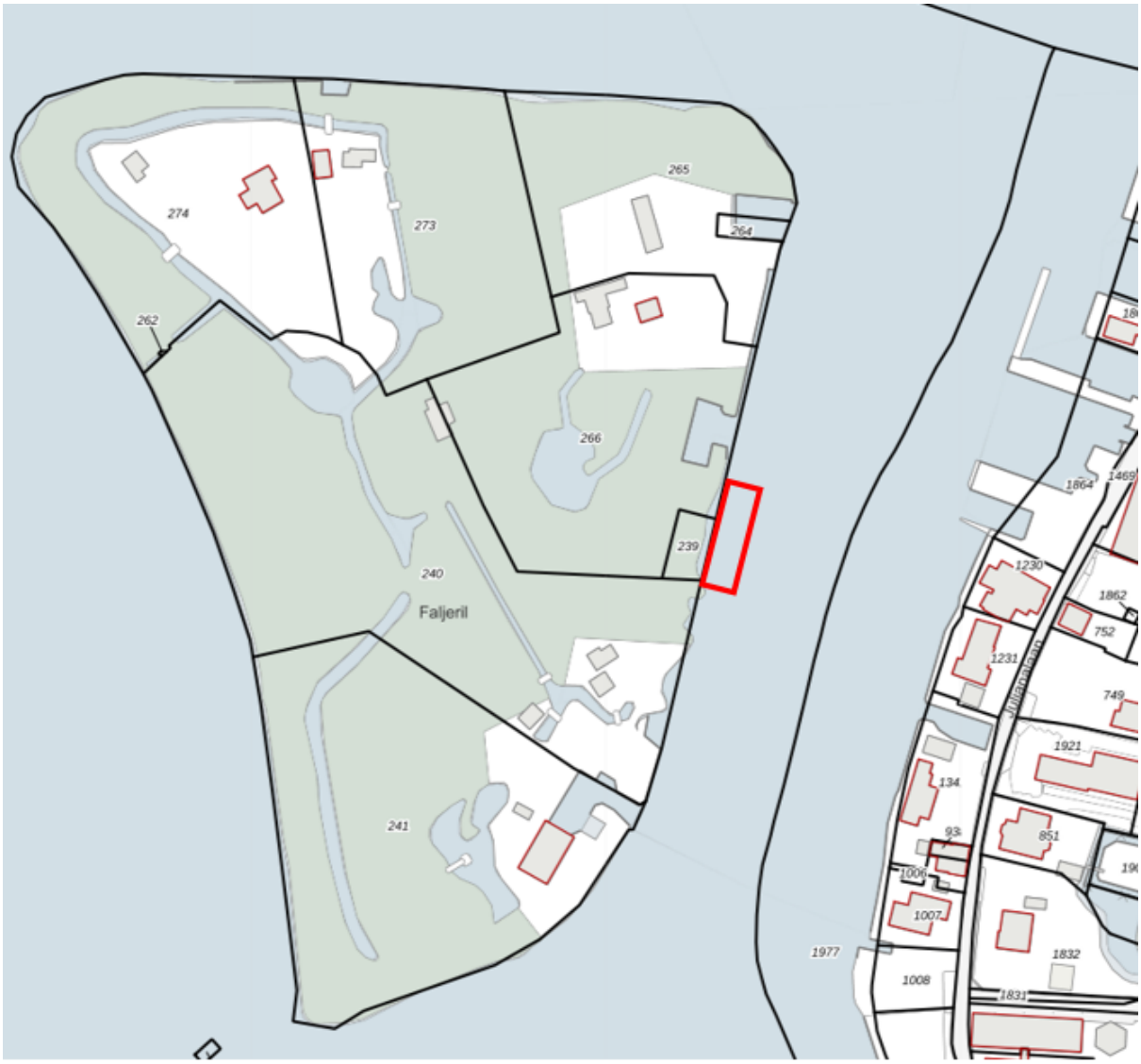
Deze voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Faljeril 3 in Warmond. De locatie ligt in het buitengebied op een eiland in de waterrijke omgeving van Kaag. De planlocatie is gelegen in het 's-Gravenwater op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Warmond, sectie A, perceel 271. Het is gesitueerd op een deel van het genoemde perceel; de woonark ligt momenteel naast perceel 266 (gemeente Warmond, sectie A). Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 150 m^2. In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: Google Maps)



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding plangebied (bron: perceelloep.nl)

1.3 Planologische regeling

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Teylingen op 30 april 2015. Voor het perceel Faljeril 3 zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- Enkelbestemming 'Water'

  Deze gronden zijn bestemd voor water, waterverkeer, bruggen, duikers en steigers en receatie te water. Voor het plangebied geldt zodoende de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied'. Tevens geldt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woonschip 94'.

- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

  De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de aanwezige waterkering.

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

  Voor de gronden met deze gebiedsaanduiding gelden specifieke regels ter bescherming van de molens.

Het voornemen tot verplaatsing van de woonark zou ertoe leiden dat de woonark buiten de voor de woonark bedoelde functie- en bouwaanduiding zou vallen en is daarmee strijdig met het

bestemmingsplan. Om verplaatsing van de woonark juridisch-planologisch te realiseren wordt ter plaatse van het perceel Faljeril 3 het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' herzien.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' met aanduiding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan '3e Partiële herziening Buitengebied Teylingen, Faljeril 3, Warmond' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de

verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de relevante planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Deze planherziening ziet op een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' (NL.IMRO.1525.TEY01015-0401).

Ter plaatse van het plangebied ligt een recreatiewoning in de vorm van een woonark. In het vigerende bestemmingsplan is de ligplaats van de woonark aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woonschip 94'. De woonark mag op grond van de functieaanduiding alleen recreatief gebruikt worden en is niet bedoeld voor permanente bewoning.

Het voornemen is de woonark te verplaatsen in zuidwestelijke richting tot net buiten de functie- en bouwaanduiding. De aanleiding hiertoe is met name de nadelige effecten op het verblijfs- en leefgenot die op de huidige ligplaats ervaren worden als gevolg van de vaarbewegingen van de pont van de (aan de overzijde van het water gelegen) scheepswerf Van Lent. Deze pont wordt gebruikt bij het overzetten van zware vracht die niet over de Kaagpont kan en wordt over het algemeen verschillende keren per dag gebruikt.

De herhaaldelijke nabijheid van de sleepboot met pont wordt als hinderlijk ervaren door de personen die in de woonark verblijven. De hinder is met name het geluid van de motor en de stank door uitlaatgassen omdat bij het punt waar de pont het dichts bij de ark komt veel energie (vol gas vooruit) gebruikt moet worden om de pont te laten stoppen en draaien.

Daarnaast is door het losraken en afdrijven van de pont (zonder sleepboot) in het verleden de woonark losgeraakt en is schade ontstaan. Hierdoor wordt de nabijheid van de pont (weliswaar met sleper) als een risico voor een aanvaring gezien.

Om de verplaatsing van de woonark juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt deze herziening opgesteld. Met deze herziening wordt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied op twee onderdelen aangepast:

1. de bestaande functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' wordt één lengte opgeschoven in zuidwestelijke richting;
2. de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woonschip 94' wordt één lengte opgeschoven in zuidwestelijke richting.

De bestaande afmetingen (lengte en breedte) van de aanduidingen blijven hierbij gelijk. Ook de afstand tot de oeverlijn blijft gelijk.

Met dit plan worden behalve de verplaatsing van de woonark verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In onderstaande figuur is de nieuwe locatie van de woonark op de huidige verbeelding weergegeven. Tevens is de globale vaarbeweging van de pont van Van Lent weergegeven.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' met aanduiding van de huidige (rood) -en de gewenste ligplaats van de woonark (groen) en de globale vaarbeweging van de pont van Van Lent (wit) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke aangelegenheden. Het planvoornemen omvat het juridisch-planologisch mogelijk maken van verplaatsing van een woonark, door de functie- en bouwaanduiding van de woonark op het perceel te verplaatsen. Er is geen beleid op rijks-, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau dat, gezien de aard van het plan, een belemmering vormt voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zorgplicht

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

4.1.2 Beoordeling en conclusie

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ligt op 8 kilometer afstand van het plangebied. Op grond van de afstand en de geringe omvang van de ontwikkeling zijn significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand uit te sluiten. Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland, provinciaal belangrijk weidevogelgebied en de strategische reservering natuur. Ook zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

In de gewenste situatie wordt de bestaande woonark in zuidwestelijke richting verplaatst. De woonark wordt niet verbouwd en er wordt ook geen bebouwing toegevoegd. Verder worden er geen bomen gekapt. Zodoende zijn directe ecologisch negatieve gevolgen niet aannemelijk. Wel geldt bij de uitvoering van werkzaamheden altijd de hiervoor beschreven zorgplicht. Met inachtname hiervan vormt het aspect flora

en fauna verder geen belemmering.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Beoordeling en conclusie

In de gewenste situatie is er geen sprake van functiewijziging. Ook zullen er geen graaf-, sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het aspect bodem vormt zodoende geen belemmering.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.3.2 Cultuurhistorie

De woonark kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende bestemmingsplan en cultuurhistorische atlas van de Provincie Zuid-Holland. Ook worden de omgeving en het landschap niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.3.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Op de 'Archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom' is het plangebied aangeduid als water. Het plangebied heeft verder ook geen dubbelbesteming met betrekking tot archeologie. Er zal niet gegraven worden om het initiatief te realiseren. Nader onderzoek in het kader van archeologie is dan ook niet noodzakelijk.

4.3.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Voorts vindt de ontwikkeling niet plaats in beschermd archeologisch gebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO2 en/of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 ìg/m3 NO2 en/of PM10). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2 Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Verkeer en parkeren

In het plangebied blijft het aantal woningen gelijk. Hierdoor neemt de verkeersgeneratie niet toe. Ook neemt de parkeerbehoefte hierdoor niet toe. De parkeervoorziening is in de huidige situatie reeds voldoende en zal dus ook voor de gewenste situatie voldoende zijn. Het plan zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling en parkeren; het aspect verkeer en parkeren staat het plan dan ook niet in de weg.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Beoordeling en conclusie

Voorliggend plan heeft betrekking op een recreatiewoning in de vorm van een woonark. Een recreatiewoning wordt niet aangemerkt als geluidsgevoelig in het kader van de Wgh. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van wegverkeer. Ook ligt het plangebied volgens het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' niet binnen de geluidzone van een industrieterrein. Ter plaatse blijft sprake van een goed verblijfs- en leefklimaat; het aspect geluid vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Beoordeling en conclusie

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, gelet op de functiemenging aan het 's-Gravenwater. De recreatiewoning in de vorm van een woonark wordt wettelijk en op grond van jurisprudentie niet gezien als geluidsgevoelig, maar wel als geurgevoelig.

In de omgeving bevinden zich onder meer bedrijven-, recreatie- en woonbestemmingen. Aan de overzijde van het 's-Gravenwater is nu reeds op circa 70 meter van het plangebied scheepswerf Van Lent gelegen met milieucategorie 5.1. De richtafstand in gemengd gebied is daarbij 300 meter met geluid als maatgevend aspect. Het plangebied ligt daarmee binnen de richtafstand voor het aspect geluid. Voor de aspecten geur, stof en gevaar bedraagt de richtafstand in gemengd gebied 50 meter of minder. Het plangebied is dus niet gelegen binnen de richtafstand voor de aspecten geur, stof en gevaar.

Omdat het om een niet-geluidsgevoelige recreatiewoning in de vorm van een woonark gaat, vormt het aspect geluid geen belemmering. De gewenste situatie maakt geen nieuwe woningen of andere gevoelige functies mogelijk. Het gaat om verplaatsing van een bestaande functie, waarbij de woonark op een grotere afstand van de scheepswerf zal komen liggen. Zodoende zal de situatie in het kader van bedrijven- en milieuzonering niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Mogelijk wordt het verblijfs- en leefklimaat zelfs verbeterd.

Gelet op de huidige en gewenste situatie vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering dan ook geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt verplaatsing van de nu reeds aanwezige woonark niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare

objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

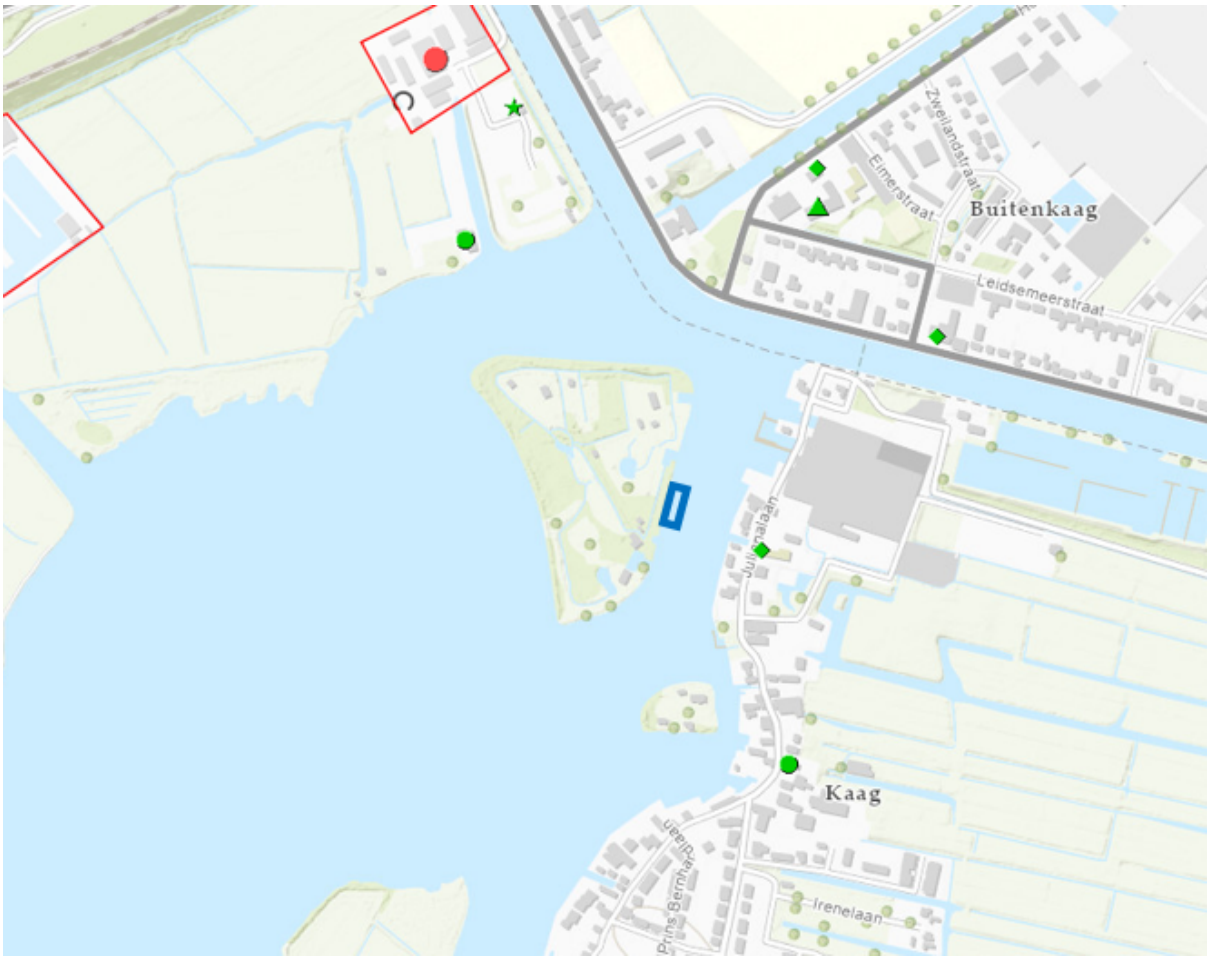
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten

zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Beoordeling

Een recreatiewoning in de vorm van een woonark betreft, gelet op de verblijfsfunctie, een kwetsbaar object in het kader van het Bevi. Zodoende dient de gewenste ontwikkeling getoetst te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (blauw) (bron: risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevantie inrichtingen gevestigd. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

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

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Ook gezien er geen graafwerkzaamheden benodigd zijn om het initiatief te realiseren vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Water

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Er is onderzocht of het planvoornemen in strijd is met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied bestaat uit het aanwezige oppervlaktewater. Met het initiatief neemt het percentage verharding in het plangebied niet toe. Watercompensatie is daarom niet noodzakelijk.

Verplaatsing van de woonark heeft geen gevolgen voor de nabijgelegen vaarwegen en/of voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart. De situatie wordt met oog op de vaarbeweging van de pont van Van Lent veiliger.

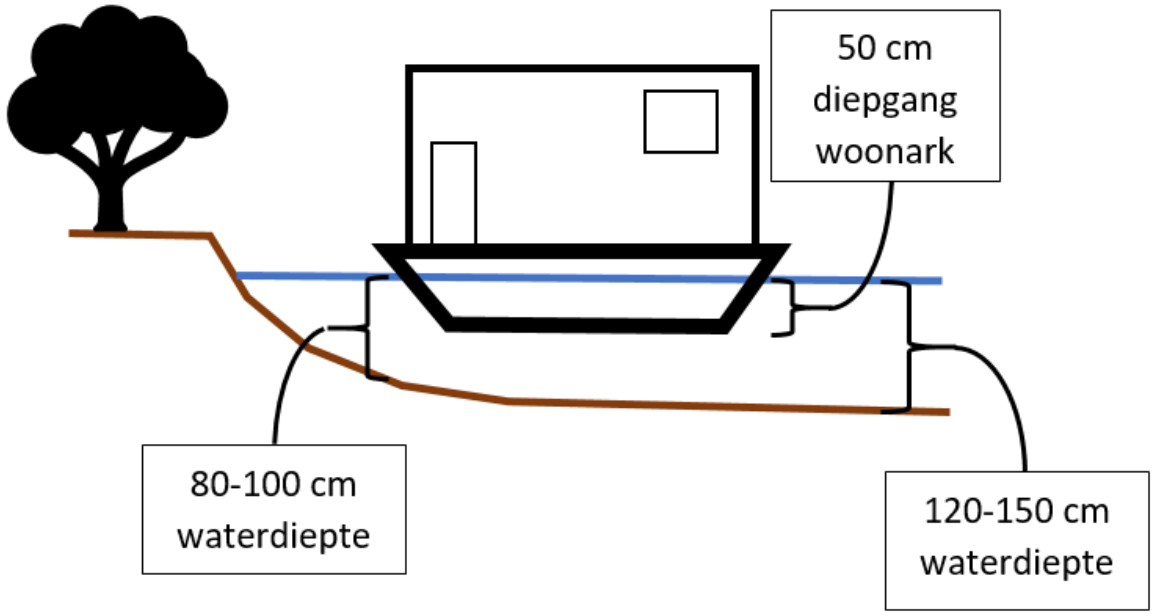
Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Ook heeft het plan geen negatieve gevolgen voor de waterveiligheid in de omgeving, maar komt deze juist ten goede.

Voor de feitelijke verplaatsing van de woonark zijn voorzieningen vereist om deze te verankeren, bijvoorbeeld voorzieningen in de vorm van meerpalen. Voor deze meerpalen maar ook voor bijvoorbeeld steigerconstructies (samengevat alles waar volgens de Wabo een omgevingsvergunning voor vereist is) is een omgevingsvergunning vereist van het bevoegd gezag, de gemeente Teylingen. Indien dergelijke voorzieningen worden aangevraagd én voor zover die gesitueerd worden binnen de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, zal (ter behandeling van die aanvraag op basis van artikel 69 van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen), advies worden aangevraagd bij het Waterschap. Het waterschap kan dan beoordelen of de belangen van de Waterkering niet onevenredig geschaad worden.

Indien voor het verplaatsen van de woonark grond vergraven moet worden, dan is vooruitlopend op die activiteit een (water/keur)vergunning van het Hoogheemraadschap vereist.

Door hiervoor genoemd vergunningenstelsels wordt het belang van de waterkering beschermd.

Uit onderstaand schematisch dwarsprofiel (woonark op de nieuwe plek) blijkt overigens dat er onder water geen grond vergraven hoeft te worden.



4.11 M.e.r.-beoordeling

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten.

Voorliggend initiatief komt niet voor in onderdeel D van het Besluit m.e.r. waardoor er geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Met voorliggende partiële herziening worden de functie- en bouwaanduiding ter plaatse van de locatie Faljeril 3 verplaatst om zo de voorgenomen verplaatsing van de woonark juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Er is voor gekozen om de planvorm partiële herziening toe te passen. De geldende regeling, het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' blijft onverminderd van toepassing.

5.2 Toelichting planregels

In de regels is opgenomen dat de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 april 2015, overeenkomstig van toepassing zijn.

5.3 Toelichting verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 april 2015, blijft onverminderd van toepassing, met dien verstande dat de verbeelding op de volgende onderdelen wordt aangepast:

1. de bestaande functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' wordt verplaatst in zuidwestelijke richting;
2. de bestaande bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woonschip 94' wordt verplaatst in zuidwestelijke richting.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het Bro heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Aangezien het in dit geval het juridisch-planologisch vastleggen van een zeer beperkte ontwikkeling betreft, is het vaststellen van een exploitatieplan zodoende niet noodzakelijk en is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd. Er wordt immers geen nieuw bouwplan mogelijk gemaakt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft van donderdag 26 mei 2022 tot en met woensdag 6 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van 6 weken dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen was er voor ingezetenen en voor in de gemeente belanghebbende natuurlijke of rechtspersonen, de mogelijkheid om hun inspraakreactie schriftelijk of mondeling kenbaar te maken. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan tevens voor vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. Er zijn overlegreacties ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De reacties worden hieronder samengevat en beantwoord.

Omgevingsdienst West-Holland

Samenvatting

De Omgevingsdienst heeft het plan beoordeeld. De conclusie is dat er geen opmerkingen zijn op de toelichting, regels en verbeelding met uitzondering van de paragraaf 4.1 flora en fauna (4.1.2) van de toelichting. Geadviseerd wordt om deze paragraaf aan te vullen met betrekking tot gebiedsbescherming. Hiervoor kan het tekstvoorstel worden gebruikt.

Vanuit milieuoogpunt zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Beantwoording

De paragraaf flora en fauna is aangevuld conform het tekstvoorstel van de Omgevingsdienst.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting

Na het bekijken van het plan en met name de water gerelateerde aspecten zijn er geen bezwaren tegen het plan. Er is hoogstwaarschijnlijk wel een watervergunning nodig. Ter hoogte van de woonark op Faljeril 3 bevindt zich een waterkering. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan kan niet worden ingeschat of er een vergunning nodig is. Daarvoor zal een tekening aangeleverd dienen te worden van het profiel van de waterkering ten opzichte van de woonark. Mocht er grond vergraven dienen te worden (boven of onder water), dan kan dit effect hebben op de stabiliteit van de waterkering.

Normaliter komt een woonark ook met een steigerconstructie boven het water en een vlonderconstructie op het land. Eventueel soms zelf damwanden of beschoeiing. Deze constructies dienen wellicht ook verplaatst te worden. Uit het voorontwerpbestemmingsplan wordt dat nu niet duidelijk. In geval er steigers en vlonders worden verplaatst kan dit worden toegevoegd aan het dwarsprofiel van de woonark en waterkering.

Beantwoording

Naar aanleiding van de overlegreactie is nader contact geweest met het Hoogheemraadschap. Daaruit

bleek dat het Hoogheemraadschap de waterparagraaf in de toelichting graag aangevuld ziet. Deze aanvulling is verwerkt in desbetreffende paragraaf. Ook is een dwarsdoorsnede toegevoegd. De waterkering is op grond van de in dit plan overgenomen dubbelbestemming voldoende beschermd.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 8 september 2022 tot en met woensdag 19 oktober 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van 6 weken was het voor eenieder mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan te geven. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu