Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond

Bestemmingsplan

17 februari 2025

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding en achtergrond 6
1.2 Plangebied 8
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 9
1.4 Juridische procedure 10
1.5 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie en Programma **12**
2.1 Bestaande situatie 12
2.2 Toekomstige situatie 14

Hoofdstuk 3 Beleidskader **19**
3.1 Rijksbeleid 19
3.2 Provinciaal beleid 24
3.3 Regionaal beleid 26
3.4 Gemeentelijk beleid 27

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en Milieuonderzoek **31**
4.1 Algemeen 31
4.2 Verkeer en Parkeren 31
4.3 Geluidhinder 33
4.4 Luchtkwaliteit 36
4.5 Geurhinder 38
4.6 Bodem 39
4.7 Water 41
4.8 Natuur en Ecologie (Flora & Fauna) 54
4.9 Externe veiligheid 65
4.10 Cultuurhistorie en Archeologie 67
4.11 Bedrijven & Milieuzonering 71
4.12 Bezonning en Schaduwhinder 72
4.13 Milieueffectrapportage (m.e.r.) 73

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving en regeling **77**
5.1 Algemeen 77
5.2 Planregels 78

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **81**
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 81
6.2 Zienswijzen(procedure) 82
6.3 Planwijzigingen 82
6.4 Vaststelling van het bestemmingsplan 83

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **84**
7.1 Algemeen 84
7.2 Exploitatieplan, grondexploitatie en kostenverhaal 84

Regels **87**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **88**
Artikel 1 Begrippen 88
Artikel 2 Wijze van meten 94

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **96**
Artikel 3 Bedrijf 96
Artikel 4 Groen 98
Artikel 5 Verkeer 99
Artikel 6 Water 100
Artikel 7 Waarde - Archeologie 9 101
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering 103

Hoofdstuk 3 Algemene regels **104**

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 104
Artikel 10 Algemene bouwregels 105
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 106
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 107
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 108
Artikel 14 Overige regels 109

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 110
Artikel 15 Overgangsrecht 110
Artikel 16 Slotregel 111

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1 Ladderonderbouwing Greenib Business Park Warmond_181211

Bijlage 2 Onderzoek luchtkwaliteit bedrijventerrein Oosteinde 16 Warmond_210304

Bijlage 3 Verkennend bodem- en waterbodemonderzoek plangebied Oosteinde 16 Warmond_200515

Bijlage 4 Quickscan Flora & Fauna, en nader onderzoek vogels, Oosteinde 16 Warmond_230929

Bijlage 5 Onderzoek stikstofdepositie bedrijventerrein Oosteinde 16 Warmond_241010

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek plangebied Oosteinde 16 Warmond_230707

Bijlage 7 Vleermuisonderzoek Oosteinde 16 Warmond_240430

Bijlage 8 Onderzoek ransuil roestplekken Oosteinde 16 Warmond_240430

Bijlage 9 Beeldkwaliteitsparagraaf uitbreiding Greenib Business Park Warmond_250211

Bijlage 10 Zonnestudie Greenib (Warmond)_240603

Bijlage 11 M.e.r.-beoordelingsbesluit_241028

Bijlage 12 Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' Teylingen

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsparagraaf

Toelichting

De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie en Programma

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en Milieuonderzoek

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving en regeling

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleidingen achtergrond

De locatie Oosteinde 16 en omgeving te Warmond is een braakliggend dan wel ongebruikt terrein, dat naast een bedrijventerrein ligt. Het naastgelegen bestaande bedrijventerrein betreft het Greenib Business Park (Warmond). Greenib Onroerend Goed (GOG) B.V. heeft het voornemen op de locatie Oosteinde 16 een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein te realiseren. De uitbreiding van het bedrijventerrein beoogt op een realisatie van een uitgeefbaar oppervlak van circa 12.000 m² voor bedrijfsgebouwen, opslag, parkeren en laden en lossen. Er is behoefte aan meer bedrijventerrein(kavels) bij het Greenib Business Park. De voorgenomen ontwikkeling past echter niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen". Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. In dat kader is het onderhavige bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" opgesteld.

De ligging van het project en bestemmingsplan voor de uitbreiding bedrijventerrein Greenib Business Park locatie Oosteinde 16 is weergegeven op afbeelding 1.1A. Het project en plangebied bevindt zich ten noorden van Warmond en ligt langs de snelweg A44. Een impressie van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein, met globaal de mogelijke invulling van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.1B.

Het Greenib Business Park in Warmond wordt ook het bedrijventerrein De Wetering genoemd.

Afbeelding 1.1A: Ligging project en plangebied uitbreiding bedrijventerrein locatie Oosteinde 16



Afbeelding 1.1B: Impressie voorgenomen ontwikkeling bedrijventerrein, met globale mogelijke invulling project en plangebied uitbreiding bedrijventerrein locatie Oosteinde 16 Warmond



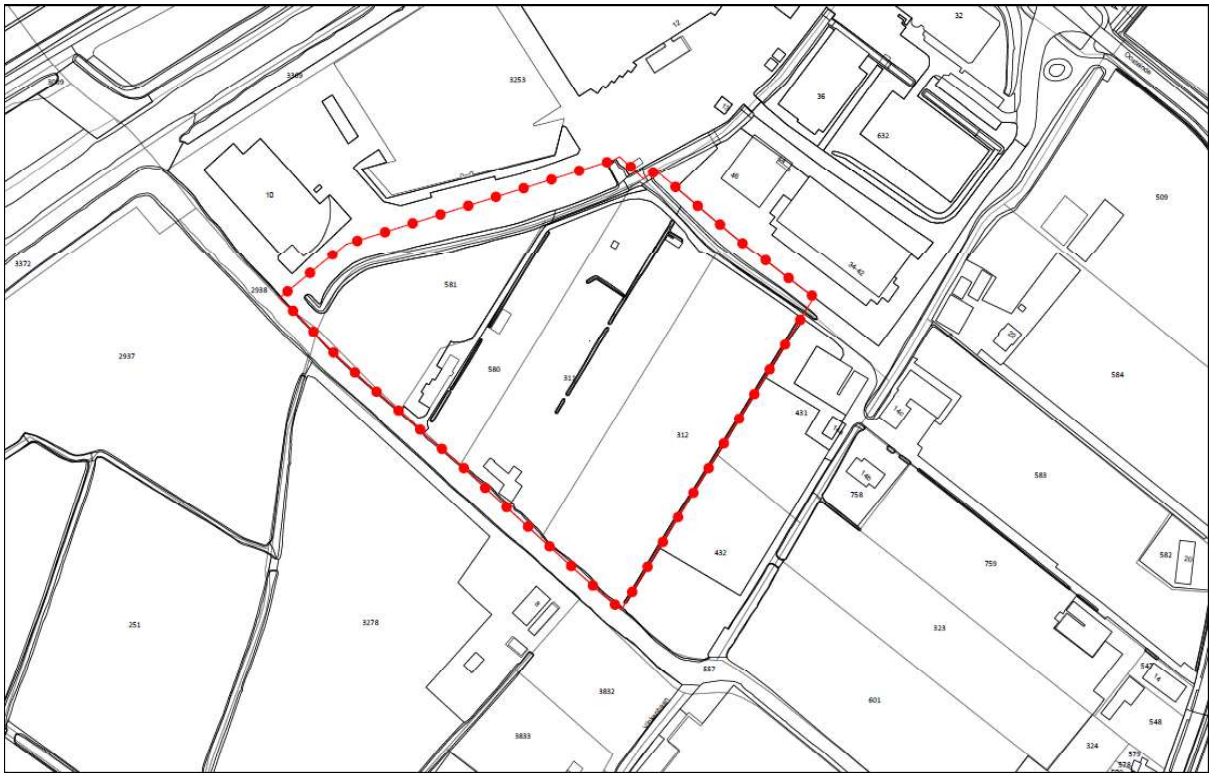
Ten behoeve van het project voor de uitbreiding van het bedrijventerrein op en nabij de locatie Oosteinde 16 te Warmond is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" omvat (in de toekomstige situatie) hoofdzakelijk de nieuwe bedrijfskavels (in één vlak) en de aanliggende groenstructuren, en grenst aan het bestaande bedrijventerrein. Het bedrijventerrein en plangebied liggen in feite tussen Warmond en Sassenheim in, buiten de bebouwde kom.
Het onderhavige plangebied ligt ten westen van de hoofdweg Oosteinde, en ligt aan de zijtak van Oosteinde. Ten noorden van het plangebied ligt het bestaande bedrijventerrein, en daarna de snelweg A44. Het plangebied ligt ten oosten van de watergang de Dinsdagse Watering. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich kwekerijen met de bijbehorende woningen. Ten (zuid)oosten van de locatie bevinden zich tevens agrarische velden.

De ligging van het plangebied is weergegeven op de afbeeldingen 1.1A en 1.2A. De begrenzing van het plangebied is weergegeven op de afbeeldingen 1.1B, 1.2A en 1.2B. De huidige situatie van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.2B.

Afbeelding 1.2A: Begrenzing plangebied onderhavig bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond"



Afbeelding 1.2B: Luchtfoto plangebied



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ''Uitbreiding bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond'' is gesitueerd in het gebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen', van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' en van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' is vastgesteld op 30 april 2015 door de gemeenteraad van Teylingen, en is na wijzigingen onherroepelijk geworden. Na een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 juni 2016 zijn delen van het bestemmingsplan herzien, het vigerende gewijzigde bestemmingsplan is vastgesteld op 15 december 2016 en is onherroepelijk. Op 19 december 2019 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' vastgesteld; dit betreft een herziening op onderdelen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' kent ter plaatse van het onderhavige plangebied de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch - bollenteelt - bollenzone 1' (artikel 3 van de regels);
- 'Recreatie - dagrecreatie - volkstuin 1' (artikel 39 van de regels);
- 'Tuin' (artikel 51 van de regels);
- 'Verkeer' (artikel 53 van de regels);
- 'Wonen' (artikel 56 van de regels);
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (artikel 65 van de regels);
- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 69 van de regels).

In de bestemming 'Agrarisch - bollenteelt - bollenzone 1' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die ook ter plaatse van het onderhavige plangebied van toepassing is. Op grond van artikel 3.7.1 van de regels kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1' wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' kent ter plaatse van het onderhavige plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Deze vervangt 'Waarde - Archeologie 3'.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' is vastgesteld op 20 september 2012 door de gemeenteraad van Teylingen, en is deels onherroepelijk.

Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' kent ter plaatse van het onderhavige plangebied de volgende bestemmingen:

- 'Groen' (artikel 7 van de regels);
- 'Water' (artikel 16 van de regels);
- Dubbelbestemming - 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 26 van de regels).

Afbeelding 1.3: Vigerende bestemmingsplannen/-vlakken ter plaatse en in de omgeving van het onderhavige bestemmingsplan



1.4 Juridischeprocedure

Bestemmingsplan

Vanwege het feit dat het uitbreiden van bedrijventerrein De Wetering niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit betreft het onderhavige bestemmingsplan ''Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond''. De bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit.

De procedure voor het bestemmingsplan wordt op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

De binnengekomen reacties in het kader van het vooroverleg met relevante overlegpartners worden/zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt gedaan in een lokale krant, in het Gemeenteblad (op officielebekendmakingen.nl) en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd en binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen bij de gemeente(raad) indienen. De ingediende zienswijzen worden - voor zover nodig/mogelijk - verwerkt in het (vast te stellen) bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 t/m 24 januari 2024 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn een aantal zienswijzen ingediend. Enkele van de zienswijzen gaven aanleiding om het plan te wijzigen. (Zie paragraaf 6.2 en 6.3).

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ligt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage en kan een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend. Tevens kan een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidend hoofdstuk, waarin wordt ingegaan op de aanleiding van dit bestemmingsplan en de juridische context, volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader beschreven. Dat hoofdstuk bevat ook een onderbouwing in het kader van "Ladder voor duurzame verstedelijking" als onderdeel van rijksbeleid en regelgeving. Hoofdstuk 4 beschrijft de omgevingsaspecten en de relevante onderzoeken. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de planvorm en de juridische regeling zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen. In hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie en Programma

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen in, dan wel aan de rand van het bedrijventerrein Greenib Business Park (Warmond), welke met zijn ligging langs de A44 een belangrijke rol vervult voor regionaal en internationaal verzorgende bedrijvigheid. De plan- en projectlocatie is gelegen ten noorden van de kern Warmond. Het onderhavige plangebied is momenteel een open en grotendeels braakliggend terrein.

Het huidige Greenib Business Park (Warmond) is grotendeels volgebouwd. Het bestaande bedrijventerrein bestaat (planologisch gezien) uit vier delen. Aan de oostzijde ligt een algemeen parkeerterrein nabij de ingang van het bedrijventerrein. Er is een duidelijke afbakening van het bedrijventerrein met de groenstroken/bomenrijen, de watergangen en/of de hoofdwegstructuur.

Afbeelding 2.1: Infrastructuur en functies in de omgeving van het plangebied



2.1.2 Ruimtelijke structuur en omgeving plangebied

In de omgeving van het plangebied is sprake van onder meer hoofdinfrastructuur-lijnen en bedrijven in diverse hoedanigheden. Het aanwezige bedrijventerrein ligt langs de hoofdinfrastructuur. In de directe omgeving bevinden zich lange smallere percelen en geblokte (grotere) percelen. De agrarische velden ten zuidwesten van de planlocatie vertonen een niet-rechtlijnig patroon en betreffen een open veld. Verder is er in de omgeving sprake van rechte structuren. Agrarische velden omsluiten de zuidzijde van de planlocatie. Tevens is verderop sprake van groen, een recreatieterrein en sportvelden. Dit gebied fungeert als een gebied voor ontspanning, met veel groen, een bos en een meer. Het Greenib Business Park wordt gekenmerkt door een open ruimte en groen met veel kwalitatief hoogwaardige bebouwing.

In de omgeving van het plangebied zijn sport- en recreatiegebieden aanwezig. Ten oosten van het plangebied ligt een campingterrein waar diverse campings zijn gevestigd. Verder naar het oosten ligt een natuurgebied met de Lakerpolder, op circa anderhalve kilometer van de planlocatie. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich, op ruim 300 meter, het Landgoed "Huys te Warmond" met 23 ha aan parkbos. De planlocatie bevindt zich op ruim een kilometer afstand van de Zwanburgerpolder, een poldergebied met waardevolle (agrarische) graslanden, ten zuidoosten van het plangebied.

2.1.3 Woonfunctie, en volkstuinfunctieen agrarische functie

In het onderhavige plangebied ligt voor een klein deel de bestemming 'Wonen', behorende bij een voormalig woonperceel. Bij het woonperceel is tevens sprake van de bestemming 'Tuin'. Op de locatie hebben in het verleden twee huizen gestaan. De huizen zijn inmiddels gesloopt en van de woonlocatie is niets of weinig meer te zien. De twee huizen stonden tussen bomenrijen. Aan de westkant bestaat het terrein uit een meer parkachtig terrein met hagen, fruitbomen en droge greppels. Momenteel heeft de grond geen functie, het perceel is leeg. Hoewel het perceel geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteit, is het wenselijk om het terrein te herontwikkelen. Ten zuidoosten van het woonperceel bevinden zich (voormalige) volkstuinen (met bestemming 'Recreatie - dagrecreatie - volkstuin 1'). Aan de oostkant van het plangebied is sprake van een agrarische perceel (met bestemming 'Agrarisch - bollenteelt - bollenzone 1').

2.1.4 Verkeer

In het plangebied loopt een geasfalteerde smalle weg welke voorheen leidde naar de twee woonhuizen. Hoewel deze woonhuizen op de planlocatie al zijn gesloopt, zijn de weg en paden nog steeds aanwezig. Deze weg ontsloot de woonhuizen via de nabijgelegen bollenkwekerijen. Het bedrijventerrein Greenib Business Park beschikt over eigen wegen; deze wegen zijn in de huidige situatie niet verbonden met de smalle ontsluitingsweg op de planlocatie. Een deel van de ontsluitingsweg van het bestaande bedrijventerrein ligt langs de noordzijde van het plangebied.

2.1.5 Groen, Water en Natuur

Het onderhavig plangebied bevat een variëteit aan planten- en bomensoorten. Aan de oostkant komt voornamelijk rietgras en ridderzuring voor. Meer naar het westen zijn er tevens diverse grassoorten zoals de brandnetel, bramenstruiken en haagwinde. Deze soorten vormen een overgang naar de eerste bomenrij, bestaande uit de zwarte els, berk, es, zomer eik en enkele wilgsoorten. Aan de westkant is er een droge sloot aanwezig waarin bamboe, riet en lisdodde groeit. Tussen de beide bomenrijen is afwisselend een vervallen hekwerk en prikkeldraad aanwezig. In het westen van het plangebied is vooral een parkachtige zone aanwezig met een fruitboomgaard met appel- en pruimbomen. Verder grenst het gebied aan de noord-, west- en zuidkant aan verschillende watergangen, waarvan aan de (zuid)westkant de Dinsdagse Watering.

De aanwezigheid van (beschermde) planten en dieren in het plangebied wordt beschreven in paragraaf 6.8 van deze Toelichting van het bestemmingsplan.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan ''Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond'' heeft betrekking op een uitbreiding van het Greenib Business Park op de locatie Oosteinde 16 en omgeving te Warmond. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is een ontwerp gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling, in een kaderstellend ontwerp, is weergegeven op afbeelding 2.2A. Het weergegeven globale ontwerp betreft een mogelijke invulling van het plangebied en uitgeefbaar terrein. In het ontwerp sluit de uitbreiding van het bedrijventerrein qua type bedrijven/kavels en de (kavel)maatvoering aan op het bestaande bedrijventerrein. Het nieuwe bedrijventerrein sluit tevens aan op de infrastructuur van het bestaande terrein, en kent daarmee dezelfde ontsluiting.

Met betrekking tot het type bedrijven wordt de toelaatbaarheid van bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3.2 gehanteerd. De maximale categorie betreft 3.2, maar niet alle bedrijven in categorie 3 zijn toegestaan. Een aantal meer milieuhinderlijke bedrijven, namelijk zogenaamde 'grote lawaaimakers' en risicovolle bedrijven, zijn niet toegestaan.

Het bedrijventerrein kan op meerdere manieren worden ingevuld met nieuwe/diverse type bedrijven en bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt is dat er circa 18.000 m² bvo aan bedrijfsruimte kan worden gerealiseerd, op basis van 50% bebouwing en drie bouwlagen, of op basis van circa 75% bebouwing en twee bouwlagen. In het geval van de vestiging van een logistiek bedrijf zal het bruto vloeroppervlak (bvo) kleiner zijn.

Het doel is om de uitbreiding de hoogwaardige uitstraling te geven die het bestaande bedrijventerrein (het Greenib Business Park) ook kent.

Afbeelding 2.2A: Voorgenomen ontwikkeling bedrijventerrein uitbreiding (in kaderstellend ontwerp), in samenhang met bestaande bedrijventerrein



De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein sluit aan op het reeds aanwezige Greenib Business Park. Voor de planlocatie worden daarom grotendeels de uitgangspunten gehanteerd van de locatie Greenib. In het project wordt uitgegaan van de uitbreiding van de sfeerbepalende groenstructuur en het creëren van een parkachtige opzet. De bestaande dagrecreatieve functies in het plangebied, zoals volkstuinen, verdwijnen. De bedrijventerrein uitbreiding in het onderhavige bestemmingsplan, inclusief de nieuwe water- en groenstructuren, omvat een oppervlakte van circa 20.000 m². De oppervlakte van het onderhavige bestemmingsplangebied is groter aangezien de bestaande groenstructuren aan de randen ook zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

2.2.2 Ruimtelijke structuur en inpassing in de omgeving

In het onderhavige plan wordt rekening gehouden met de ruimtelijke structuur en de inpassing in de omgeving. Op afbeelding 2.2A en in de Beeldkwaliteitsparagraaf (bijlage 9) is de ruimtelijke inpassing van het plan in de omgeving weergegeven. Bij de inpassing is rekening gehouden met de bestaande structuren op en bij het Greenib Business Park, en ook met het groene karakter van de omgeving. In het plangebied komen een of meerdere bedrijfspercelen, waarbij het aantal percelen nog flexibel is in te vullen binnen een bedrijfsvlak. Daarnaast is in het plan ruimte gemaakt voor groen en water, voornamelijk aan de randen van de planlocatie, en is ruimte behouden voor bestaande groenstructuren en bosschages. In het plangebied worden wegen aangelegd waarbij een hoofdontsluiting structuur wordt ingepast; de hoofdweg sluit aan op de bestaande weg(en) in het Greenib Business Park. Tevens wordt in het plan ruimte gereserveerd voor water. Voornamelijk aan de zuidoostrand van het plangebied kan nieuw wateroppervlak worden gerealiseerd, en daarnaast kan de watergang aan de noordwestzijde worden verbreed. Langs de zuidoostrand van het plangebied worden een aardenwal en struiken en bomen aangebracht.

2.2.3 Bedrijven en bedrijfspanden

Met de parkopzet wordt op een hoogwaardig bedrijventerrein gedoeld, waar diverse bedrijfstypen van zakelijke dienstverlening en/of logistieke bedrijven zullen zijn gevestigd, gecombineerd met lichte schone industrie, schone productie, bedrijfsverzamelgebouwen en/of opslag. Tevens zijn kantoren als onderdeel van de bedrijven onder voorwaarden toegestaan.

Op basis van de invulling van de planlocatie op afbeelding 2.2B bedraagt het oppervlak voor de bestemming 'Bedrijf' 12.000 m². Het grootste deel van de bestemming 'Verkeer' is bedoeld voor de ontsluitingsweg. Het uitgeefbaar oppervlak voor bedrijfsgebouwen, opslag, parkeren en laden en lossen bedraagt 12.000 m². Daarnaast is er nog enige ruimte voor parkeren. In het geval van het Greenib Business Park betreft uitgeefbaar grondoppervlak een verhuurbaar grondoppervlak. De netto-oppervlakte van het bedrijfsvlak is 12.000 m². De netto-oppervlakte van een bedrijventerrein/bedrijfsperceel is lager dan de totale (uitgeefbare) oppervlakte omdat het terrein tevens moet worden ingericht met kavelwegen en parkeerterreinen. Het CROW hanteert een omrekenfactor van bruto- naar netto-oppervlakte van 77%. In het onderhavige plan wordt de bruto-netto verhouding niet als zodanig worden gehanteerd, vanwege het specifieke karakter van het bedrijventerrein zoals de situering. Een algemene ontsluitingsweg wordt aangelegd aan de zuidelijke randen van de bedrijfsontwikkeling, zoals weergegeven op afbeelding 2.2A. Daarom wordt bij het onderhavige plan uitgegaan van een netto-oppervlakte van 12.000 m², en bedraagt het uitgeefbaar oppervlak tevens 12.000 m². Los van een bruto-netto verhouding kan er maximaal 9.600 m² (80%) bebouwd oppervlak gerealiseerd worden.

In het plangebied wordt gebruik gemaakt van een algemene bedrijfsbestemming in plaats van een specifieke bedrijfsbestemming. Dit zorgt er voor dat er meer flexibiliteit ontstaat en een grotere scala/diversiteit van bedrijven zich kunnen vestigen in het gebied. Het onderhavige bestemmingsplan omvat typen bedrijven met een milieucategorie tot en met maximaal 3.2, opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein'. Veel van de bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3.2 zijn mogelijk/toegestaan. De zogenaamde 'grote lawaaimakers' (Wgh-inrichtingen) en risicovolle bedrijven (Bevi-inrichtingen) zijn niet toegestaan, en groothandel in chemische producten is niet toegestaan.

Met betrekking tot het architectuurbeeld in het gebied wordt er gestreefd naar een 'no-nonsense' architectuur: herkenbare bouwvolumes met aandacht voor architectonische detaillering. Dit wordt gecombineerd met een multifunctionele opzet en flexibele indeling van de gebouwen, die geschikt dienen te zijn voor de gebruiker van nu en in de toekomst. Tevens wordt er aandacht besteed aan de accenten van de kantoorfuncties, materiaalcompositie van baksteen, hout en aluminium waarbij een tijdloos karakter voorop staat.

2.2.4 Verkeer en parkeren

Het onderhavige plangebied krijgt met de voorgenomen ontwikkeling tevens een nieuwe verkeersfunctie. Voorheen was de verkeersfunctie een weg voor de destijds aanwezige woonhuizen. De nieuwe verkeersfunctie heeft betrekking op de ontsluiting van het te ontwikkelen bedrijventerrein, bedoeld voor bestemmingsverkeer. Het bestaande bedrijventerrein is via de Oosteinde en Warmonderweg direct ontsloten op de A44, waarmee er een snelle verbinding is met Leiden, Den Haag, Schiphol en Amsterdam. De weg Oosteinde op en naast het bedrijventerrein, zijnde de hoofdroute, ontsluit de bedrijfskavels, en sluit aan op de Warmonderweg. De nieuwe weg van de uitbreiding, in het onderhavige plangebied, wordt aangesloten op de reeds aanwezige infrastructuur, de weg Oosteinde. In aansluiting op de bestaande weg op eigen terrein (van Greenib), zal de nieuwe ontsluitingsweg een maximum snelheid van 15 km/uur kennen.

Aan de oostzijde van het plangebied, op/nabij de oostelijke hoek van het plangebied, bevindt zich een pad/weg die het plangebied in de bestaande situatie verbindt met het weggedeelte Oosteinde langs bestaande bedrijven en bedrijfswoningen buiten het Greenib Business Park en buiten het plangebied. Dit pad zal in de toekomstige situatie geen dienst doen als een ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, maar zal wel blijven bestaan ten behoeve van een calamiteitenroute. Het pad is te smal/krap om dienst te doen als ontsluitingsweg voor vrachtwagens van een bedrijventerrein.

Openbaar vervoer

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich, langs Oosteinde, op korte afstand een bushalte. Deze bushalte is onderdeel van de busverbinding Haarlem - Leiden centraal. Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich op circa een kilometer afstand van het plangebied.

Parkeren

De algemene bedrijfsbestemming betekent dat de invulling van het bedrijventerrein divers kan zijn. De uiteindelijke verkeersgeneratie en parkeervraag is afhankelijk van het type bedrijvigheid dat zich op de planlocatie vestigt.

De relevante parkeernormen van de gemeente Teylingen zijn te vinden in tabel 3.4 in paragraaf 3.4.3 van deze Toelichting. De gemeentelijke parkeernormen staan in de Parkeernota Teylingen 2014. De Parkeernota Teylingen 2014 hanteert de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In de publicatie worden verschillende typen bedrijven genoemd, waaronder kantoor met en zonder baliefunctie, arbeidsintensief en -extensief bedrijf, en bedrijfsverzamelgebouw. Voor deze typen functies worden dan ook verschillende parkeernormen gehanteerd. Het is echter niet bekend welk type bedrijvigheid zich precies zal vestigen op de planlocatie. Om deze reden wordt in deze plantoelichting het aantal parkeerplaatsen berekend aan de hand van een gemiddelde parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Deze parkeernorm is vergelijkbaar met de gemeentelijke parkeernorm.

De berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt gedaan aan de hand van het oppervlak voor de bestemming 'Bedrijf' van 12.000 m². Op basis van 12.000 m² bvo, leidt dit tot de volgende berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen in het onderhavig plan: 12.000 m² / 100 m² bvo x 2 = 240 parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers.

In het plan(gebied) is (in principe) voldoende ruimte voor 240 parkeerplaatsen. De benodigde parkeerplaatsen kunnen op meerdere manieren worden gerealiseerd, zoals eventueel (ook) inpandig en/of hoger gelegen. Ten behoeve van het parkeren van personenauto's kan bijvoorbeeld op de rand van het bedrijfsvlak een strook met parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal invloed hebben op de (mate van) te realiseren bedrijfsbebouwing. Indien nodig en beschikbaar kan gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen op het bestaande bedrijventerrein, aangezien deze parkeerplaatsen op eigen terrein liggen.

De nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het uitgeefbaar oppervlak en/of langs de ontsluitingsweg.

2.2.5 Functies en Verbeelding bestemmingsplan

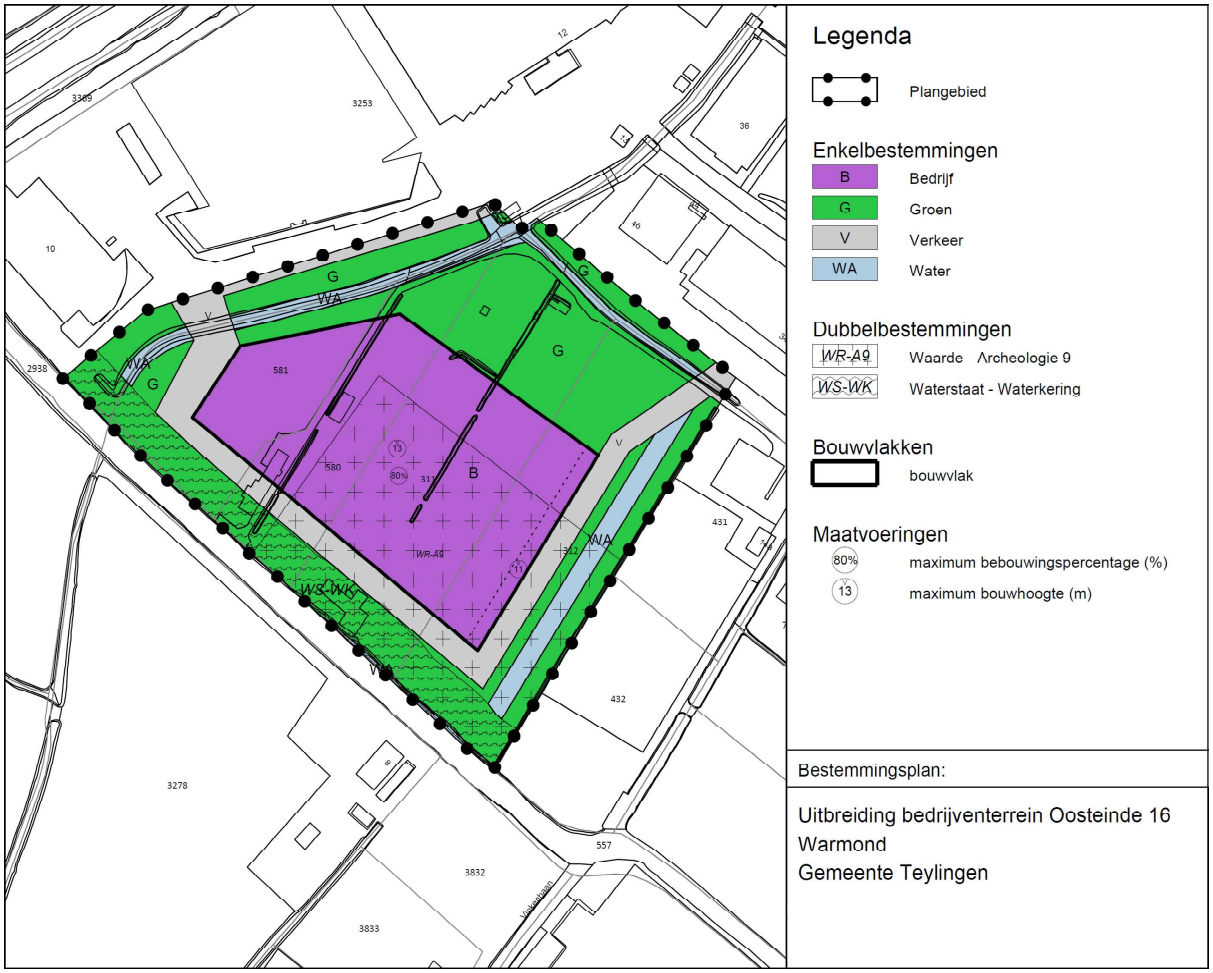
De voorgaande planbeschrijvingen hebben inzicht gegeven in de nieuwe beoogde functies in het onderhavige plangebied. Deze functies zijn vertaald in de bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan ''Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond''. De volgende bestemmingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan:

- 'Bedrijf': ten behoeve van de bedrijven op het nieuwe bedrijventerrein;
- 'Groen': ten behoeve van de bestaande en nieuwe groenstructuren;
- 'Verkeer': ten behoeve van de hoofdontsluitingsweg(en) en kleinschalig parkeren;
- 'Water': ten behoeve van de watergangen;
- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 9': ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden in de zuidelijke hoek van het plangebied;
- dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering': ten behoeve van de bescherming van de aanwezige waterkering(functie)'.

De Verbeelding, met de bestemmingen, is weergegeven op afbeelding 2.2B. (Verbeelding is de wettelijke term voor de plankaart).

Voor de juridische beschrijving van de genoemde bestemmingen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 "Juridische planbeschrijving en regeling" van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Afbeelding 2.2B: Verbeelding onderhavig bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond"



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is momenteel een structuurvisie van het Rijk, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Het Rijk heeft vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet een Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, welke op 11 september 2020 is vastgesteld. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven en zorgen voor grote uitdagingen in Nederland die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Deze uitdagingen vragen om een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. De NOVI heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangen. De SVIR (het beleid) gaat geheel op in de NOVI, behalve enkele onderdelen van bijlage 6, 'Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit'. De NOVI richt zich op nationale belangen, en de nationale belangen opgenomen in de SVIR maken onderdeel uit van de NOVI.
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd, en dit instrument, betreffende een behoeftetoetsing van een plan met een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maakt ook onderdeel uit van het beleid van de NOVI, en is geïntegreerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Ladder voor duurzame verstedelijking
Een ruimtelijk plan dient in veel gevallen te worden beoordeeld aan de hand van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Vraaggericht programmeren en het realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, om te anticiperen op stagnatie, en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze laddertoets/onderbouwing, met behoeftetoetsing van een plan, is een procesvereiste voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De Nationale Omgevingsvisie richt zich op vier prioriteiten, welke onderling veel met elkaar te maken hebben. Voor iedere prioriteit geeft de NOVI richting aan hoe de fysieke leefomgeving in te richten:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De vier prioriteiten zijn vertaald naar een Uitvoeringsagenda, welke concrete invulling geeft aan de richtingen, zowel vanuit de rol van het Rijk als in samenwerkingsverband. Het Rijk kiest hierbij voor de inzet van algemene rijksregels, bestaande financiële middelen en kennisontwikkeling. Het rijk zal in samenspraak met medeoverheden en maatschappelijke partijen bestuurlijke afspraken maken. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.
In samenhang met de NOVI is het Nationaal Milieubeleidskader uitgebracht, welke nadere uitgangspunten en basisprincipes formuleert die specifiek betrekking hebben op het milieubeleid.

De onderdelen binnen de NOVI worden nader uitgewerkt in bijvoorbeeld het Programma Energiehoofdstructuur of het Nationaal Programma Landelijk Gebied. Daarnaast wordt de NOVI gebiedsgericht uitgewerkt in de Omgevingsagenda's, Gebiedsagenda's Grote Wateren en NOVI-gebieden. De rol van het Rijk is hierin het faciliteren van medeoverheden om invulling

te geven aan hun verantwoordelijkheden, wat aansluit bij het principe: 'decentraal, tenzij'. Er worden samenwerkingsafspraken gemaakt over de afwegingsprincipes en voorkeursvolgordes uit de NOVI. Om beleidskeuzes te helpen maken zijn er drie afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relevantie/beoordeling onderhavige plan

Het onderhavige plan heeft geen (concrete) relatie met de nationale belangen. Het beleid in de NOVI vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. Uit paragraaf 3.1.3 van deze Toelichting blijkt dat het plan ook past binnen de regels van de "Ladder voor duurzame verstedelijking".

Hoewel het rijksbeleid de overkoepelende rijksbelangen beschermt en zodoende weinig specifieke regels stelt aan bestemmingsplannen kunnen de afwegingsprincipes wel worden toegepast. In onderhavig geval is mengen en/of meekoppelen van functies niet haalbaar in verband met het voorkomen van ongewenste externe effecten. In zo'n geval stelt de NOVI dat landschappelijke inpassing en/of bronmaatregelen een plaats moeten krijgen binnen de ontwikkeling. De landschappelijke inpassing binnen de kenmerken van het gebied is beschreven in de hoofdstukken 2 en 4 van deze plantoelichting. De kenmerken en identiteit van het gebied als geheel en de omgeving blijven behouden, en een deel van de kenmerken van het plangebied blijft behouden. Afwentelen van effecten wordt zoveel als mogelijk voorkomen door inperking van de functiemogelijkheden van het bedrijventerrein in het onderhavige plan en door het realiseren van wateroppervlak en groenstructuren.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de NOVI en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgelegd. Het Barro bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Relevantie/beoordeling onderhavige plan

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige plan. Het onderhavige plan heeft geen invloed op de nationale belangen die in het Barro zijn geborgd. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

3.1.3.1 Algemeen

De "Ladder voor duurzame verstedelijking" heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, lid 2. Bij een plan of project, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden beschreven dat het plan/project ofwel de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. De onderbouwing van de behoefte aan nieuwe functies wordt gedaan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 juli 2017 gewijzigd. Het principe van de ladder is hetzelfde gebleven. Met betrekking tot de (nieuwe) ladder staat in het Bro, in artikel 3.1.6, lid 2, de volgende bepaling opgenomen:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Relevantie/beoordeling onderhavige plan

De ladder voor duurzame verstedelijking dan wel artikel 3.1.6, lid 2 Bro is van toepassing op de beoogde ontwikkeling en het onderhavige bestemmingsplan, omdat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve wordt hierna de behoefte aan het plan ofwel het bedrijventerrein onderbouwd.

3.1.3.2 Toetsing behoefte onderhavig plan

Ten behoeve van de onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, is door Bureau Stedelijke Planning (BSP) een behoefte-onderzoek verricht en het rapport ''Ladderonderbouwing Greenib Business Park Warmond'' (d.d. 11 december 2018) opgesteld. Het rapport van BSP is opgenomen als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan.

In het betreffende rapport van de Ladderonderbouwing omvat het onderzoeksgebied de gemeenten binnen de COROP-regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek, omdat een groot deel van de migratie van en naar Teylingen plaatsvond in relatie tot deze gemeenten. De behoefteraming is opgesteld voor de periode 2018 - 2028.

In het rapport van BSP is het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid geanalyseerd, tevens onderdeel van dit hoofdstuk van deze Toelichting. Met betrekking tot het provinciaal beleid wil de provincie de match tussen de vraag en het aanbod verbeteren. Verder geldt dat ontwikkeling van bedrijventerreinen van meer dan 3 hectare (ha) buiten het stedelijk gebied dient te zijn opgenomen in het Programma Ruimte. De uitbreiding op de onderhavige planlocatie is opgenomen in het Programma Ruimte, als zachte plancapaciteit met 4 hectare uitgeefbare oppervlakte. In het onderhavige plan is de uitgeefbare oppervlakte kleiner dan 3 hectare. In het plan is de bruto oppervlakte van het bedrijventerrein circa 1,8 hectare (ha), waarvan circa 0,45 ha voor de ontsluitingsweg en circa 0,15 ha voor de nieuwe watergang, en kent de bedrijfsbestemming een oppervlakte van 1,2 hectare (ha). De uitgeefbare oppervlakte ofwel de netto oppervlakte van het bedrijventerrein zal circa 1,2 ha betreffen. In het gemeentelijk beleid wordt de nadruk gelegd op het handhaven van identiteit, het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het polderlandschap met ruimte voor de uitbreiding van het Greenib Business Park. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een regionale afstemming waardoor het onderhavig plan goed aansluit op het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Kwantitatieve vraag

In de Ladderonderbouwing-rapportage is de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein in de onderzoeksregio weergegeven in een bandbreedte. Bureau Stedelijke Planning (BSP) heeft in het onderzoeksrapport ''Ladderonderbouwing Greenib Business Park Warmond'' (d.d. 11 december 2018) bepaald dat de vraag naar bedrijventerreinen in de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek naar verwachting zich bevindt tussen 50 en 75 ha tot 2028 (vanaf 2018). Door transformatie of nadere ingebruikname van bestaande bedrijventerreinen kan nog sprake zijn van een additionele vraag van circa 12 ha. De kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen betreft 62 tot 87 ha. In het rapport is een harde plancapaciteit in de regio vastgesteld van 45 ha aan bedrijventerreinen, zijnde direct en niet direct uitgeefbaar areaal dat is vastgesteld in bestemmingsplannen. Op basis van de plancapaciteit en de verwachte vraag naar bedrijventerreinen wordt een tekort van circa 17 tot 42 ha bedrijventerreinen geraamd. In deze behoefte kan niet worden voorzien op bestaande bedrijventerreinen.

<u>Update</u>

Gezien het jaartal van het onderzoek is er een update van de cijfers benodigd. Voor de update omtrent de kwantitatieve vraag is gebruik gemaakt van het rapport "Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland" (d.d. 28 oktober 2021) opgesteld door adviesbureau Stec Groep in opdracht van de provincie Zuid-Holland. De behoefte raming van de geselecteerde marktgebieden en gemeenten in het onderzoeksrapport ''Ladderonderbouwing Greenib Business Park Warmond'' van BSP verschilt ten opzichte van het rapport "Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland" van adviesbureau Stec Groep en kan om deze reden niet direct met elkaar vergeleken worden. Derhalve is er een selectie gemaakt in de marktgebieden, namelijk door in de regio Holland-Rijnland te kijken naar de subregio's 'Duin en Bollenstreek' en 'Leidse Regio'. Hieruit volgt dat de gemeente Kaag en Braassem geen onderdeel is van de update. Het onderzoeksgebied van de update is kleiner in vergelijking met het oorspronkelijke onderzoeksgebied opgenomen in het onderzoeksrapport "Ladderonderbouwing Greenib Business Park Warmond", en geeft daarmee geen

overschatting van de vraag. Eventueel kan de selectie verder worden ingeperkt door uitsluitend te richten op de regio Duin- en Bollenstreek.

In het rapport "Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland" is de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein in de subregio's 'Duin en Bollenstreek' en 'Leidse Regio' eveneens weergegeven in een bandbreedte. De kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen betreft 47 tot 87 ha tot en met 2030. In het rapport is het harde planaanbod in de regio vastgesteld van 34 ha aan bedrijventerreinen, zijnde planaanbod dat is vastgesteld in bestemmingsplannen. Op basis van het planaanbod en de verwachte vraag naar bedrijventerreinen wordt een tekort van circa 13 tot 53 ha aan bedrijventerreinen geraamd tot en met 2030. In deze behoefte kan niet worden voorzien op bestaande bedrijventerreinen.

Bij een meer beperkte selectie, alleen gericht op de regio Duin- en Bollenstreek, betreft de kwantitatieve vraag naar bedrijventerrein 17 tot 32 ha tot en met 2030. Hierbij is in het rapport het harde planaanbod van de regio Duin- en Bollenstreek vastgesteld van 10 ha aan bedrijventerreinen, zijnde planaanbod dat is vastgesteld in bestemmingsplannen. Op basis van het planaanbod en de verwachte vraag naar bedrijventerreinen wordt een tekort van circa 7 tot 22 ha bedrijventerreinen geraamd in de regio Duin- en Bollenstreek tot en met 2030. In deze behoefte kan niet worden voorzien op bestaande bedrijventerreinen.

Gezien het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen, is de uitbreiding van het bedrijventerrein in het onderhavig plan verantwoord.

Kwalitatieve vraag

In de Ladderonderbouwing-rapportage is aangegeven dat in de behoefteraming voor de regio Holland Rijnland, van de Provincie Zuid-Holland (2017), de inschatting is gemaakt dat de behoefte voor gemengde bedrijventerreinen tussen 54% en 57% zal liggen. Op basis van de genoemde kwantitatieve vraag van 50 tot 75 ha betekent dit een vraag van circa 27 tot 43 ha aan gemengd bedrijventerreinen (54% tot 57% van 50 tot 75 ha). Met betrekking tot de kwalitatieve vraag, betreft het de toenemende vraag naar bereikbare, functionele werkmilieus in en nabij stedelijke netwerken vanuit de logistiek. Verder stellen ondernemers steeds hogere eisen aan de bedrijfsomgeving en het vastgoed, onder andere vanwege de waarde die men hecht aan het imago. Ten aanzien van de duurzaamheid hecht men ook steeds meer waarde aan duurzame energie, circulariteit en gebruik van duurzame materialen.

Een groot deel van de plancapaciteit in de regio richt zich specifiek op bedrijven met hoogwaardige (productie- en/of R&D-) activiteiten in de Life Sciences en Space sector. Bedrijven in de Life Sciences & Health en Space cluster vestigen zich bij voorkeur niet op (modern) gemengde bedrijventerreinen maar op hoogwaardige terreinen. Voor deze terreinen geldt een vestigingsbeleid voor specifieke bedrijvigheid waardoor bedrijven die niet binnen deze sectoren vallen zich hier niet kunnen vestigen. De plancapaciteit voor deze hoogwaardige bedrijventerreinen betreft circa 24 ha. Dit resteert in een plancapaciteit voor gemengde bedrijven van circa 22 ha in de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek.

De kwalitatieve vraag is naar verwachting 27 tot 43 ha naar gemengde bedrijventerreinen (circa 54% tot 57% van de totale vraag). Op basis van de plancapaciteit en de verwachte vraag is tot 2028 sprake van een tekort aan gemengde bedrijventerreinen van circa 5 tot 21 ha.

<u>Update</u>

Zoals eerder omschreven is vanwege het jaartal van het onderzoek een update van de cijfers benodigd. Voor de update omtrent de kwalitatieve vraag is wederom gebruik gemaakt van het rapport "Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland" (d.d. 28 oktober 2021) opgesteld door adviesbureau Stec Groep in opdracht van de provincie Zuid-Holland. Volgens het behoefteraming-rapport wordt verwacht dat er in de regio Holland-Rijnland tussen 2021 en 2030 een uitbreidingsvraag zal zijn van circa 20 tot 42 ha aan reguliere bedrijventerreinen. De totale uitbreidingsvraag in Holland-Rijnland bedraagt 51 tot 111 ha, waarmee het aandeel reguliere bedrijventerreinen circa 38 à 39% betreft. Als dit percentage wordt toegepast op het tekort van circa 13 tot 53 ha aan bedrijventerreinen, dan betreft de vraag aan reguliere bedrijventerreinen ten minste 5 tot 20 ha in de subregio's 'Duin en Bollenstreek' en 'Leidse Regio'. Het relevante planaanbod aan bedrijventerrein betreft circa 14 ha waarvan 5 ha op terreinen kleiner dan 1 hectare.

Er resteert een behoefte aan reguliere bedrijventerreinen.

Locatie onderhavig plan buiten bestaand stedelijk gebied

De Ladder voor duurzame verstedelijking vereist, indien een plan/functie zich buiten bestaand stedelijk gebied bevindt en daarbij sprake is van een behoefte naar de beoogde functie(s), geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

In totaal is er een tekort aan bedrijventerreinen van circa 13 tot 53 ha tot en met 2030. De voorgenomen ontwikkeling in het onderhavige plangebied, aansluitend op Greenib Business Park, betreft circa 1,2 ha aan uitgeefbare bedrijfskavels.

In de omgeving van het plangebied is bekeken op Funda op 16 juni 2023 in hoeverre er locaties beschikbaar zijn met een omvang van meer 10.000 m² bvo bedrijfsbebouwing. In de regio is slechts één locatie aangetroffen met een pand met meer dan 10.000 m² bvo beschikbaar namelijk in Lisse.

Andere aangeboden bedrijfspanden zijn verspreid gesitueerd en vormen geen aaneengesloten areaal waarmee een nieuw bedrijventerrein op de markt zou kunnen worden gebracht. Een groot deel betreft ook kleinschalige units binnen een groter complex. Uit het rapport "Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland" (d.d. 28 oktober 2021) blijkt dat in de regio Holland Rijnland binnen het bestaande aanbod de leegstand van bedrijfsvastgoed beperkt is. De bestaande vastgoedmarkt kan hierdoor niet zonder meer voorzien in alle vraag van bedrijven. De nog beschikbare locaties/percelen op bestaande bedrijventerreinen in de regio zijn onvoldoende om in de behoefte aan bedrijventerreinen van circa 13 tot 53 ha te voorzien. Een (her)ontwikkeling van het bestaand aanbod kan niet voorzien in het tekort. In de Ladderonderbouwing-rapportage van BSP van 2018 is dit ook gesteld.

Uit het huidige beperkte aanbod, zoals ook in 2018, blijkt dat de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied, en dus in het onderhavige plangebied, gebouwd mag worden.

3.1.3.3 Conclusie

De uitbreiding van het bedrijventerrein in het onderhavig bestemmingsplan sluit goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven in de COROP-regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek. De planlocatie is gelegen tussen de Noord- en Zuidvleugel van de COROP-regio en is door de ligging langs de A44 goed ontsloten in de regio Leiden, richting Schiphol en Den Haag. Er is een tekort aan bedrijventerreinen waaronder reguliere bedrijventerreinen. Derhalve vormt de onderhavige ontwikkeling een kans voor de regio. Het onderhavige plan voorziet in een behoefte aan meer ruimte voor bedrijventerreinen.

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en aan artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) zijn beperkingen opgelegd met betrekking tot de bebouwing. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het luchthavengebied en het beperkingengebied. Er zijn meerdere categorieën beperkingengebieden. Het (voor het onderhavige plan relevante) beperkingengebied categorie 5 van het LIB is het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid. In artikel 2.2.1d lid 1 van het LIB staat vermeld dat op dergelijke categorie 5 locaties geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. Artikel 2.2.1d lid 2 van het LIB voegt daar aan toe dat gemeenten verplicht zijn om te motiveren in het bestemmingsplan de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Relevantie/beoordeling onderhavige plan

Het onderhavige plan(gebied) ligt in de 20 Ke-contour van Schiphol. De beoogde ontwikkeling valt binnen het beperkingengebied categorie 5 van het LIB, zijnde het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid.

Ten aanzien van het onderhavige plan speelt het geluid vanwege Schiphol geen rol, omdat het plan geen woningbouw of andere geluidsgevoelige functies mogelijk maakt.

Het onderhavige plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risico (PR) 10^{-7} contour van Schiphol, waarmee de kans op een vliegtuigongeval in het plangebied uiterst klein is. Buiten deze PR-contour geldt geen verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. In het geval van een vliegtuigongeval is op de grond het vluchten veelal niet meer aan de orde, maar de ruime opzet en functies van het terrein/plan maken vluchten van een brand nog redelijkerwijs mogelijk. Het onderhavige plan voorziet deels in functies met een hoge(re) dichtheid van personen, namelijk de mogelijkheid van (grotere) onzelfstandige kantoren (tot 2.000 m² of bij een toegestane afwijking tot 3.000 m²) als onderdeel van (grotere) bedrijven. Gelet op de relatief beperkte oppervlakte van de bedrijfsbestemming, zal/kan het aantal slachtoffers op de grond in het geval van een vliegtuigongeval relatief beperkt zijn. In de omgeving bevinden zich reeds andere (grotere) bedrijventerreinen (en andere kwetsbare functies) gelegen in het afwegingsgebied van het LIB. Er is, vooral gelet op de uiterst kleine kans op een vliegtuigongeval in het plangebied en de omgeving, geen aanleiding om af te zien van de voorgenomen ontwikkeling in het onderhavige plan.

3.2 Provinciaalbeleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. De herziene versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is vastgesteld op 16 juni 2021. De Omgevingsvisie is in het kader van de Omgevingswet de vervanger van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). De Omgevingsvisie Zuid-Holland geeft het provinciale beleid weer met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De provincie Zuid-Holland streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. In lijn met de gedachte van de Omgevingswet, tracht de provincie naar minder en overzichtelijkere regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. Hierbij moeten overheden ontwikkelingsgericht, integraal en samen met belanghebbenden gaan werken aan maatschappelijke opgaven. In de omgevingsvisie zijn de volgende zes ambities opgenomen:

- Een klimaatbestendige delta;
- Een nieuwe economie: the next level;
- Een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Beste bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Omgevingskwaliteit, een belangrijk begrip uit de Omgevingswet, houdt het geheel aan kwaliteiten in die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De provincie streeft daarbij naar een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiervoor heeft de provincie twaalf opgaven geformuleerd. Het betreft opgaven die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners.

Naast de zes ambities en twaalf opgaven, bevat de Omgevingsvisie per sector beleidskeuzes en geïntegreerd bestaand beleid.

Relevantie/beoordeling onderhavige plan

De provinciale opgaven die (mogelijk) relevant zijn voor de uitbreiding van het bedrijventerrein, en/of waaraan het onderhavige plan kan bijdragen, zijn:

- Ruimte en verstedelijking: zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;
- Bereikbaarheid: bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders;
- Regionale economie: versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie;
- Bodem en ondergrond: zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsverordening vastgesteld, onder de naam Omgevingsverordening Zuid-Holland. De Omgevingsverordening is in het kader van, en vooruitlopend op, de Omgevingswet de vervanging voor de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De eerste versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is op 1 april 2019 in werking getreden. De recente geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is per 1 april 2023 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland geeft invulling aan maatschappelijke opgaven uit de Omgevingsvisie en bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Deze regels zijn opgesteld met oog op een duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid in de provincie en verbetering van het leefmilieu. Tevens heeft de provincie Zuid-Holland in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de Omgevingsverordening algemene regels opgesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, over onderwerpen waar een provinciaal belang mee is gemoeid.

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen in het kader van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij artikel '6.9 Ruimtelijke kwaliteit' algemene regels geeft. De Omgevingsverordening stelt bepalingen over het voorzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan. Allereerst is bepaald dat een bestemmingsplan in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (artikel 6.9 lid 1). De Omgevingsverordening stelt dat de ruimtelijke ontwikkeling in principe binnen de bestaande gebiedsidentiteit moet passen en daarbij moet passen bij de aard en schaal van het gebied. Voor een wijziging op structuurniveau geldt een zorgvuldige inbedding in de omgeving. Tevens moet de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart uit de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening stelt verder nog nadere regels als de ruimtelijke ontwikkeling niet voldoet aan één van de bepalingen.

Volgens de Omgevingsverordening (artikel '6.10 Stedelijke ontwikkelingen') dient een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt te voldoen aan de volgende eisen:

a. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.

Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

In de Omgevingsverordening zijn voor gebieden binnen de 20-Ke contour van Schiphol regels gesteld aan het oprichten van nieuwe woningen.

Relevantie/beoordeling onderhavige plan

De artikelen '6.9 Ruimtelijke kwaliteit' en '6.10 Stedelijke ontwikkelingen' van de Omgevingsverordening zijn van toepassing op het onderhavige plan aangezien het bestemmingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling én een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

In het kader van artikel '6.9 Ruimtelijke kwaliteit' is een Beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. De Beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen als bijlage 9 bij deze plantoelichting.

Mede op basis van de beeldkwaliteitsparagraaf blijkt dat met de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het plan de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. De beeldkwaliteitsparagraaf laat zien dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, past bij de aard en schaal van het gebied en dat rekening is gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.9 (lid 1 e.v.) van de Omgevingsverordening.

Het plangebied is gelegen in een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, zoals verbeeld op kaart 14 in bijlage II van de Omgevingsverordening. Volgens artikel 6.9 lid 8 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland opgenomen als zachte capaciteit van bedrijventerreinen (3 hectare). Het onderhavige plan met bedrijventerrein uitbreiding is opgenomen als een zachte capaciteit in de Omgevingsverordening naar aanleiding van de gemeentelijke Structuurvisie 2030. Daarmee is de locatie bekend bij de provincie als een grote buitenstedelijke bouwlocatie voor de realisatie van bedrijvigheid.
Artikel 6.9a lid 3 van de Omgevingsverordening geeft aan dat, als er sprake is van een grote buitenstedelijke bouwlocatie, artikel 6.9a lid 1 niet van toepassing is en dat daarmee geen motivering nodig is voor aantasting van de openheid en het groene karakter van het landschap noch voor een keuze buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Het onderhavige plan voldoet aan artikel 6.9 en 6.9a van de Omgevingsverordening.

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een beschermd grasland in de Bollenstreek, maar dit beschermingsgebied stelt geen beperkingen aan het onderhavige plan.

Afbeelding 3.2.2: Uitsnede plankaart Omgevingsverordening Zuid-Holland



Ten aanzien van het onderhavige plan geldt (ook vanuit de provinciale regels) de ladder voor duurzame verstedelijking, waaraan wordt voldaan. De laddertoet is opgesteld in paragraaf 3.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking van deze Toelichting. Het onderhavige plan voldoet aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland geeft de grote lijnen weer van de gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de regio op wil inzetten. In 2009 en 2012 is de structuurvisie door het Algemeen Bestuur van de regio Holland Rijnland vastgesteld. In de regionale structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030).

Op basis van de visie zijn zeven kernbeslissingen geformuleerd:

1. Holland Rijnland is een topwoonregio.
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie.
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling.
4. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal.
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open.
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports.
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

In de structuurvisie wordt de voorkeur uitgesproken voor duurzame herstructurering van bestaande bedrijventerreinen voor uitbreiding. Indien uitbreiding benodigd is dan is de wens om dit te koppelen met herstructurering van bestaande locaties.
Bij de zoektocht naar nieuwe locaties binnen Holland Rijnland dient extra aandacht besteed te worden aan locaties die onder aanvliegroutes van Schiphol liggen.

Relevantie/beoordeling onderhavige plan

De beoogde ontwikkeling en het plangebied sluiten aan op een bestaand bedrijventerrein. De bedrijventerrein uitbreiding ligt op een passende locatie. Het onderhavige plan sluit aan op de uitgangspunten voor het landschap en van ontwikkeling van bedrijventerreinen.

3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is vastgesteld op 30 juni 2016 door de samenwerkende gemeenteraden in de Greenport Duin- en Bollenstreek, waaronder de gemeente Teylingen. In de ISG is het ruimtelijk ontwikkelingskader vastgelegd voor de (re)vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot 2030. Het betreft een integraal karakter dat geldt voor het hele buitengebied van de zes Greenportgemeenten, met name de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen van het buitengebied. In het beleidsdocument worden de volgende pijlers gehanteerd:

- Faciliteren van de herstructurering, versterking en vernieuwing van het gehele bollen- en vaste planten- en bloembollencomplex in combinatie met verbetering van het landschap;
- Realiseren van de daarvoor benodigde ruimtelijke functiewijziging in de Duin- en Bollenstreek;
- Bijdragen aan sociaaleconomische vitaliteit van de greenportgemeenten;
- Bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van de gehele regio Holland Rijnland.

De vastgestelde ISG is het toetsingskader bij het vaststellen of wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor afwijking. Daarbij gaan de gemeenten uit van de economische herstructurering van de Greenport, herstructureringsopgaven combineren met landschapsverbetering en het tegengaan van verrommeling van het landschap. De bedrijvigheid is hierbij essentieel voor een evenwichtige en gezonde ontwikkeling van de Greenport, om de economische potentie en de economische kracht van Duin- en Bollenstreek te versterken. Het aantrekken van bedrijven en bezoekers is een belangrijke factor. Echter moet dat steeds in balans zijn met het behoud van openheid, landschappelijke kwaliteit en de woonaantrekkelijkheid. Tevens moet er sprake zijn van regionale afstemming en is in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een onderbouwing noodzakelijk op de schaal van de regio Holland Rijnland.

Relevantie/beoordeling onderhavige plan

Het onderhavige plan is in de ISG aangewezen als stedelijk gebied, en sluit aan op de uitgangspunten van de ISG (voor zover relevant) en heeft geen negatieve invloed op (de opgaven voor) de Greenport.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2030

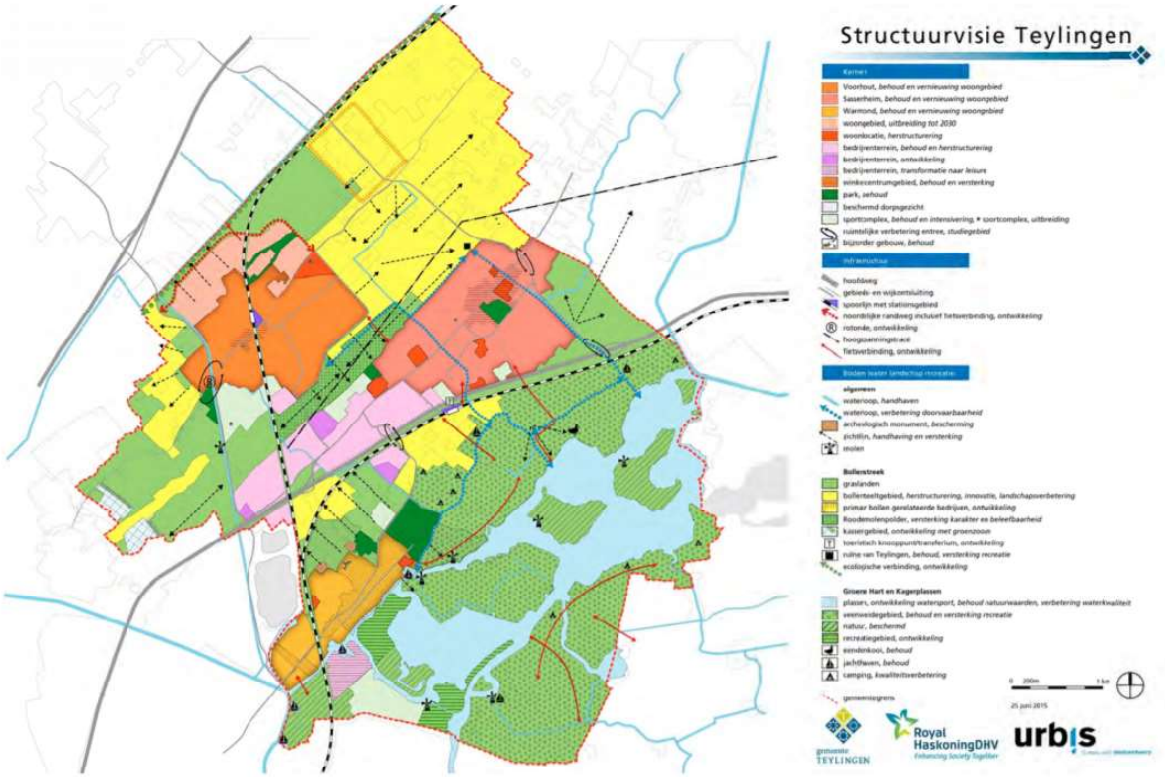
De Structuurvisie 2030 van de gemeente Teylingen, met het motto 'Duurzaam Bloeiend', is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2015. In deze visie schetst de gemeente op hoofdlijnen het samenhangend ontwikkelingskader tot 2030 met de volgende uitgangspunten:

- Teylingen kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente;
- Teylingen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen verbetert de sociaaleconomische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen zet zich in voor een vitale Greenport Duin- en Bollenstreek;

- Onze ambities en keuzes stemmen wij steeds zo goed mogelijk af in regionaal verband, zodat het beleid elkaar versterkt.

De gemeente benadrukt in haar structuurvisie een bloeiend en veelzijdig bedrijfsleven met voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor het gevestigde bedrijfsleven tot 2030. Dit betekent het voorzien in de verwachte uitbreidingsbehoefte aan bedrijventerreinen om te zorgen voor een duurzaam sociaaleconomische gemeente. Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen behoren herstructurering, intensivering en transformatie van bedrijventerreinen tot de speerpunten. In het kader van duurzame bloei, is het gemeentelijk beleid gericht op het stimuleren van schone processen, het energiegebruik en het vervoer met bijvoorbeeld behulp van een duurzaamheidsscan of een mobiliteitsscan. Ten slotte speelt de gemeente in op maatschappelijke ontwikkelingen door te investeren in verbetering van de infrastructuur.

Afbeelding 3.4: Visiekaart en gewenste ontwikkeling van de gemeente Teylingen



Relevantie/beoordeling onderhavige plan

In de structuurvisie wordt de bedrijventerrein uitbreiding van Greenib met 3,9 ha genoemd als toekomstige ontwikkeling. Dit wordt in de structuurvisie tevens behandeld in het kader van het beschermde stads- en dorpsgezicht van kasteelbiotoop van Oud-Teylingen (restanten) en landgoedbiotoop Oostergeest. Omdat de uitbreiding in het reeds bebouwde gedeelte van polder ligt, heeft deze volgens de structuurvisie geen wezenlijke impact op de kwaliteit en openheid van het merendeel van de polder.

3.4.2 Economisch beleidsplan Teylingen 2020

In het economisch beleidsplan van de gemeente Teylingen, opgesteld op 24 februari 2012, is het economisch en integraal beleid geformuleerd dat als leidraad dient voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente. Het rapport schetst de gewenste economische ontwikkelingen op hoofdlijnen voor de volgende gemeentelijke ambities:

- Proactief economisch beleid voor vitaliteit en kwaliteit;
- Benutten van strategische locaties en aanjagen werkgelegenheid;
- Regionale samenwerking en afstemming;
- Duurzame ontwikkeling en groene uitstraling.

De gemeente Teylingen heeft de ambitie om nieuwe werkgelegenheid te creëren en acht dat ook realistisch gezien de diversiteit in de huidige bedrijvigheid, de goede bereikbaarheid van de snelweg A44, de strategische ligging in de Randstad en de nabijheid van Schiphol. Hierbij streeft de gemeente naar een duurzame economische ontwikkeling met oog voor de karakteristieke kenmerken van de dorpen en het landelijk gebied. De nadruk in het beleid ligt op duurzaamheid in de breedte; bij ontwikkeling van bedrijventerreinen, bouw van woningen etc. Dit doet de gemeente Teylingen door prioritering voor verschillende economische hoofdsectoren; achtereenvolgens de bollenstructuur, toerisme, recreatie en evenementen, bedrijventerreinen, detailhandel en wonen.

Relevantie/beoordeling onderhavige plan

De kern van het gemeentelijk beleid voor bedrijventerreinen is optimale benutting van bestaande bedrijventerreinen door intensief ruimtegebruik. Tevens is het beleid erop gericht nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen tot 2020 (eindjaar beleidsdocument). In het beleidsdocument wordt de goede reputatie van het Greenib terrein genoemd; een goed georganiseerd, particulier gemanaged bedrijventerrein. Met betrekking tot de uitbreiding van het Greenib terrein, wordt een potentiële uitbreiding van 5 ha bruto genoemd.

3.4.3 Parkeernota Teylingen 2014

In de parkeernota van de gemeente Teylingen, opgesteld in november 2014, worden de gemeentelijke parkeernormen beschreven die van toepassing zijn op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze parkeernormen worden toegepast bij bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gemeentelijk beleid richt zich op het faciliteren van voldoende parkeerplaatsen voor automobilisten en fietsers, die ten goede komen aan het gebruiksgemak voor bewoners, bezoekers en ondernemers en het opnemen van fietsparkeernormen wat het fietsgebruik aantrekkelijk maakt. Conform het beleid, dienen de parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen terrein. De parkeernormen voor de hoofdcategorie 'werken' zijn weergegeven in tabel 3.4.

Tabel 3.4: Parkeernormen gemeente Teylingen

Functie	**Norm**	**Eenheid**	**Aandeel bezoek**
Kantoor zonder baliefunctie	2	100 m² bvo	5%
Kantoor met baliefunctie	2,4	100 m² bvo	20%
Arbeidsintensief-/bezoekersextensief bedrijf	2	100 m² bvo	5%
Arbeidsextensief-/bezoekersextensief bedrijf	0,9	100 m² bvo	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	1,6	100 m² bvo	-

Met betrekking tot het parkeerbeleid, hanteert de gemeente ook specifieke locaties en afmetingen van de autoparkeervoorzieningen. In principe moeten de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en moeten voldoen aan de volgende afmetingen:

- haaks parkeren minimaal 2,50 meter breed en 5,00 meter diep;
- langs parkeren minimaal 2,00 meter breed en 6,00 meter lang, beginnend en eindigend onder een hoek van 45°.

Relevantie/beoordeling onderhavige plan

De parkeernormen van de Parkeernota Teylingen (2014) zijn gekoppeld aan het onderhavige plan, namelijk met een dynamische verwijzing naar de parkeernota in de Regels van het onderhavige bestemmingsplan. Daarmee zal de beoogde ontwikkeling en (de uitvoering van) het plan voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen, en zullen er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij de ontwikkeling/uitbreiding van het bedrijventerrein.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en Milieuonderzoek

4.1 Algemeen

Een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor het milieu, de natuur, de waterhuishouding, de externe veiligheid en de leefomgeving. Een goede ruimtelijke ordening vereist daarom dat er aandacht wordt besteed aan de diverse relevante milieu- en omgevingsaspecten, die bij de ruimtelijke afwegingen een rol spelen. Het bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan te onderzoeken welke waarden er bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de diverse relevante milieu- en omgevingsaspecten, die bij de ruimtelijke afwegingen een rol spelen. Achtereenvolgens worden in dit hoofdstuk de volgende omgevingsaspecten behandeld: verkeer en parkeren, geluid(hinder), luchtkwaliteit, geur(hinder), bodemkwaliteit, water, natuur en ecologie (flora & fauna), externe veiligheid en cultuurhistorie en archeologie. Tevens wordt ingegaan op 'bedrijven & milieuzonering' en het onderdeel milieueffectrapportage (m.e.r.).

4.2 Verkeer en Parkeren

4.2.1 Algemeen

Het plangebied grenst aan een bestaand bedrijventerrein waar reeds ontsluitingswegen aanwezig zijn. De onderhavige uitbreiding bedrijventerrein sluit aan op de weg(en) van het bestaande bedrijventerrein. De toegang van het bedrijventerrein (voor verkeer) is beveiligd met een hekwerk (een toegangspoort). Op het terrein geldt voor de ontsluitingswegen een maximum snelheid van 15 km/uur. De terreinontsluitingsweg/toegangsweg sluit aan op de weg Oosteinde waarop een maximum snelheid van 60 km/uur geldt. Oosteinde is de feitelijke ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein Greenib. Langs de weg Oosteinde is bij de toegang van het bedrijventerrein een bushalte aanwezig. Tevens wordt het bedrijventerrein ontsloten door fietspaden die langs deze weg liggen. De weg Oosteinde loopt richting de Stationslaan en de Warmonderweg. De Oosteinde en Stationslaan vormen de ontsluiting van het bedrijventerrein op de zuidzijde van de A44. De Warmonderweg loopt over de snelweg A44 heen richting een rotonde, en vormt de ontsluiting van het bedrijventerrein op de noordzijde van de A44. De rotonde verbindt de bedrijven in de omgeving met de snelweg A44. Het bedrijventerrein Greenib (als geheel) is via de A44 verbonden met Leiden, Den Haag, de A4, Schiphol en Amsterdam.

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein zal invloed hebben op de verkeersproductie en -attractie op en nabij de bestaande transportroutes. Daarom wordt in deze paragraaf inzicht gegeven in de ontwikkeling van de verkeersstromen (op het omliggende wegennet).

4.2.2 Verkeersgeneratie

Het type bedrijvigheid dat zich op het terrein mag vestigen zijn bedrijven met een milieucategorie tot en met 3.2. Hoewel het onduidelijk is welke type bedrijvigheid zich precies zal vestigen op de planlocatie, wordt in de berekening van de verkeersgeneratie uitgegaan van een mengvorm van een gemengd terrein en een hoogwaardig bedrijvenpark (50/50). De bepaling van de verkeersgeneratie is gebaseerd op de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". CROW hanteert de volgende indeling in bedrijventerreinen:

Gemengd terrein: terrein met een hindercategorie 1, 2, 3 of 4, bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de categorieën 'hoogwaardig bedrijvenpark' of 'distributiepark'. Gemengde bedrijven kennen een gevarieerd aanbod van bedrijvigheid, voornamelijk bestaande uit licht moderne industrie en overige ('modale') industrie.

Hoogwaardig bedrijvenpark: terrein voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten (productie en/of R&D). Kenmerkend is de aanwezigheid van bedrijven uit de elektrotechnische industrie (IT), instrumenten- en optische industrie en overige hoogwaardige industrie zoals muziekmiddelenindustrie en fotolaboratoria.

Tabel 4.2: Gemiddeld aantal voertuigbewegingen per netto ha bedrijventerrein per weekdagetmaal naar werkmilieutype

Type werkmilieu	Personenauto	Vrachtauto	Totaal
Gemengd terrein	128	30	158
Hoogwaardig bedrijvenpark	174	34	208
Gecombineerd	151	32	183

Tabel 4.2 toont de gemiddelde voertuigbewegingen per hectare (ha) van het te ontwikkelen bedrijventerrein, gebaseerd op de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Voor de berekening van de voertuigbewegingen wordt uitgegaan van 1,2 ha, op basis van de oppervlakte van de bestemming 'Bedrijf' van 12.000 m² in het plangebied. Ten aanzien van de berekening wordt er worse-case van uitgegaan dat de netto-oppervlakte eveneens 1,2 hectare bedraagt. Tevens moet rekening worden gehouden met het omrekenen van het aantal verkeersbewegingen van een weekdagetmaal naar werkdagetmaal, dit door te vermenigvuldigen met de factor 1,33. Dit geeft de volgende berekening van de verkeersgeneratie per dag:

Personenauto's: 1,2 * 151 * 1,33 = 241 personenauto's.

Vrachtwagens: 1,2 * 32 * 1,33 = 51 vrachtwagens.

De verkeersgeneratie bedraagt hiermee 292 verkeersbewegingen per werkdag, op basis van een gemiddelde. Hierbij gaat het CROW uit van het feit dat de hoeveelheid intern verkeer verwaarloosbaar is. Tevens speelt de stedelijkheid van een gemeente nauwelijks een rol. Ook bestaat de berekening uit de aanname (van het CROW) dat vrachtwagens goederen komen brengen en halen en niet de goederen op hetzelfde bedrijventerrein komen brengen en halen, hetgeen eveneens niet hoeft te worden verwacht op het onderhavige en bestaande bedrijventerrein.

Daarnaast wordt aangenomen dat een kwart van deze verkeersbewegingen gedurende de spitsuren zal plaatsvinden, wat neerkomt op ten hoogste circa 73 voertuigen per uur.

4.2.3 Parkeren

In onderhavige plan wordt rekening gehouden met de parkeernormen en -beleidsregels van de Parkeernota Teylingen (2014).

Met de beoogde ontwikkeling zullen in het plangebied naar verwachting circa 240 parkeerplaatsen voor de bedrijven worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden aangelegd op het eigen terrein.
De berekening van het te verwachten aantal parkeerplaatsen is gegeven in paragraaf 2.2.4. In de berekening is rekening gehouden met de onduidelijkheid over welke type bedrijven precies zich zullen vestigen op het terrein. Op basis van de normen in de parkeernota is er derhalve gerekend met een gemiddelde parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo bedrijf.

De uitwerking en realisatie van de beoogde ontwikkeling zal (moeten) voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen/-regels. Er zullen, conform de parkeernormen, voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, op eigen terrein, bij de ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijventerrein. Doordat parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, zijn er geen nadelige effecten voor de omgeving te verwachten.

In het plan(gebied) is (in principe) voldoende ruimte voor 240 parkeerplaatsen. De benodigde parkeerplaatsen kunnen op meerdere manieren worden gerealiseerd, zoals eventueel (ook) inpandig en/of hoger gelegen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal invloed hebben op de (mate van) te realiseren bedrijfsbebouwing.

Indien nodig en beschikbaar kan gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen op het bestaande bedrijventerrein, aangezien deze parkeerplaatsen op eigen terrein liggen.

De nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het uitgeefbaar oppervlak en/of langs de ontsluitingsweg.

De parkeernormen van de Parkeernota Teylingen (2014) zijn gekoppeld aan het onderhavige plan, namelijk met een dynamische verwijzing naar de parkeernota in de Regels van het onderhavige bestemmingsplan.

4.2.4 Conclusie

De bereikbaarheid en verkeersafwikkeling vormen geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

Gezien de omvang van het bedrijventerrein zal de verkeerstoename een beperkt effect hebben op de verkeersafwikkeling. In verhouding tot de bestaande capaciteit van de weg Oosteinde en de Warmonderweg, is de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling zal voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen/-regels. Er zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij de uitbreiding van het bedrijventerrein. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein, waarmee het plan naar verwachting met betrekking tot parkeren geen effect zal hebben op de omgeving.

4.3 Geluidhinder

4.3.1 Algemeen

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' dient het aspect geluidhinder in acht te worden genomen. Geluid beïnvloedt immers de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. In het onderhavige bestemmingsplan is er sprake van een uitbreiding van een bedrijventerrein. Daarom moet er in verband met het geluid vanwege de bedrijven gekeken worden naar mogelijke geluidhinder vanwege het plan (op woningen) en naar hoe bedrijven ten opzichte van (geluidsgevoelige) bestemmingen kunnen worden gesitueerd.

De dichtstbij gelegen geluidsgevoelige bestemming/functie in de omgeving van het plan, namelijk een bedrijfswoning, is gelegen op circa 63 meter van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' van het onderhavige plan. De dichtstbij gelegen reguliere woning (in bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4) ligt op circa 112 meter van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' van het onderhavige plan. De afstanden tussen het bedrijfsvlak en de woningen in de omgeving is weergegeven op afbeelding 4.3 (in paragraaf 4.3.3).

Met het onderhavige bestemmingsplan worden de zogenaamde 'grote lawaaimakers' niet mogelijk gemaakt. Daarmee is van een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) geen sprake bij het onderhavige plan/bedrijventerrein.

4.3.2 Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, spoorweg en industrieterrein bij geluidsgevoelige bestemmingen. Voor geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, die liggen binnen de geluidszone van een geluidsbron dient de geluidsbelasting vanwege de bron te worden onderzocht en beoordeeld. In zijn algemeenheid stellen de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting als de geluidsgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd. Daarnaast bevat de wet- en regelgeving een bandbreedte waartussen hogere waarden nodig zijn. Een waarde boven de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden aanvaardbaar. Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan ontheffing (een hogere waarde) worden aangevraagd. De hogere waarden (kunnen) worden verleend door burgemeester en wethouders van de gemeente. Het aanvragen en verlenen van hogere waarden is enkel van toepassing voor de geluidsbelasting van gezoneerde geluidsbronnen.

Een aantal wegen kennen geen wettelijke geluidszone, namelijk wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Voor deze wegen dient in het kader van de goede ruimtelijke ordening wel de geluidsbelasting te worden beschouwd.

Bedrijven kennen individueel geen wettelijke geluidszone, maar kunnen eventueel vallen onder de geluidszone van een industrieterrein.

Geluidsbelasting activiteiten bedrijven

Voor andere geluidsbronnen (dan een Wgh-geluidsbron) en dus activiteiten (van bedrijven) bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting bij geluidsgevoelige bestemmingen. Bij de beoordeling van activiteiten in het kader van de goede ruimtelijk ordening worden tevens de richtafstanden en geluidsnormen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' meegenomen.

4.3.3 Uitgangspunten/ Geluidssituatie

Het onderhavige bedrijventerrein is geen industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh), en is daarom niet (geluid)gezoneerd.

De wegen op het bedrijventerrein betreffen (ten hoogste) 30 km/uur wegen, en hoeven derhalve niet te worden getoetst in het kader van de Wgh.

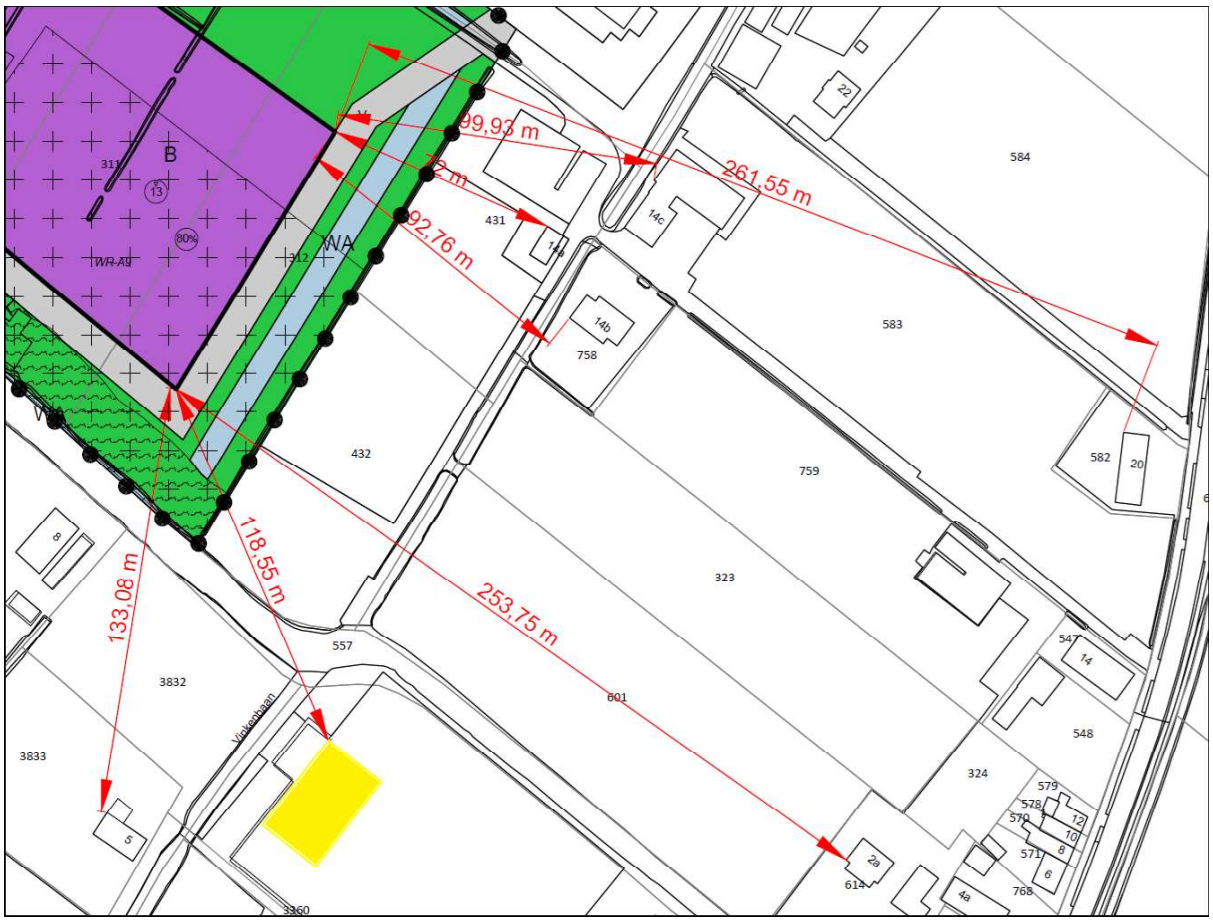
Als een geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd binnen de zone van de geluidsbron, en/of als een (gezoneerde) geluidsbron in de omgeving van een geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd, dan dient er een akoestisch onderzoek en/of een beoordeling van de geluidssituatie te worden uitgevoerd.

Voor woningen die zijn gelegen in een geluidszone geldt directe bescherming voor een te hoge geluidsbelasting vanuit de Wgh. Er is geen sprake van woningen die liggen in een geluidszone van een geluidsbron in relatie tot het onderhavige plan.

In de omgeving van de onderhavige planlocatie bevinden zich enkele bedrijfswoningen, een geluidsgevoelige functie in het kader van de Wgh. Een bedrijfswoning behoort tot de inrichting op eigen terrein, en ten aanzien van het eigen bedrijf en de milieuregelgeving is een bedrijfswoning geen geluidsgevoelige functie.

De reguliere woningen in de omgeving bevinden zich op ruimere afstand dan enkele bedrijfswoningen, namelijk op tenminste 100 meter, van de bedrijfspercelen. Gelet op de afstand tussen de woningen en het bedrijventerrein worden er geen relevante geluidsbelastingen op de woningen verwacht. Een nadere beoordeling van de geluidssituatie bij deze woningen op meer dan 100 meter afstand wordt niet nodig geacht. Daarbij zal gezien de aard van het bedrijventerrein en de beperkte verkeerssnelheid op de ontsluitingswegen de geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein beperkt zijn, en is een akoestisch onderzoek niet nodig.

Afbeelding 4.3: Afstanden tussen bedrijfsvlak nieuw bedrijventerrein en woningen



Het onderhavige bestemmingsplan betreft een ontwikkeling van een bedrijventerrein tot en met maximaal milieucategorie 3.2. Op basis van de richtafstandenlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), bedraagt voor een rustig woongebied de richtafstand van milieucategorie 3.2 ten hoogste 100 meter. Voor gemengd gebied geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid.

Binnen de contour van 100 meter van het bedrijfsvlak van de planlocatie bevindt zich een geluidsgevoelige bestemming, een bedrijfswoning op perceelnummer 431. De afstand vanaf de bedrijfsbestemming van het bedrijventerrein tot de (bedrijfs)woning bedraagt circa 72 meter, waarmee met betrekking tot een gemengd gebied wordt voldaan aan de richtafstand. Aangezien het een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf betreft, in de omgeving van een bestaand bedrijventerrein, kan van een rustig woongebied (als bedoeld in de VNG-publicatie) geen sprake zijn, en kan worden uitgegaan van een gemengd gebied.

Hoewel de bedrijfswoning in de omgeving gelegen is binnen de contouren van zijn eigen bedrijf, en daardoor (mogelijk) geluidhinder ervaart, kan de ontwikkeling van een bedrijventerrein en de bijbehorende ontsluitingswegen ook geluidhinder geven. Echter, gezien de aard van het bedrijventerrein en de beperkte verkeerssnelheid op de ontsluitingswegen, zal de geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein beperkt zijn, en is een akoestisch onderzoek niet nodig.

Ten aanzien van woningen in de omgeving wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

4.3.4 Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Relevante geluidsbelastingen in de omgeving worden niet verwacht.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het belangrijkste wettelijke kader is de Wet luchtkwaliteit (Wlk) die is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). Daarnaast zijn enkele Algemene Maatregelen van Bestuur van belang, namelijk het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Voor alle ruimtelijke plannen geldt het principe van een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarnaast kan de AMvB "Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" relevant zijn.

Als nationaal beleid is enkele jaren geleden het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgezet en vastgelegd. Dit programma is opgesteld om (in de toekomst) aan de normen van de Europese Unie met betrekking tot luchtkwaliteit te kunnen voldoen en om in de tussentijd wel projecten te kunnen realiseren. Met het NSL wordt de luchtkwaliteit gemonitord en wordt er voor gezorgd dat de ontwikkeling. Het NSL is op 6 december 2016 voor een tweede maal verlengd tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (in naar alle waarschijnlijkheid 2024). De Wet luchtkwaliteit vormt het kader voor het NSL.

Het onderhavige plan is niet opgenomen in het NSL; het nemen van maatregelen is niet van toepassing.

Een plan of project (zoals het onderhavige plan) zal moeten voldoen aan één of meerdere van de andere luchtkwaliteitseisen die zijn vastgesteld bij de invoering van het NSL en in de Wet luchtkwaliteit (wijziging van de Wet milieubeheer) zijn opgenomen. De luchtkwaliteitseisen staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Eén luchtkwaliteitseis is het voldoen aan grenswaarden, aangegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4.4: Grenswaarden stoffenconcentraties, Wlk (Titel 5.2 Wm, Bijlage II)

	Concentraties ($\mu g/m^3$)		
	Jaargemiddelde	Anders	Opmerking
NO_2	40	Uurgemiddelde: 200	De uurgemiddeldewaarde mag maximaal 18 keer per jaar overschreden worden.
PM_{10}	40	Daggemiddelde: 50	De daggemiddeldewaarde mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden.
$PM_{2,5}$	25	n.v.t.	

Met de Wet luchtkwaliteit is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die in betekenende mate (IBM) of niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet milieubeheer)

Uit het bepaalde in de Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet milieubeheer) volgt, dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in principe onderzoek moet worden gedaan naar de luchtkwaliteit. Voor wat betreft deze nieuwe ontwikkelingen kan onderscheid worden gemaakt in:

- de consequenties van de aanwezige en nieuwe bedrijvigheid.
- de consequenties van toenemend wegverkeer.
- de consequenties van het situeren van zogenaamde gevoelige bestemmingen (zoals woningen en scholen) in de omgeving van deze bedrijven en wegen.

In Nederland zijn in relatie tot wegverkeer de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$).

In de Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 Wet milieubeheer, Bijlage II) zijn grenswaarden vastgesteld. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. Zie tabel 4.4 voor de relevante te toetsen grenswaarden.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit bij planvorming in acht genomen moet worden genomen is geregeld in de artikelen 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit Bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM_{10} en NO_2), of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Besluit niet in betekenende mate [NIBM] bijdragen, en Regeling NIBM bijdragen

In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de daarop gebaseerde "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is geregeld welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m^3 voor zowel NO_2 als PM_{10}) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit, vallen onder de definitie van 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit' en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën projecten opgenomen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Voor het onderhavige plan kan niet worden volstaan met de 'niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit' bepaling in de 'Regeling NIBM-bijdragen'.

4.4.2 Verricht onderzoek

In het kader van de uitbreiding van het bedrijventerrein Greenib Business Park op de locatie Oosteinde, is er een luchtkwaliteitsonderzoek verricht, door het bureau DGMR. Het rapport "Onderzoek luchtkwaliteit bedrijventerrein Oosteinde" (d.d. 4 maart 2021) is opgenomen als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan.

In het verrichte luchtkwaliteitsonderzoek is gerekend met een groter bedrijfsoppervlak dan in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein op de locatie Oosteinde 16 te Warmond is in het luchtkwaliteitsonderzoek gerekend met een bruto uitgeefbare oppervlakte van 18.175 m² en een netto-oppervlakte van 14.000 m² (1,4 hectare). De luchtkwaliteit is daarmee berekend op basis van enigszins overschatte mogelijkheden op het bedrijventerrein.

Voor het berekenen van de directe NO_x emissie is gebruik gemaakt van de kengetallen van de Bestuurlijke Adviescommissie Vitaal Platteland (BACVP), op advies van de Omgevingsdienst West-Holland. Omdat het BACVP geen kengetallen beschikbaar heeft voor de PM_{10} is hier gebruik gemaakt van de cijfers van het CBS voor representatieve sectoren.
De indirecte emissie is afhankelijk van het aantal vervoersbewegingen. De gehanteerde vervoersbewegingen zijn gebaseerd op de CROW-kengetallen in combinatie met de

voorgenoemde netto-oppervlakte van 1,4 hectare, en betreffen weekdaggemiddelde verkeersintensiteiten.

Met het onderzoek is de invloed van het plan op de luchtkwaliteit in de omgeving bepaald.

Stikstofdioxide NO_2

De concentratie NO_2 voldoet bij alle rekenpunten aan de jaargemiddelde concentratie grenswaarde van 40 µg/m3. De jaargemiddelde NO_2 concentratie bij de woning op het Oosteinde 14a is 15,7 µg/m3. Het aantal uursoverschrijdingen van 200 µg/m3 is 0. De maximale NO_2 concentratie op het toetspunt op 100 meter afstand van het plan is 16,9 µg/m3.

Fijnstof (PM_{10})

De concentratie PM_{10} voldoet bij alle rekenpunten aan de jaargemiddelde concentratie grenswaarde van 40 µg/m3. De jaargemiddelde PM_{10}-concentratie bij de woning op het Oosteinde 14a is 17,4 µg/m3. Het aantal keer dat de 24-uursgrenswaarde van 50 µg/m3 overschreden wordt, is lager dan de toegestane 35 keer per jaar (6 keer voor alle toetspunten). De maximale PM_{10}-concentratie op het toetspunt op 100 meter afstand van het plan is 17,6 µg/m3. Dit voldoet ook aan de grenswaarde van 25 µg/m3 voor $PM_{2,5}$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ is over het algemeen lager dan die van PM_{10}.

4.4.3 Conclusie

De concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$), in en bij het plangebied voldoen ruimschoots aan de grenswaarden. Er is geen relevant effect op de luchtkwaliteit als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein op de locatie Oosteinde 16 te Warmond. Tevens is de huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied ruim voldoende. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.5 Geurhinder

De nieuw te vestigen bedrijven op het bedrijventerrein van het onderhavige plan, betreffen geen geurgevoelige objecten, maar de geursituatie ter plaatse van het plangebied kan wel worden beschouwd. Het plangebied ligt in de omgeving van enkele agrarische bedrijven, een campingterrein en de bedrijven op het bestaande bedrijventerrein. De agrarische bedrijven in de omgeving van de planlocatie betreffen de vof Handelskwekerij Wamero (Vinkenbaan 4), de A44 Lilies (Vinkenbaan 7) en de R.J.J de Vroomen (Oosteinde 14a). Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' vallen de genoemde bedrijven onder de categorie Landbouw en Dienstverlening ten behoeve van de landbouw. Met betrekking tot het omgevingsaspect geur, voor de subcategorieën akkerbouw en fruitteelt, de bijbehorende gebouwen en bloembollendroog- en prepareerbedrijven bedraagt de richtafstand tussen de 10 en 30 meter. De geur van deze bedrijven reikt naar verwachting dan ook niet tot het plangebied.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft de vestiging van bedrijven tot en met categorie 3.2. Het is op voorhand lastig in te schatten welke bedrijven zich precies zullen vestigen op het nieuwe bedrijventerrein(deel), en daarom is er gekeken naar de bestaande bedrijven op het Greenib Business Park om de geurhinder te beoordelen. De uitbreiding van het bedrijventerrein sluit immers aan op de kenmerken van het bestaande bedrijventerrein. Een voorbeeld van een groot bedrijf op het bestaande terrein is Fuji Logistics Europe B.V., een transportbedrijf of logistieke dienstverlener. Aan de hand van de handreiking bedrijven en milieuzonering, betreft de richtafstand voor bedrijven in de sector 'distributiebedrijf' voor geur 30 meter. De richtafstand betreft voor de meeste productiebedrijven in de categorie 3.2 of lager voor geur 50 meter. In het kader van een hoogwaardig bedrijventerrein wordt een geurafstand van ten hoogste 50 meter aannemelijk gevonden. De dichtstbijzijnde bedrijfswoningen liggen op meer dan 50 meter van het bedrijventerrein, en reguliere woningen liggen op meer dan 100 meter (zie paragraaf 4.11). Er hoeft geen onderzoek te worden verricht naar mogelijke geurhinder.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.6 Bodem

4.6.1 Wet- en regelgeving

Ten aanzien van een bestemmingsplan moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen het plangebied. De reden hiervoor is dat het plan op een vanuit milieuoogpunt zorgvuldige manier dient te worden uitgevoerd. Ook is hierbij van belang om aan te tonen dat het plan/project uitvoerbaar is voor wat betreft eventuele kosten in verband met de bodemkwaliteit, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Wet bodembescherming biedt het kader voor de benodigde kwaliteit en het gebruik van grond en bodem.

Bodemonderzoeken kunnen in verschillende gradaties plaatsvinden. Naast de uitvoering van een historisch onderzoek, kan het noodzakelijk zijn een verkennend, of – indien de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven – aanvullend bodemonderzoek te laten verrichten in het kader van de voorbereiding van een project. Zo nodig moet er een saneringsplan worden opgesteld. Informatie over de bodemkwaliteit kan tevens worden gehaald uit bodemkwaliteitskaarten. Een bodemkwaliteitskaart wordt vastgesteld op grond van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Bij de bodemkwaliteitskaart staan verplichtingen inzake het gebruiken en verplaatsen van grond.

4.6.2 Verricht onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van de locatie Oosteinde 16 en het onderhavige plan is er een verkennend bodemonderzoek verricht, namelijk door het bureau RPS advies en ingenieursbureau BV. Het rapport ''Milieukundige onderzoeken, Oosteinde 16 Warmond'' (inzake een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek) (d.d. 15 mei 2020) is opgenomen als bijlagen 3 bij dit bestemmingsplan.

De waterbodem van de watergang centraal in het plangebied is verkennend onderzocht. Het waterbodemonderzoek dient ter indicatie van de waterbodemkwaliteit in het plangebied. De onderzochte watergang wordt representatief geacht voor de andere watergang. De andere watergang/sloot zal worden onderzocht voorafgaand aan de planuitvoering.

Bevindingen en conclusies

Landbodem

De boven- en ondergrond is over het algemeen licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK en/of PCB. Lokaal is echter sprake van sterke met zink verontreinigde grond. Het betreft een verontreinigingsspot van circa 5 m3, die zich bevindt in de toplaag (0,0-0,2 m-mv) nabij de gesloopte woning/schuur. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In het plangebied zijn twee gronddepots en een slip-/baggerdepot aangetroffen. De grond en slip van deze depots dient AP04 gekeurd te worden alvorens deze (elders) kan worden toegepast.

In alle (onderzochte) mengmonsters zijn gehalten aan PFOA en PFOS aangetoond. De gehalten aan PFOA en/of PFOS in de bovengrond overschrijden de tijdelijke achtergrondwaarden. De grond voldoet hiermee aan de bodemkwaliteitsklasse wonen of industrie. In de ondergrond zijn gehalten aan PFOA en/of PFOS aangetoond die de detectiegrens overschrijden maar niet de tijdelijke achtergrondwaarden. Over het algemeen zijn in de bodem geen overige PFAS verbindingen aangetoond die de detectiegrens overschrijden.

Het grondwater is over het algemeen niet verontreinigd. In het grondwater van monster 04-1-1 zijn licht verhoogde gehalten aan molybdeen en zink aangetoond. De lichte verontreinigingen aan molybdeen en zink betreffen vermoedelijk van nature voorkomende verhoogde achtergrondwaarden.

Asbest in Grond

In de puinhoudende grond zijn in de grove fractie (> 20 mm) visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In het mengmonster van de fijne fractie zijn (<20 mm) is geen asbest aangetroffen. De onderzochte puinhoudende grond is niet asbesthoudend.

Het is onbekend of het dak van het schuurtje bij boring 6 asbesthoudend materiaal bevat. Indien dit het geval is, dan is, als het dak sterk verweerd is, mogelijk sprake van asbest in de grond rond het schuurtje.

Waterbodem

De waterbodem bestaat uit een sliblaag variërend in dikte van 0,11 tot 0,39 meter. Onder de sliblaag is een vaste bodem bestaande uit zwak kleiig veen aangetroffen.

De sliblaag is beoordeeld als 'klasse A' voor toepassing in oppervlaktewater en is beoordeeld als 'klasse wonen' voor toepassing in/op landbodem. Verder is de sliblaag verspreidbaar op aangrenzend perceel. De vaste bodem is beoordeeld als 'klasse B' voor toepassing in oppervlaktewater en is beoordeeld als 'nooit toepasbaar' op landbodem. In de vaste bodem wordt de interventiewaarde voor nikkel overschreden.

Enkel de waterbodem van de watergang centraal in het plangebied is verkennend onderzocht. Deze watergang/sloot zal waarschijnlijk grotendeels worden gedempt. De andere watergang/sloot ter plaatse van de nieuwe bedrijfskavel zal waarschijnlijk ook grotendeels gedempt moeten worden. De onderzochte watergang wordt representatief geacht voor de andere watergang.

Aanbevelingen

Landbodem

De toplaag nabij de gesloopte woning/schuur is lokaal sterk verontreinigd met zink. Gezien de ontwikkeling van het onderzoeksgebied tot bedrijfsterrein zijn sanerende maatregelen vereist. De verontreinigde grond met zink kan hierbij afgedekt of afgegraven/afgevoerd worden. Hergebruik van deze grond op locatie is niet mogelijk.

Gezien de kleinschaligheid van de aanwezige sterk verontreinigde grond wordt geadviseerd om deze voor aanvang van de herontwikkeling te verwijderen (= saneren). Om deze sanering mogelijk te maken dient een 'plan van aanpak kleinschalige saneringswerkzaamheden' ingediend te worden bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst West-Holland).

Bij afvoer, afzet en verwerking van de op het terrein aanwezige depots dient eerst een partijkeuring (AP04) te worden uitgevoerd.

Asbest in grond

Indien het schuurtje nabij boring 6 asbesthoudende materialen bevat en het asbest sterk verweerd is, dan dient de grond conform de NEN5707 onderzocht te worden op de aanwezigheid van asbest.

Waterbodem

Afvoer, afzet en verwerking van baggerspecie uit de onderzochte watergang is op basis van dit onderzoek niet mogelijk. Het uitgevoerde onderzoek kan gebruikt worden als geldig bewijsmiddel in het kader van het Bbk. Dit is niet mogelijk voor de vaste bodem vanwege de interventiewaarde-overschrijding met nikkel. Indien de sloot (die onderzocht is) gedempt gaat worden betreft ook dit een 'saneringsmaatregel'. Zo nodig kan dit meegenomen worden in het 'plan van aanpak kleinschalige saneringswerkzaamheden'. Hetzelfde geldt mogelijk voor delen van de andere sloot. Voor beide watergangen/sloten is bij planuitvoering nader onderzoek nodig.

4.6.3 Conclusie

Een groot deel van het plangebied kent de bodemkwaliteitsklasse industrie. De bodemkwaliteit is voor een groot deel geschikt voor de beoogde ontwikkeling. In enkele delen van het plangebied is het nodig om de bodem te saneren. Het aanbrengen van een schone grondlaag (als ophoging) geldt slechts voor een klein deel van het plangebied.

Het slib ter plaatse van de onderzochte waterbodem voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen en is toepasbaar, maar de grond van de vaste bodem van de onderzochte watergang is niet toepasbaar. Bij demping is een sanering benodigd. Voor de andere watergang geldt hetzelfde of is sanering eventueel niet nodig.

Het aspect bodemkwaliteit geeft, mits het verontreinigde terreindeel wordt gesaneerd en eventuele nadere onderzoeken en saneringen zijn uitgevoerd, geen belemmeringen voor de uitvoering van het onderhavige plan.

4.7 Water

4.7.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat de waterhuishouding in kaart moet worden gebracht voor ruimtelijke plannen. Daarom dient een watertoets te worden verricht. Bij de beoordeling van de watertoets door de verantwoordelijke instantie, het Waterschap, wordt rekening gehouden met juridische kaders en beleidskaders. Bij een watertoets worden meerdere beleidskaders in acht genomen. Hierna worden de juridische kaders en beleidskaders met betrekking tot water(huishouding) beschreven.

Juridische kaders

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) (van kracht sinds 22 december 2000) heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (waaronder het herstel van verbindingen tussen infiltratie- en kwelgebieden). De KRW streeft er naar om de emissie naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast wordt de onttrekking van grondwater in evenwicht gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterwet

De Waterwet is de vervanger van acht voormalige wetten op het gebied van water, waaronder de Wet gemeentelijke watertaken. Deze Waterwet is, inclusief de invoeringsregeling en de invoeringswet, in werking getreden op 22 december 2009. De Waterwet stelt een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De belangrijkste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name in het ruimtelijke domein.

Verschillende vergunningenstelsels zijn met de invoering van de Waterwet gebundeld tot een watervergunning voor alle handelingen in het watersysteem. Hierin zijn de vergunningenstelsels uit de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet op de waterhuishouding, de Grondwaterwet, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de verordeningen (de Keur) van de waterschappen samengevoegd.

Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels waarvoor geen watervergunning nodig. Een melding is echter vaak wel noodzakelijk. Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en uit de Keur/Waterschapsverordening van het Waterschap.

Inmiddels is de Waterwet grotendeels vervangen door de Omgevingswet.

Waterschapsverordening ('de Keur') Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Waterschapverordening, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Het gaat onder meer om regels voor handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.

Tevens zijn er regels voor het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur in werking getreden met de daarbij horende uitvoeringsregels.

Op grond van de Omgevingswet dient het waterschap/hoogheemraadschap te beschikken over een Waterschapsverordening. De Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland vervangt de Keur Rijnland 2020.

De Keur gaat voor handelingen met een klein risico uit van een 'ja, tenzij' benadering; deze handelingen vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een vergunning vereist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Beleidskaders

Rijk

Nationaal Bestuursakkoord Water actueel (NBW actueel) en Bestuursakkoord Water

In 2003 is door het Rijk, de provincies, de waterschappen (Unie van Waterschappen) en de gemeenten (VNG) het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekend in navolging van het advies Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het doel van het NBW was aanvankelijk om door rekening te houden met klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing, bodemdaling en verstedelijking, het watersysteem in 2015 op orde te brengen en voor de toekomst op orde te houden. In 2008 werd het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) geactualiseerd. In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) het Bestuursakkoord Water ondertekend. Het doel van het Bestuursakkoord Water is zorg dragen voor veiligheid tegen overstromingen, goede kwaliteit van water en voldoende zoet water. Het NBW en het Bestuursakkoord Waterketen hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water.

Nationaal Water Programma (NWP)

Het rijksbeleid wat betreft de waterhuishouding is verankerd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.
In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen, en daarmee wordt al gewerkt in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het NWP invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft in de Omgevingsvisie Zuid-Holland (water)beleid opgesteld voor de 'Groenblauwe structuur'. Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van de aangewezen 'Groenblauwe structuur' van de provincie.

Daarnaast heeft de provincie als onderdeel van de Omgevingsvisie Zuid-Holland de 'Omgevingsvisie Mooi en schoon water' opgesteld.

Omgevingsvisie Mooi en schoon water (Beleidskeuze)

De provincie wil een goede kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater. Voor het realiseren van een goede waterkwaliteit volgt de provincie de systematiek van de Europese richtlijnen: de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Grondwaterrichtlijn en de Drinkwaterrichtlijn. Ten aanzien van zwemlocaties in oppervlaktewater geeft de provincie uitwerking aan de Zwemwaterrichtlijn: De provincie wil goed ingerichte en veilige zwemlocaties in oppervlaktewater.

De provincie wil de bronnen voor drinkwaterproductie en vitale drinkwaterinfrastructuur beschermen, zodat er altijd voldoende drinkwater beschikbaar is om tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te produceren. Gebruiksfuncties en het regionale watersysteem worden zodanig op elkaar afgestemd dat het grondgebied is tegen perioden van droogte of extreme neerslag en dat variaties in de aan- en afvoer van rivierwater kunnen worden opgevangen. Gebruiksfuncties worden voorzien van een passende waterkwaliteit uit oppervlaktewater zolang het doelmatig is. De provincie streeft zoveel mogelijk naar functiecombinaties die elkaar versterken, zoals drinkwater en natuur. Bij de aanwijzing van zwemwaterlocaties wordt rekening gehouden met de waterkwaliteit, veiligheid en hygiëne. Bij het vaststellen van waterkwaliteitsdoelen wordt rekening gehouden met de verschillende functies van oppervlaktewateren.

Voor het realiseren van een goede waterkwaliteit en -kwantiteit zoekt de provincie nadrukkelijk de samenwerking met andere partijen: niet alleen mede-overheden, maar ook drinkwaterbedrijven, terreinbeheerders, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Verdere uitwerking van het beleid voor mooi en schoon water is opgenomen in het regionaal waterprogramma.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerprogramma

Het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 30 maart 2022 het nieuwe Waterbeheerprogramma "Water wijs de Weg" (WBP6) vastgesteld. In het WBP6 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2022-2028. De kerntaak van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR) is van oudsher het gebied nu en in de toekomst beschermen tegen overstromingen en wateroverlast, en het realiseren en behouden van een goede waterkwaliteit. Daarnaast richt HvR zich op het (op een duurzame wijze) zuiveren van het afvalwater. Evenals in het WBP5 staat in het WBP6 samenwerken met de omgeving aan water (ook) centraal.

Het WBP6 beschrijft de veranderingen in de omgeving die invloed hebben op het waterbeheer, waarbij in meer algemene zin de klimaatverandering uitdagingen met zich mee brengt. Vanuit de kerntaken werkt HvR aan een toekomstbestendige en duurzame leefomgeving. Goed waterbeheer speelt een belangrijke rol ten aanzien van de stijgende zeespiegel, overstromingsgevaar, watertekort, bodemdaling, afnemende biodiversiteit, te hoge stikstofuitstoot, woningbouw(vraag) en circulaire economie.

Legger oppervlaktewateren

De Legger oppervlaktewateren is vastgesteld door het bestuur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het opstellen van een legger is een wettelijke verplichting die volgt uit de Waterwet, de Waterschapswet en de Waterverordening Rijnland. In de legger, wordt het beleid beschreven met betrekking tot de oppervlaktewateren; meren, plassen, watergangen en sloten. De legger legt vast wat de vereiste minimale afmetingen zijn, wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en wat onderhoud inhoudt. Hiermee wordt duidelijkheid geschetst voor de betrokkenen en wordt een belangrijke basis gelegd voor de Rijnlandse uitvoeringsprogramma's, de toezichthoudende taak en een informatiebron voor de omgeving.

Een goed functionerend watersysteem zorgt er voor dat het water goed wordt aangevoerd en afgevoerd, het water kan worden geborgd. Verder draagt het bij aan een goede ecologische toestand van het watersysteem en wordt door de omgeving positief gewaardeerd. Met betrekking tot oppervlaktewateren wordt een onderscheid gemaakt tussen waterstaatswerken en beschermingszones. Van waterstaatswerken is de breedte afhankelijk van de locatie, betreffende het gedeelte van insteek tot insteek. Voor een beschermingszone geldt een breedte van primaire oppervlakte wateren van 5 meter en een breedte van overige oppervlaktewateren van 2 meter. De afmetingen van de beschermingszone zijn gebaseerd op de ruimte die noodzakelijk is voor het uitvoeren van onderhoud en of inspectie.

Er geldt een verdeling van het onderhoud van oppervlaktewateren. De onderhoudsverdeling ofwel de verdeling van de onderhoudsplicht in Rijnland is weergegeven in tabel 4.7A.

Tabel 4.7A: Verdeling onderhoudsplicht Rijnland

Categorie	**Onderhoudsverdeling waterstaatwerk**	
	Natprofiel	**Taluds**
Primair	Rijnland	Aangeland
Overig - stedelijk gebied	Kadastrale eigenaren	Aangeland
Overig - meren	Kadastrale eigenaren	Aangeland
Overig - boezem	Kadastrale eigenaren	Aangeland
Overig - polder	Aangeland*	Aangeland

**Ieder voor de halve breedte en naar de lengte van zijn recht*

Met betrekking tot de onderhoudstaken en onderhoudsplichtigen maakt het Hoogheemraadschap van Rijnland onderscheid tussen gewoon natprofiel, buitengewoon natprofiel en het onderhoud van taluds.

Gewoon onderhoud natprofiel

De onderhoudsplichtigen dragen zorg voor een goede staat van het natprofiel van de oppervlaktewateren door:

a. het verwijderen van overmatige plantengroei, voorwerpen, materialen en stoffen die de afvoer en/of aanvoer en/of berging van water hinderen.
b. het vóór door het bestuur aangekondigde schouwdata, schonen van oppervlaktewateren door het maaien en verwijderen van begroeiingen anders dan die dienen tot verdediging van de taluds.
c. in aanvulling op het gestelde in lid a. en b. geldt dat in oppervlaktewateren langs de oeverlijn vegetatie mag blijven staan conform het bepaalde in tabel 4.7B.

Tabel 4.7B: Voorwaarden begroeiing natprofiel

Categorie	***Breedte oppervlaktewater op de waterlijn***	***Toelaatbare begroeiing***
Overig	< 2 meter	Begroeiing in het natprofiel niet toegestaan
Overig	≥ 2 meter en <6 meter	Begroeiing aan elke oever over 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater toegestaan
Overig	≥ 6 meter	Begroeiing aan elke oever over 1/5 van de breedte van het oppervlaktewater toegestaan, met een maximum van 6 meter

Buitengewoon onderhoud natprofiel

a. de onderhoudsplichtigen van oppervlaktewateren zijn verplicht deze in stand te houden naar vorm, richting en constructie, conform de voorwaarden in tabel 4.7C.
b. de in de legger weergegeven waterdiepte is de ingreepmaat. De onderhoudsmaat ligt daar maximaal 0,2 meter onder.
c. na beoordeling door Rijnland kan als gevolg van lokale omstandigheden (bijvoorbeeld loopzand, onstabiele waterbodems en dergelijke) afgeweken worden van de hierboven weergegeven afmetingen; als dit het geval is, wordt dat in de legger vastgelegd.

Tabel 4.7C: Voorwaarden onderhoud buitengewoon onderhoud

Categorie	**Vereist profiel tov. schouwpeil (ingreepmaat)**
primair	Het vereiste minimale profiel is per oppervlaktewater in de legger weergegeven
Overig – stedelijk	Minimale waterdiepte: 0,75 meter*. Taluds 1:3. Indien de vaste bodem hoger ligt, dan nooit dieper dan de vaste bodem
Overig - landelijk	Minimale waterdiepte: 0,5 meter*. Taluds 1:3. Indien de vaste bodem hoger ligt, dan nooit dieper dan de vaste bodem

** Betreffende dieptematen gelden alleen indien de grondslag en de breedte dit toelaten, anders is een afwijkend profiel toegestaan, zie toelichting.*

Taluds

De onderhoudsplichtigen dienen zorg te dragen voor een goede staat van de taluds door het behoorlijk in stand te houden, alsmede de daartoe behorende verdedigingswerken, voor zover dat nodig is om te voorkomen dat door inzakking de afvoer en/of aanvoer van water wordt gehinderd, dan wel dat aangelegde onderhoudsstroken en/of afrasteringen door inzakking worden bedreigd. Deze zorg omvat ook het maaien van het bovenwater gelegen talud.

Waterschapsverordening ('de Keur') Hoogheemraadschap van Rijnland, en uitvoeringsregels

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Waterschapverordening, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Het gaat onder meer om regels voor handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.

Tevens zijn er regels voor het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

De doelen van de Waterschapsverordening (de Rijnlandse Keur) zijn:

a. Overstromingen, wateroverlast en waterschaarste voorkomen en als het nodig is beperken.
b. De chemische kwaliteit van het water en de ecologische kwaliteit van het water beschermen en verbeteren.
c. De goede werking van de afvalwaterzuiveringen en transportleidingen beschermen en verbeteren.
d. De maatschappelijke functies voor watersystemen waarmaken.
e. Meewerken aan een duurzaam en goed beheer en gebruik van het grondwater.
f. Het beschermen van de goede werking van vaarwegen die Rijnland beheert.

Per 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur in werking getreden met de daarbij horende uitvoeringsregels. De Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur is door de verenigde vergadering van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR) vastgesteld, evenals de voorgaande Keur Rijnland 2020. De Keur Rijnland 2020 was van 1 juni 2020 tot 1 januari 2024 van kracht.

De waterschapsverordening/keur is een juridisch document, een verordening, waarin het Hoogheemraadschap de regels stelt die nodig zijn om binnen het beheersgebied waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoonoppervlaktewater te kunnen bieden. In de Waterschapsverordening/Keur heeft HvR vastgelegd op welke wijze handelingen die invloed hebben op het functioneren van het watersysteem worden gereguleerd. Het gaat hierbij om regulering via een zorgplicht, algemene regel, vergunningplicht of een absoluut verbod. Handelingen in het watersysteem worden in eerste instantie gereguleerd via de zorgplicht. Zorgplicht wordt benaderd door een 'ja, tenzij' uitgangspunt. De algemene regels kennen een 'ja, mits' principe. Als niet aan de 'mits' wordt voldaan, dan geldt een vergunningsplicht dan wel een verbod zonder (water)vergunning. In de Waterschapsverordening/Keur staan tevens de onderhoudsplichten voor waterstaatswerken, zoals oppervlaktewateren en waterkeringen, waarbij het onderhoud van oppervlaktewateren in de legger is uitgewerkt.

Compensatie

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur en bijbehorende Uitvoeringsregels (geïntegreerd in de Waterschapsverordening). De toename aan verharding dient volgens de regels van het Hoogheemraadschap in principe in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt ervoor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert bij een toename aan verharding van meer dan 500 m2, de 15% regeling. Deze regeling houdt in dat een toename aan verharding met 15% oppervlaktewater gecompenseerd dient te worden.

Verder wordt het dempen van overige watergangen toegestaan, wanneer minder dan 100 m2 wordt gedempt, tenzij deze demping volledig bestaat uit het steiler optrekken van het talud. Verder mag de demping niet plaatsvinden in een kern- of beschermingszone van een waterkering, tenzij deze demping volledig bestaat uit het steiler optrekken van het talud.

Tevens is het versneld afvoeren van neerslag toegestaan bij toename van verhard oppervlak, indien de toename van verhard oppervlak minder dan 5.000 m2 bedraagt. Bij een oppervlak van meer dan 5.000 m2 is toestemming nodig van het college van dijkgraaf en hoogheemraden.

Aanvullend zijn voor een toename van (ver)hard oppervlak in een plangebied van meer dan 5.000 m2 nadere regels gesteld, namelijk dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied, en dat als het redelijkerwijs mogelijk is, minimaal 20 millimeter van de voorgenoemde 90 millimeter neerslag wordt opgeslagen op in de bodem. Dit betreft een aanvulling op de voorgaande Keur in het kader van anticiperen op klimaatverandering.

Uitvoeringsregels Waterschapsverordening/Keur

De uitvoeringsregels van de Waterschapsverordening zijn veelal afgeleid uit de voorgaande Keur, ofwel vanuit de Keur geïntegreerd in de verordening.

De uitvoeringsregels voor beschermingszones zijn opgesteld ten aanzien van de bescherming van waterhuishoudkundige functies (aanvoer en afvoer), om het onderhoud efficiënt en tegen relatief lage kosten te kunnen uitvoeren en om snel en efficiënt de oppervlaktewateren te kunnen inspecteren.

Voor waterkeringen en (belangrijke) oppervlaktewateren zijn kernzones en beschermingszones van toepassing, waar regels aan zijn gekoppeld. Met betrekking tot deze zones gelden onder meer regels voor bouwen, verhardingen en grondverzet.

<u>Aanbrengen van verharding</u>

Indien een terrein dat onverhard was, wordt verhard, kan het zijn dat hiervoor compenserende maatregelen moeten worden getroffen. Of dit aan de orde is, is afhankelijk van de wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd. Gaat de afvoer via hemelwaterafvoeren direct naar het oppervlaktewater, dan moet extra water worden gegraven om de grotere afvoerpiek te kunnen opvangen. In het geval van compensatieverplichting, wordt in de regels een compensatie aan te leggen water genoemd van minimaal 15 procent van het oppervlak van de toename van de verharding. Deze compensatie dient te worden gerealiseerd voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding. In principe geldt een compensatieplicht bij een een toename van (ver)hard oppervlak van meer dan 500 m2. Wanneer de verharding echter niet direct wordt aangesloten op het oppervlaktewater, maar het water vanaf het verhard oppervlak alsnog in de bodem infiltreert of wordt opgevangen in een bassin, kan het zijn dat er geen compensatieverplichting geldt. Op dat moment is er geen sprake van versnelde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem en is deze regel niet van toepassing.

Aanvullend op (algemene) waterberging/-compensatie dient bij een toename van (ver)hard oppervlak van meer dan 5.000 m2 rekening te worden gehouden met grootschalige neerslag en met droogteperiodes.
Rijnland heeft als regel dat binnen het plangebied in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen. Het plangebied is het gebied waarbinnen een initiatiefnemer hard oppervlak maakt. Belangrijk is dat binnen deze 24 uur 90 millimeter neerslag geen wateroverlast veroorzaakt. Rijnland toetst dit door te beoordelen of het waterpeil niet boven de toetshoogte volgens de provinciale wateroverlastnormering stijgt.
Hoe de 90 millimeter neerslag wordt opgevangen, hangt af van de inrichting van het plangebied. Dat is een combinatie van het oppervlak aan open water dat in het gebied aanwezig is, en welke mogelijkheden er zijn om water te infiltreren in de bodem en om water te bergen op eigen terrein en in de openbare ruimte. Rijnland wil graag dat infiltreren in de bodem zoveel mogelijk gebeurt. Het infiltreren is gunstig voor de droge periodes. De initiatiefnemer vangt, als het redelijkerwijs mogelijk is, minimaal 20 millimeter van de voorgenoemde 90 millimeter neerslag op in de bodem.

De initiatiefnemer moet bij bij een toename van (ver)hard oppervlak van meer dan 5.000 m2 altijd nieuwe waterberging maken. Dat kan door het graven van nieuw oppervlaktewater, maar op een andere manier water opslaan mag ook. De nieuwe waterberging gebruikt de initiatiefnemer om (voor een deel) te voldoen aan de eis om minimaal 90 millimeter neerslag op te vangen in 24 uur.

Bouwen

De algemene regels voor bouwen zijn van toepassing op bouwen in de kern- en beschermingszones van de waterkering. Deze regels staan het aanbrengen van lichte constructies kleiner dan 20 vierkante meter toe, voor zover gelegen buiten de in het algemeen 1,5 meter brede kruin. Tevens wordt het plaatsen van lichte beschoeiingen toegestaan, voor zover bestaande uit houten palen met een gronddicht waterdoorlatend doek en/of houten planken/schotten en zonder (schot)ankers.

Voor het plaatsen van bouwwerken in een beschermingszone, dan wel de kernzone tot aan de waterlijn, van een hoofdwatergang (belangrijk oppervlaktewater) is een vergunning benodigd, tenzij het een straatmeubel betreft.

Wegen, paden en verharding

Op primaire en regionale waterkeringen zijn wegen, verharde en onverharde paden en op- en afritten gelegen. Deze kunnen een negatieve invloed hebben op de stabiliteit van een waterkering, met name verzakking vormt een risico. Door het gewicht van de verharding kan de weg en daardoor ook de waterkering verzakken, wat hoge onderhoudskosten met zich meebrengt.

Het aanleggen en onderhouden van wegen, paden en verharding in de kernzone van een waterkering, voor zover deze wordt aangelegd op de kruin, is verboden zonder vergunning.

Met betrekking tot het aanleggen van verharding, een pad of een verkeersweg of het plegen van onderhoud aan een bestaande pad of verkeersweg, worden er enkel voorwaarden gesteld. Met betrekking tot het aanbrengen van paden of verharding zonder een watervergunning wordt dit toegestaan indien:

a. deze boven op het bestaande maaiveld worden aangelegd;
b. de te gebruiken verhardingselementen, zoals tegels, niet groter zijn dan 0,25 vierkante meter (bijvoorbeeld in de vorm van tegels van 40 cm x 60 cm of van 50 cm x 50 cm);
c. de totale oppervlakte niet meer dan 500 vierkante meter bedraagt;
d. de hoogte van de verharding maximaal 0,20 meter bedraagt ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld inclusief zandpakket.

Gemeente Teylingen

Structuurvisie 2030

De structuurvisie van de gemeente Teylingen is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2015. Met betrekking tot een duurzame ontwikkeling van de gemeente, bevat het beleidsdocument een waterparagraaf. De gemeente heeft een inspanningsverplichting met betrekking tot de watersituatie, en dient daarbij doelmatige maatregelen te treffen in de openbare ruimte. De watersituatie betreft het water op straat, (grond)wateroverlast en de slechte kwaliteit van het water. Tevens heeft de gemeente een inspanningsverplichting om te zorgen dat structurele problemen met betrekking tot de grondwaterstand zoveel mogelijk worden voorkomen. In het beleid, wordt genoemd dat de gemeente de wateroverlast en de bijbehorende concrete maatregelen al zoveel mogelijk ruimtelijke plannen kan voorzien.

Binnen de gemeente Teylingen is in het algemeen geen sprake van een grote opgave voor piekberging van water. Wel hebben enkele gebieden in de kernen tijdens hevige regenval veel wateroverlast (vooral in de zomer), onder andere het bedrijventerrein Jagtlust. Bovendien komt regenwater op veel plaatsen nog in het riool terecht, waardoor er regelmatig overbelasting ontstaat van het rioolstelsel en overstorten moeten worden gebruikt. Hierdoor komt vervuild rioolwater ongezuiverd rechtstreeks in het oppervlaktewater terecht. Overbelasting van het rioolstelsel heeft is ook gerelateerd aan de toename van verhard oppervlak door (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente hanteert hierbij een waterneutraalbeleid, onder andere door de compensatie van 15% van het toegenomen aandeel verhard oppervlak. Verder probeert de gemeente ruimtelijke ontwikkelingen te benutten om de knelpunten in het watersysteem op te lossen, door het gebruik van groene vegetatiedaken en meer water in de ruimtelijke plannen.

De gemeente Teylingen stimuleert een goed beheer en onderhoud van primaire en regionale keringen. Verder werkt de gemeente aan hoge en stevige waterkeringen en houdt rekening met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Tevens zet de gemeente op regionale schaal in op het optimaliseren van de afvalwaterketen; betere benutting van de afvalwaterzuivering capaciteit, het voorkomen van overstort, het creëren van zoveel mogelijk kleinschalige piekbergingen.

4.7.2 Watertoets

4.7.2.1 Algemeen

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om zowel grond- als oppervlaktewater. De mogelijke gevolgen van een nieuwe ontwikkeling (veiligheid en wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging, e.d.) moeten in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de waterhuishouding. Derhalve wordt het aspect water in onderhavig bestemmingsplan beoordeeld.

Het waterschap, in dit geval het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR), heeft ten aanzien van ruimtelijke plannen een adviserende rol op het gebied van water, en beoordeelt de waterparagraaf/-toets. Tijdens dit proces kunnen afspraken worden gemaakt over het borgen van de waterbelangen tijdens en na realisatie van de ontwikkeling. Bij de aanvraag van een watervergunning, die (indien benodigd) veelal volgt na een verkregen omgevingsvergunning, worden afspraken gemaakt en worden door het HvR voorwaarden voor de uitvoering van een project opgelegd.

In de onderhavige waterparagraaf is een vertaalslag gemaakt van het vigerende beleid van het HvR naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in en nabij het plangebied. Buiten het plangebied is geen sprake van relevante veranderingen in de waterhuishouding te verwachten omdat er geen wezenlijke wijzigingen plaatsvinden. De waterparagraaf zal daarom hoofdzakelijk ingaan op het bestemmingsplangebied zelf.

Oppervlaktewater

Op afbeelding 4.7A is de waterhuishoudkundige situatie te zien op de planlocatie. Aan de zuidwestrand van het plangebied ligt de Dinsdagse Watering, een primair oppervlaktewater, lopend van Voorhout tot aan de weg Oosteinde (en de watergang Hoflee). Ter plaatse van het plangebied kent de Dinsdagse Watering een breedte van circa 10 tot 12 meter op de waterlijn en een diepte van circa 1 meter. Deze primaire watergang ligt niet in het plangebied.

Aan de noordzijden van het plangebied bevinden zich watergangen van circa (of iets minder dan) 3 meter breed. Het waterpeil (van de watergangen) in het plangebied ligt lager dan het waterpeil van de Dinsdagse Watering. Op de westhoek van het huidige bedrijventerrein bevindt zich een inlaat. Water vanuit de Dinsdagse Watering kan instromen in oostelijke richting, en kan via een omweg in het plangebied terechtkomen.

Met betrekking tot het onderhoud van de Dinsdagse Watering behoort gewoon onderhoud natprofiel en buitengewoononderhoud natprofiel tot de verantwoordelijkheden van het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de taluds behoort tot de verantwoordelijkheden van de aangrenzende perceeleigenaren. In het plangebied liggen meerdere overige oppervlaktewateren/watergangen waarvan zowel gewoon-, buitengewoon onderhoud natprofiel en het onderhoud van taluds behoort tot de aangrenzende perceeleigenaren. Langs veel primaire oppervlaktewateren bevindt zich een beschermingszone waterkering, en ook aan de westzijde van het plangebied.

Afbeelding 4.7A: Waterhuishoudkundige situatie planlocatie



Veiligheid / Waterkeringen

Een klein deel van het plangebied ligt in een beschermingszone van de waterkering (van) de Dinsdagse Watering. In het vigerende bestemmingsplan, alsook in het onderhavige bestemmingsplan, is deze grond aangewezen met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden geen gebouwen en geen verhardingen gerealiseerd; het bouwvlak en de weg liggen buiten de dubbelbestemming. Ter plaatse van de dubbelbestemming/waterkering is sprake van de bestemming 'Groen' en wordt geen bedrijventerrein gerealiseerd.

4.7.2.2 Verhard oppervlak, infiltratie en waterberging

Met het principe 'waterneutraal bouwen' zijn er bij een relevante toename van het verhard oppervlak compensatiemaatregelen vereist om piekafvoeren op te kunnen vangen. Deze maatregelen kunnen worden gerealiseerd door het vasthouden of bergen van water door de aanleg van een waterberging of infiltratievoorziening.

De benodigde compensatie voor de toename van het verhard oppervlak opgelegd door het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR) wordt per situatie vastgesteld, indien er meer dan 500 m² extra verhard oppervlak wordt gerealiseerd. De compensatie-eis voor de toename van het verhard oppervlak van het HvR is 15%, bij compensatie door realisatie van meer wateroppervlak. Een andere vorm van compensatie is ook mogelijk, namelijk door infiltratie (bij naastgelegen gronden) en eventuele berging in bassins. De voorkeur van het HvR gaat uit naar behoud van infiltratie ofwel compensatie door middel van infiltratie in de bodem.
Bij een toename van verharding van meer dan 5.000 m² is voor de watervergunning (omgevingsvergunning wateractiviteit) bestuurlijke instemming nodig.

Voor het onderhavige plan en de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein, zijn voor het bestemmingsplangebied berekeningen gemaakt van de oppervlakken van verhard gebied, onverhard gebied en water in de huidige situatie en de toekomstige situatie. In tabel 4.7D zijn de oppervlaktes gegeven. De berekeningen zijn deels inschattingen, omdat het verhard oppervlak afhankelijk is van de exacte inrichting van het plangebied/bedrijventerrein en daarmee ook het nieuwe onverhard- en wateroppervlak kan variëren.

Er is sprake van een forse toename van het verhard oppervlak, namelijk maximaal circa 16.750 m². Dit betreft de oppervlakte van het uitgeefbaar terrein en de nieuwe ontsluiting. Bij deze worse-case toename wordt geen rekening gehouden met groen en ander onverhard op het uitgeefbaar terrein en bij de weg, en (verspreid) bestaand verhard oppervlak. Een toename van het verhard oppervlak van 15.000 m² is ook denkbaar.

De grootte van de toename van het verhard oppervlak hangt, naast de inrichting van het plangebied op zich, tevens af van de toegepaste materialen in het plangebied. In het geval er grastegels (semi-verhard oppervlak) bij een deel van de parkeerplaatsen wordt gehanteerd, is de toename van het verhard oppervlak naar verwachting maximaal circa 16.000 m², afhankelijk van of de doorlatende verharding als volledig onverhard mag worden meegerekend. Het heeft echter niet de voorkeur om semi-verharding toe te passen, tenzij het regenwater volledig kan infiltreren in de bodem.

De toename aan verhard oppervlak dient, op grond van de Waterschapsverordening/Keur en ander beleid, te worden gecompenseerd. Er is vervangende waterberging nodig of er zijn waterbergingoplossingen nodig. Behoud van infiltratie, door minder volledige verharding toe te passen, ofwel compensatie door middel van infiltratie in de bodem kan een deeloplossing zijn in de onderhavige situatie. De vervangende waterberging kan extra oppervlaktewater zijn maar ook deels een alternatieve waterberging(oplossing).

Het onderhavige plan gaat uit van het realiseren van nieuw wateroppervlak. Daarbij heeft het vlak van de bestemming 'Water' een oppervlakte van circa 2.450 m² gekregen in het onderhavige bestemmingsplan, waarvan circa 1.115 m² betrekking heeft op de nieuwe watergang aan de (zuid)oostzijde. Deze oppervlakte is kleiner dan het totaal verwachte benodigde wateroppervlak in de eindsituatie. Ook in de aanliggende bestemming 'Groen' of in de bestemming 'Verkeer', of op een bedrijfsperceel, kan oppervlaktewater worden gerealiseerd. Een deel van het bestaande water bevindt zich in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.

Eventuele maatregelen om extra infiltratie te realiseren zijn bij het onderhavige plan en in dit plangebied beperkt mogelijk.

Tabel 4.7D: Oppervlakken onderhavige plangebied

Totale oppervlakte = 33.610 m²	Verhard oppervlak	Wateroppervlak	Onverhard oppervlak (geen water zijnde)
Huidige situatie	0 m² (worse-case)	930 m²	32.680 m²
Toekomstige situatie, zonder alternatieve waterberging	15.000 m² tot 16.750 m²	3.180 m² (930+2.250) tot 3.445 m² (930+2.515)	15.430 m² tot 13.255 m²
Toekomstige situatie, met 25% alternatieve waterberging	16.000 m²	2.730 m² (930+1.800) (extra water voor 12.000 m² verhard)	14.880 m²

Compensatie

Compensatie door middel van infiltratie in de bodem heeft de voorkeur van het HvR, en infiltratie is bij het onderhavige plan/project voor een deel mogelijk. De compensatie-eis voor de toename van het verhard oppervlak van het HvR is 15%, bij compensatie door realisatie van meer wateroppervlak (als de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 5.000 m² ligt). Tevens zijn alternatieve vormen van waterberging mogelijk.

Duidelijk is dat compensatie door middel van infiltratie in feite niet of nauwelijks mogelijk is in en bij het onderhavige plan. Het onderhavige plan leidt vanwege het realiseren van een nieuw bedrijventerrein onvermijdelijk tot een afname van infiltratie. In de directe omgeving van het plangebied zijn nauwelijks verharde oppervlakken aanwezig die zouden kunnen verwijderd/aangepast ten behoeve van het onderhavige plan.

Compensatie door middel van de realisatie van nieuw/meer wateroppervlak en eventueel alternatieve vormen van waterberging is bij het onderhavige project en bestemmingsplan van belang.

Het onderhavige plan kent als compensatie voor het extra verhard oppervlak het realiseren van nieuw wateroppervlak. Daarbij is in het plan sprake van nieuwe watergangen en het verbreden van een watergang. In het plan is het realiseren van nieuw/meer wateroppervlak geborgd door het vergroten en aanvullend toevoegen van bestemmingsvlakken 'Water'. Het aanvullende wateroppervlak wordt gerealiseerd aan de zuidoostzijde en aan de noordzijden. Aan de de zuidoostzijde wordt een volledige nieuwe watergang aangelegd.

Voor het bepalen van de benodigde oppervlakte van nieuw/aanvullend oppervlaktewater is uitgegaan van de '15% van het verhard oppervlak regel'.

Waterberging bij en na de ontwikkeling van het plangebied

De toename aan verhard oppervlak bedraagt maximaal 16.750 m².

In tabel 4.7D staat een toekomstig verhard oppervlak van in totaal 15.000 tot 16.750 m² in het bestemmingsplangebied. Bij de parkeerplaatsen kunnen eventueel grastegels dan wel semi-verhardingen worden toegepast. Hiermee kan er bij de parkeerplaatsen water de grond in infiltreren. Tevens kan het verhard oppervlak anderszins wat kleiner zijn, waardoor van het maximum van 16.750 m² geen sprake zal zijn.

In het plangebied wordt nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Aan de zuidoostzijde zal een nieuwe watergang van 8 meter breed worden gegraven, ter hoogte van een voormalige sloot. Deze watergang kan worden verlengd op basis van de toename van het verhard oppervlak. Aan de noordwestzijde wordt de bestaande watergang verbreed tot circa 6 meter breedte, en de bestaande watergang aan de noordoostzijde wordt mogelijk ook verbreed. De watergangen in het plangebied staan niet in verbinding met de Dinsdagse Watering.

In het (noord)westelijke of noordoostelijke deel van het plangebied kan eventueel een bassin worden gerealiseerd. In een bassin kan water voor langere tijd worden vastgehouden, en een bassin staat niet rechtstreeks dan wel indirect in verbinding met de naastliggende watergang, ten behoeve van een geleidelijke afvoer/aanvoer.

Met betrekking tot de nieuwe en verbrede watergangen geldt de compensatiewaarde van 15%, ofwel met 15 m² water wordt 100 m² verharding gecompenseerd. Een bassin kent een veel hogere compensatiewaarde.

In totaal wordt, in de situatie dat er geen alternatieve waterberging wordt toegepast, er 2.250 tot 2.515 m² extra oppervlaktewater aan watergangen gerealiseerd, waarmee er 15.000 tot 16.750 m² verharding wordt gecompenseerd. Het totale oppervlak aan oppervlaktewater in het plangebied komt dan uit op circa 3.180 tot 3.445 m².

Er is met de nieuwe watergangen, in combinatie met de resterende infiltratie en eventueel daarbij alternatieve waterberging, sprake van voldoende waterberging in het onderhavige plangebied ten behoeve van de realisatie van het plan ofwel de uitbreiding van het bedrijventerrein. Er vindt voldoende compensatie van het extra verhard oppervlak plaats met de aanvullende waterberging.

Door infiltratie en afvoer via kolken, putten en leidingen in het plangebied (van het bedrijventerrein) wordt het regenwater ter plaatse van de beoogde ontwikkeling vanuit de bedrijfspercelen geborgen in het nieuwe oppervlaktewater (de watergangen) aan de zijden van het plangebied.

Bij de planuitvoering zal tevens invulling moeten worden gegeven aan de aanvullende regels van Rijnland voor vergunningverlening, omdat in het onderhavige plan een toename van (ver)hard oppervlak van meer dan 5.000 m2 is voorzien. Voor een toename van (ver)hard oppervlak van meer dan 5.000 m2 is bepaald dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied, en dat als het redelijkerwijs mogelijk is, minimaal 20 millimeter van de voorgenoemde 90 millimeter neerslag wordt opgeslagen op in de bodem. Naar verwachting kan in het plangebied voldoende (aanvullende) waterberging worden gerealiseerd om 90 millimeter neerslag in 24 uur te kunnen opvangen. Aan de infiltratiebepaling hoeft niet persé te worden voldaan, maar het plan kent voldoende ruimte om in principe een grote mate van infiltratie en opslag van water in de bodem mogelijk te maken.

4.7.2.3 Grondwater

De (freatische) grondwaterstand in het plangebied wordt sterk bepaald door de aanwezigheid van het oppervlaktewater. Het oppervlaktewater is nabij (de nieuwe bedrijfspercelen) aanwezig waardoor de grondwaterstand betrekkelijk laag ligt, namelijk vergelijkbaar met het oppervlaktewaterpeil. In periodes van hevige regenval zal de grondwaterstand hoger liggen. Aangezien met het onderhavige plan geen kelders of half-verdiepte delen worden gerealiseerd, vormt het grondwater geen aandachtspunt of belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan en project.

4.7.2.4 Waterafvoer en riolering

In de huidige situatie is vermoedelijk een rioolleiding aanwezig van de voormalige twee woonhuizen op de planlocatie.

Bij de realisatie van het bedrijventerrein wordt een nieuw rioolstelsel aangelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met het afvoeren van schoon regenwater naar het oppervlaktewater. Op deze manier krijgt het water een kans om te infiltreren in plaats van onnodig het rioolstelsel te overbelasten. Bij de inrichting van de planlocatie wordt tevens rekening gehouden met de evenredige afvoer van het water over het (verhard) terrein, richting de aanwezige en nieuwe oppervlaktewateren. Er vindt geen afvoer van regenwater richting de Dinsdagse Watering plaats.

Het regenwater op de daken van de nieuwe bedrijfsgebouwen zal hoofdzakelijk worden afgevoerd naar de nieuwe zuidoostelijke watergang in het plangebied. Water afvoeren in zuidwestelijke en zuidoostelijke richting, naar buiten het plangebied, is niet mogelijk. Aangezien het waterpeil van de Dinsdagse Watering en de watergang aan de zuidzijde van het bedrijventerrein hoger ligt dan het waterpeil van de watergangen waarop het (huidige en nieuwe) bedrijventerrein regenwater afvoert, zal het water vanaf het bedrijventerrein (na verloop van tijd) in noordoostelijke richting stromen. Uiteindelijk wordt het water afgevoerd naar de primaire watergang ten oosten van het bestaande bedrijventerrein en stroomt het water naar een gemaal gelegen op circa 1 kilometer van het plangebied.

4.7.2.5 Waterkwaliteit

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein in het onderhavige plan, gaat men uit van een hoogwaardig bedrijventerrein, welke aansluit bij het bestaande bedrijventerrein. In het plan(gebied) worden enkel milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt. Derhalve hebben de gebruikte bouwmaterialen niet of nauwelijks invloed op de waterkwaliteit.

Ter voorkoming van het onnodig belasten van de rioolwaterzuiveringsinstallaties wordt hemelwater zoveel mogelijk geloosd in het oppervlaktewater op en bij de planlocatie. Deze waterstromen bevatten immers geen of geringe verontreinigingen, derhalve kan het regenwater zonder verdere maatregelen direct in het oppervlaktewater worden geloosd.

4.7.2.6 Watervergunningen en meldingen activiteiten

De eventuele benodigde watervergunningen (omgevingsvergunningen wateractiviteiten) worden niet met deze waterparagraaf geregeld. De watervergunning(en) zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen worden. Voor een aantal zaken dient een aanvraag watervergunning of een melding te worden ingediend bij het Hoogheemraadschap van Rijnland, via het Omgevingsloket online. De volgende onderdelen van het plan dienen (mogelijk) door een watervergunning vergund te worden, of anders via een melding goedgekeurd worden:

- aanbrengen verhard oppervlak;
- dempen watergangen (sloten);
- vergraven watergang dan wel veranderen beschoeiingen;
- werkzaamheden verrichten binnen 5 meter afstand van een primaire watergang;
- aanleg riolering (afhankelijk van locatie).

4.7.3 Vooroverleg Hoogheemraadschap(Waterschap)

In het kader van het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR) betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Hierbij heeft in de voorfase een overleg met HvR plaatsgevonden over het planinitiatief, en heeft het HvR formeel advies/reactie gegeven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Er heeft overleg met HvR plaatsgevonden via het zogeheten 'Wateroverleg'. In de vooroverlegreactie heeft HvR wederom aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het onderhavige bestemmingsplan en geen suggesties voor planaanpassingen gegeven maar wel verzocht om het beschreven beleidskader te actualiseren.

4.7.4 Conclusie

Het aspect water(huishouding) vormt, met de toepassing van maatregelen ofwel het realiseren van nieuw oppervlaktewater en daarbij mogelijk deels alternatieve waterberging, geen belemmering voor het onderhavige plan. Het kunnen realiseren van voldoende waterberging is geborgd in het onderhavige bestemmingsplan. Naar verwachting is het plan uitvoerbaar met betrekking tot de waterhuishouding.

4.8 Natuur en Ecologie (Flora & Fauna)

4.8.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de wet- en regelgeving inzake natuur, flora en fauna. Zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten kennen wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenoemde speciale beschermingszones ("Natura 2000" gebieden) aangewezen. De door het Rijk aangewezen Natura 2000-gebieden zijn eerst aangemeld bij de Europese Unie.

Gebiedsbescherming is in het Nederlands recht geregeld in de Wet natuurbescherming sinds 1 januari 2017, en was voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is er ook sprake van juridische natuurbescherming via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en provinciale ruimtelijke omgevingsverordeningen.

De kern van het natuurbeleid wordt gevormd door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden is. Inmiddels is de EHS opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij het NNN zijn ook de door het Rijk aangewezen, en door de Europese Unie geconfirmeerde, Natura 2000-gebieden van groot belang.

De bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van planten- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied is geregeld in de Wet natuurbescherming sinds 1 januari 2017. Het uitgangspunt van de wet is "nee, tenzij". Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling.

In de Wet natuurbescherming is een doorvertaling en interpretatie van de Europese richtlijnen uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Bij de wet zijn uitgebreide lijsten met beschermde soorten opgenomen. Op grond van de Wet natuurbescherming moet inzicht worden gegeven in het voorkomen en de verspreiding van beschermde soorten op populatieniveau, zodat de effecten van voorgenomen ontwikkelingen en activiteiten kunnen worden getoetst aan de (gunstige) staat van instandhouding van de betreffende soorten. Afhankelijk van het beschermingsniveau van de soort moet de gunstige staat van instandhouding worden getoetst op lokaal, regionaal of landelijk niveau.

In de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1 Wnb);
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en natuurbeschermingsverdragen (artikel 3.5 Wnb);
- overige soorten (artikel 3.10 Wnb).

Voor alle soorten, dus ook voor de niet beschermde soorten, geldt de zorgplicht.

De Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet zijn per 1 januari 2017 opgegaan in de Wet natuurbescherming.

De Wet natuurbescherming kent veel bevoegdheden aan de provincies toe. De uitvoering van de wet wordt gedaan door de provincies en voor bepaalde zaken door de RVO (namens het Rijk).

De provincies kunnen ten aanzien van verboden handelingen ontheffing verlenen en bij verordening vrijstellingen geven. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming en vloeien voort uit de Europese richtlijnen (evenals de verboden handelingen).

De verbodsbepalingen die gelden voor de overige soorten hebben betrekking op de soorten opgenomen in de Bijlage van de Wet natuurbescherming, behorende bij artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming, onder Onderdeel A en Onderdeel B.

4.8.2 Ecologische situatie plangebied en effecten plan

In het kader van de ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein is er ecologisch onderzoek verricht. Door bureau Eelderwoude is, na eerder onderzoek in 2018 en 2019, in 2022 een quickscan flora en fauna, en een nader vogelonderzoek, uitgevoerd. Het rapport "Actualisatie Quickscan flora & fauna en nader onderzoek roofvogels aan Oosteinde 16 te Warmond" (d.d. 29 september 2023) is opgenomen als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn in 2023 een vleermuisonderzoek en een ransuil-roestplekken onderzoek verricht door bureau Eelerwoude, waarvan de rapporten "Nader onderzoek naar vleermuizen Oosteinde 16 te Warmond" (d.d. 30 april 2024) en "Nader onderzoek naar ransuil roestplekken Oosteinde 16 te Warmond" (d.d. 30 april 2024) zijn opgenomen als bijlagen 7 en 8 bij dit bestemmingsplan.

Tevens is in verband met het nieuwe bedrijventerrein en de ontwikkeling/realisatie daarvan een stikstofdepositie-onderzoek verricht door het bureau DGMR. Het rapport "Onderzoek stikstofdepositie bedrijventerrein Oosteinde" (d.d. 10 oktober 2024) is opgenomen als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan.

De resultaten van de ecologische onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Terreinomstandigheden plangebied

De oostkant van het plangebied bestaat voornamelijk uit een open terrein. Tussen de twee bomenrijen is eveneens een open terrein, maar meer verruigd. In het verleden heeft tussen deze twee bomenrijen, naar het zuiden toe een huis gestaan. De westkant van het plangebied bestaat uit een meer parkachtig terrein, met hagen, fruitbomen en droge greppels. Hier loopt een geasfalteerd wandelpad welke voorheen leidde naar twee woonhuizen. Beide woonhuizen zijn al enige tijd geleden gesloopt, daar is niets meer van zichtbaar. Er is in het plangebied geen verlichting aanwezig.

4.8.2.1 Gebiedsbescherming / Natuurgebied

Natura 2000

In de directe omgeving van het plangebied liggen diverse Natura 2000-gebieden. Op circa 6 kilometer afstand liggen de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden "Coepelduynen", "Kennemerland-Zuid" en "Meijendel & Berkheide". Het Natura 2000-gebied "Coepelduynen" ligt op circa 5,6 kilometer afstand.

Niet stikstof-gerelateerde effecten

De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat op voorhand kan worden gesteld dat, behoudens ten aanzien van stikstof, de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er derhalve geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt, anders dan ten aanzien van stikstof, daarom niet noodzakelijk geacht.

Stikstof-gerelateerde effecten

Ten aanzien van de uitstoot van stikstof kan zonder berekening niet worden uitgesloten dat er geen effect, ofwel stikstofdepositie, vanwege het plan op een Natura 2000-gebied is. Derhalve zijn er berekeningen van de (mogelijke) stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gemaakt, voor de gebruiksfase en de realisatiefase.

Stikstofdepositie

In het kader van de ontwikkeling/uitbreiding van het bedrijventerrein Greenib Business Park is er een stikstofdepositieonderzoek verricht, door het bureau DGMR. Het rapport "Onderzoek stikstofdepositie bedrijventerrein Oosteinde" (d.d. 10 oktober 2024) is opgenomen als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan.

De bedrijven op het nieuwe bedrijventerrein(deel) stoten stikstof uit. De bedrijventerrein uitbreiding zorgt tevens voor een verandering van het aantal verkeersbewegingen op omliggende wegen. Ook bij de bouw is sprake van de uitstoot van stikstof, door werktuigen en bouwverkeer. Daarmee is mogelijk sprake van een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. In dat kader is een onderzoek naar stikstofdepositie verricht.

Bij het stikstofdepositie-onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd voor de toekomstige situatie ofwel de gebruiksfase, en voor de tijdelijke situatie van de bouw ofwel de realisatiefase. Voor de stikstofdepositie-berekeningen is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2024.

Gezien het vervallen van de vrijstelling voor onderzoek naar de tijdelijke stikstofuitstoot en -depositie, is in het onderhavige/genoemde onderzoek inzicht gegeven in stikstofeffecten van de realisatiefase van de ontwikkeling/uitbreiding van het bedrijventerrein.

In het onderzoeksrapport van DGMR staan de uitgangspunten en resultaten van het stikstofdepositie-onderzoek beschreven en zijn de AERIUS-berekeningen opgenomen.

Indien negatieve effecten vanwege werkzaamheden en toekomstig gebruik (in verband met een plan of project) op een Natura 2000-gebied op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, dan is voor het planologisch besluit een milieueffectrapportage (m.e.r.) noodzakelijk en is voor de verlening van de omgevingsvergunning (voor het bouwen) een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht of een vergunningsplicht bij een stikstofdepositiebijdrage (vanwege de activiteit) van maximaal 0,00 mol N/ha/jaar op een Natura 2000-gebied.

Realisatiefase

De gegevens voor de bouwfase zijn in overleg met de ontwikkelaar/initiatiefnemer vastgesteld. Omdat er geen bebouwing aanwezig is op het terrein is geen sprake van een sloopfase. Voor de volledige realisatie van het bedrijventerrein wordt uitgegaan van een bouwperiode van twee jaar. De berekening van de realisatiefase van het onderhavige plan voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein geeft een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied.

Om te borgen dat in een realisatiejaar geen stikstofdepositie optreedt, is in de specifieke gebruiksregels van de bedrijfsbestemming bepaald wat de maximale emissie van NOx en NH3 per jaar mag bedragen.

Gebruiksfase toekomstige situatie

De emissie van de gebruiksfase is berekend op basis van directe invloed (emissie van de bedrijven) en indirecte invloed (verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein). Voor de directe invloed is gebruik gemaakt van de kengetallen van de Bestuurlijke Adviescommissie Vitaal Platteland (BACVP), op advies van de Omgevingsdienst West-Holland. De BACVP heeft kengetallen opgesteld voor de emissie van bedrijven op bedrijventerreinen. De emissie van een bedrijf met milieucategorie 3.2 is 200 kg/NO_x en 10 kg/NH_3 per hectare per jaar. Het bedrijventerrein heeft een netto-oppervlakte van 1,2 hectare.
De indirecte emissie is afhankelijk van het aantal vervoersbewegingen. De gehanteerde vervoersbewegingen zijn gebaseerd op de cijfers in paragraaf 4.2.2 Verkeersgeneratie, en betreffen weekdaggemiddelde verkeersintensiteiten.

De berekening van het toekomstige gebruik van het plangebied, ofwel de situatie met/na de gerealiseerde ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein, geeft een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied.

Conclusie

Voor het onderhavige plan is sprake van een stikstofdepositie bijdrage van 0,00 mol/ha/jaar. Het plan veroorzaakt daarom geen significant negatieve effecten op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden "Coepelduynen", "Kennemerland-Zuid" en "Meijendel & Berkheide". Het aspect stikstofdepositie is geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

Natuurnetwerk Nederland (NNN), en overige (natuur)gebieden

Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van het NNN. Het plangebied ligt op circa 300 meter van begrensd NNN-gebied. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN significant aantasten. Een toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is niet gelegen in een weidevogelgebied of een gebied van de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden geven geen planologische belemmeringen voor het onderhavige plan.

4.8.2.2 Soortenbescherming / Flora & Fauna

De hierna volgende informatie komt uit de volgende rapporten van bureau Eelerwoude:

- "Actualisatie Quickscan flora & fauna en nader onderzoek roofvogels aan Oosteinde 16 te Warmond" (d.d. 29 september 2023), opgenomen als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.
- "Nader onderzoek naar vleermuizen Oosteinde 16 te Warmond" (d.d. 30 april 2024), opgenomen als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan.
- "Nader onderzoek naar ransuil roestplekken Oosteinde 16 te Warmond" (d.d. 30 april 2024), opgenomen als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan.

Planten

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze kunnen op basis van het aanwezige biotoop worden uitgesloten. Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde plantensoorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor beschermde flora niet noodzakelijk. In paragraaf 4.8.2.3 wordt nader ingegaan op het kappen van de bomen.

Zoogdieren, grondgebonden

Soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt

Op basis van het aanwezige biotoop, sporen, literatuurgegevens en expertise zijn onder andere de volgende algemeen voorkomende zoogdieren binnen het plangebied aanwezig of te verwachten: ree, haas, konijn, egel, kleine marterachtigen en diverse algemene muizen. Deze soorten kunnen het plangebied gebruiken als (onderdeel van hun) leef- en foerageergebied. Daarnaast maken een aantal soorten van het plangebied gebruik als migratieroute.

De planrealisatie zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van de genoemde (algemeen) voorkomende zoogdieren met het beschermingsregime 'andere soorten'. Voor deze beschermde soorten is bij een ruimtelijke inrichting door de provincie Zuid-Holland een vrijstelling van de ontheffingsplicht opgesteld.

Soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt

Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt, zoals boommarter en steenmarter, komen in de ruime omgeving van het plangebied voor. Binnen het plangebied is geen geschikte (leegstaande) bebouwing aanwezig waar de steenmarter gebruik van kan maken. De tuinhuisjes zijn open en er zijn geen sporen van marterachtige aangetroffen. De boommarter maakt gebruik van boomholtes. Boomholtes zijn wel in het plangebied aanwezig maar deze zijn niet groot genoeg voor boommarters om te gebruiken. Verblijfplaatsen zijn hierdoor uit te sluiten.

Tijdens andere nadere onderzoeken is wel gelet op deze soorten zoogdieren, maar zijn deze niet aangetroffen en zijn er ook geen sporen ontdekt. Daarnaast komen deze soorten niet in de directe omgeving voor volgens de NDFF in de afgelopen 5 jaar. Mogelijk dat voor enkele soorten het plangebied wel onderdeel uitmaakt van leefgebied, zoals foerageergebied, maar dit betreft echter geen essentieel leefgebied gezien de ligging in een groene omgeving. Er zijn tevens geen waarnemingen van de soort eekhoorn of nesten daarvan.

Voor deze soorten, zoals steenmarter en boommarter, geldt dat negatieve effecten zijn uit te sluiten. Verblijfplaatsen en essentieel leefgebied zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht in het plangebied.

Conclusie

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor grondgebonden zoogdieren niet noodzakelijk.

Vleermuizen

In het plangebied is tijdens het dagbezoek van de quickscan beoordeeld of de locatie geschikt is voor vleermuizen. Hierbij is onderscheid gemaakt in verblijfplaats, vliegroute en foerageergebied. In het plangebied kunnen de volgende vleermuissoorten voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, watervleermuis, gewone grootoorvleermuis en mogelijk ook meervleermuis.

Verblijfplaatsen

Vleermuizen maken gedurende het jaar gebruik van een netwerk van vaste rust- en verblijfplaatsen. Deze verblijfplaatsen kunnen de volgende functies hebben:

- kraamverblijfplaats;
- zomerverblijfplaats;
- paar- en/of baltsverblijfplaats;
- winterverblijfplaats.

Er zijn in het plangebied geen gebouwen aanwezig die potentieel geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. In het plangebied zijn bomen aanwezig van geringe omvang en met potentiële holtes die als verblijfplaats gebruikt kunnen worden door vleermuizen. Daarom is nader onderzoek naar vleermuizen verricht, waaruit blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen aanwezig zijn.

Foerageergebieden en vliegroutes

Het plangebied is door het groene karakter geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Ook de omgeving is eveneens geschikt als foerageergebied, onder meer door de aanwezigheid van de naast liggende weilanden en bosschages en het bos op het landgoed Huys te Warmond.

Daarnaast gebruiken vleermuizen lijnvormige elementen om zich langs te verplaatsen, zoals boomrijen en watergangen welke als vliegroute kunnen dienen. Deze zijn zowel binnen het plangebied als buiten het plangebied aanwezig.

Effecten en ontheffing

Het opzettelijk verstoren, vangen en doden van individuen van beschermde soorten, alsmede het beschadigen of vernielen van vaste verblijfplaatsen, inclusief de functionele leefomgeving, is verboden vanuit de Wet natuurbescherming. De functionaliteit van de verblijfplaatsen van vleermuizen dient te allen tijde gegarandeerd te blijven.

Verblijfplaatsen in bomen:

Binnen het plangebied zijn geschikte bomen met holtes die potentieel als verblijfplaats van vleermuizen gebruikt kunnen worden en deze verblijfplaatsen zijn op voorhand niet uit te sluiten. Ondanks dat al nader onderzoek naar vleermuizen is gedaan in 2019 (deze is 3 jaar geldig), kunnen na 3 jaar de omstandigheden veranderen. Nader onderzoek naar vleermuis verblijfplaatsen bij het verwijderen van de betreffende bomen is nodig voorafgaand aan de planuitvoering. In 2019 zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. In 2023 is een nieuw vleermuisonderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen verricht. Bij het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen.

Foerageergebied en vliegroute (niet essentieel):

Het plangebied is geschikt als foerageergebied. Dit is echter geen essentieel foerageergebied vanwege de weilanden en bosschages die grenzen aan het plangebied, en in de omgeving is er het bos op landgoed Huys te Warmond, als alternatief foerageergebied. Binnen het plangebied zijn potentiële vliegroutes in de vorm van watergangen aanwezig.

De voorgenomen ontwikkeling om verlichtingen te plaatsen kan een negatief effect geven op potentiële vliegroutes en foerageergebied. Een negatief effect kan voorkomen worden (of tot een minimum beperkt worden) mits de verlichting voldoet aan de vier onderstaande maatregelen/voorwaarden:

- niet uitstralende armaturen;
- plaatsen van afschermende beplanting;
- voorkom verlichting van boomkronen;
- alleen daar waar verlichting noodzakelijk is deze plaatsen en beperkt aan zetten (slechts

een deel van de nacht aan of op beweging sensoren).

Indien blijkt dat aan één of meer van de genoemde voorwaarden niet voldaan kan worden, is nader onderzoek naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen noodzakelijk. Aan de hand van dit nader onderzoek kan dan bepaald worden of een ontheffing in het kader van de bescherming van soorten in de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Nader onderzoek vleermuizen

Vanwege het verwijderen van bomen met holtes die potentieel geschikt zijn, is nader onderzoek verricht naar verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen en de functionele leefomgeving van vleermuizen. In het nader onderzoek zijn geen verblijfplaatsen waargenomen en is er geen essentiële foerageergebied of vliegroute aangetroffen. Uit het nader onderzoek vleermuizen blijkt dat het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig is. Ten aanzien van verlichting moet rekening gehouden worden met foerageergebied van de gewone dwergvleermuis.

Conclusie

Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor vleermuizen niet noodzakelijk.

Bij het plaatsen van verlichting moet aan de genoemde maatregelen/voorwaarden worden voldaan.

Vogels

Alle vogels zijn als soort beschermd in de Wet natuurbescherming. Onderscheid wordt gemaakt tussen vogels met jaarrond beschermde nesten, vogels met jaarrond beschermde functionele leefomgeving en overige (broed)vogels.

<u>Vogels met jaarrond beschermde functionele leefomgeving</u>

In het onderhavige plangebied zijn er vogelsoorten aangetroffen dan wel te verwachten waarvan de functionele leefomgeving jaarrond beschermd is. Het gaat om soorten als koolmees, zwarte kraai, etc. Nesten van vogels met een jaarrond beschermde leefomgeving zijn niet aangetroffen. Genoemde soorten (koolmees, zwarte kraai) zijn bovendien goed in staat alternatieve nestplaatsen te vinden. Compenserende maatregelen of het aanvragen van een ontheffing is om deze redenen dan ook niet aan de orde.

<u>Overige (broed)vogels</u>

De aangetroffen vogels binnen en direct rondom het plangebied vallen onder de algemene broedvogels van bos, weilanden en parken. Onder andere de volgende vogelsoorten kunnen gebruikmaken van het plangebied: ekster, houtduif, merel, roodborst en winterkoning.

Nesten mogen niet worden beschadigd en verstoord. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Door verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren kan in veel situaties worden voorkomen dat gehandeld wordt in strijd met deze verbodsbepaling. De periode van 1 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Voor de Wet natuurbescherming zijn echter alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar en ongeacht de zeldzaamheid van de soort.

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor deze overige (broed)vogels niet noodzakelijk. Bij de werkzaamheden moet men alert zijn op, en rekening worden gehouden met, (in gebruik zijnde) nesten van vogels.

<u>Vogels met jaarrond beschermde nesten</u>

In het plangebied zijn jaarrond beschermde vogelnesten in bomen (horsten) aanwezig. Van een aantal vogelsoorten zoals buizerd en ransuil is nader onderzoek naar jaarrond beschermde nesten uitgevoerd.
Tijdens de quickscan en het vogelonderzoek zijn in het plangebied twee soorten waargenomen waarvan de verblijfplaatsen jaarrond zijn beschermd: buizerd en ransuil.

Buizerd

Tijdens de quickscan zat een buizerd in een bomenrij met in de buurt een potentieel nest te rusten. Bij de volgende twee veldbezoeken is een buizerd overvliegend of foeragerend aangetroffen. De buizerd maakte geen gebruik van een nest in het plangebied. Daarna is deze niet meer waargenomen. De vooraf in kaart gebrachte potentiële nesten zijn niet door de buizerd en ook niet door andere vogels met jaarrond beschermde nesten in gebruik genomen.
In het plangebied zijn geen bezette nesten of rust- en verblijfplaatsen van de buizerd aanwezig.
Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is voor de buizerd niet nodig.

Ransuil

Binnen het plangebied zijn enkele wintergroene naaldbomen met grote nesten waargenomen in de groenstrook tussen de parkeerplaats en de sloot, aan de noordzijde van het plangebied. Vooral in de twee laatste veldrondes werd het zeer duidelijk dat het om een bezet ransuil nest ging, door het luide bedelen van de jongen in het nest en het daarna uitvliegen (takkelingen). Het betreft hier een jaarrond beschermd nest van de ransuil, namelijk twee nesten waarvan één in gebruik is genomen in 2022. Een ander nest is een oud nest dat in slechte staat verkeerd door stormschade.

Ransuilen verzamelen in (grote) groepen om in het najaar naar vaste roestplekken te trekken. Vanwege het vastgestelde ransuil nest is binnen een afstand van 50 meter van het nest (binnen en buiten het plangebied) onderzoek verricht naar roestplekken van ransuilen, namelijk in oktober 2023. In dit onderzoek zijn geen roestplekken aangetroffen.

De ransuil komt in diverse landschapstypen voor waar open veld aanwezig is met voldoende veldmuizen, en voor het foerageren zijn vooral de bosranden belangrijk. De ransuil maakt gebruik van ekster of zwarte kraai nesten om te broeden. Ook komen ransuilen voor dichtbij de mens in achtertuinen en recreatiegebieden.

Uit literatuurstudie blijkt dat ransuilen de voorkeur hebben voor kleine geschikte oppervlaktes ten opzichte van grote bossen. De bezetting van potentiële nesten neemt niet toe als het bos oppervlakte toeneemt. Een oppervlakte van 0,2 hectare blijkt voor essentieel foerageergebied rond het nest voldoende te zijn.

Er geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, en op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

In het onderhavige plan wordt rekening gehouden met de aangetroffen jaarrond beschermde nesten van de ransuil. Het bezette nest (en naastgelegen nest) blijft behouden en ook de directe groene omgeving. Het nest bevindt zich op circa minimaal 50 meter tot de toekomstige bebouwing en de nieuwe weg en nieuwe watergang. Op afbeelding 6.8 is de 50 meter afstand tussen het ransuil nest en de ontwikkeling van het bedrijventerrein (de werkzaamheden) weergegeven.

Er blijft circa 5.600 m² foerageergebied over, los van de bomenrijen aan de noordzijde (bij het ontwerpbestemmingsplan was de oppervlakte circa 6.175 m² foerageergebied). Uit literatuur blijkt dat de ransuil profiteert van het 'eiland-effect', wat betekent dat het aantal nesten niet toeneemt als geschikt oppervlak toeneemt. Daarnaast is ook een kleine oppervlakte met de juiste habitat zeer gunstig voor de ransuil, en in het plangebied blijft sprake van een (relatief) grote oppervlakte. Het behouden groen bevat voldoende geschikt habitat, en bevindt zich op korte afstand. Mogelijk zal het groen nog geschikter gemaakt worden door een natuurvriendelijke oever langs de bestaande sloot te creëren en ook door het bestaande groen in het recreatieve deel her in te richten wat gevarieerd groen oplevert. De watergang zal niet worden verbreed/aangepast op locaties waar verstoring van de ransuil en andere beschermde fauna kan plaatsvinden.

Afbeelding 6.8: Weergave 50 meter afstand tussen het ransuil nest en de ontwikkeling van het bedrijventerrein (de werkzaamheden) op de plankaart/Verbeelding van het bestemmingsplan



Met het planontwerp in het onderhavige plan blijft het nest en het essentiële foerageergebied voor de ransuil behouden. Tevens zijn geen roestplekken van de ransuil aangetroffen in de omgeving van het nest. Er wordt niet verwacht dat de staat van instandhouding van de ransuil in het geding komt.

Met het onderhavige plan, en het verrichten van werkzaamheden buiten de kwetsbare periode van maart tot juli, zijn negatieve effecten op het ransuil nest en de functionaliteit van het nest uit te sluiten. Een ontheffing Wet natuurbescherming is niet benodigd.

Conclusie

Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor vogels niet noodzakelijk.

Reptielen

In het plangebied komen geen reptielen voor. Geschikt biotoop voor beschermde reptielen ontbreekt in het plangebied. Er zijn ook geen verspreidingsgegevens bekend van reptielen in en rondom het plangebied.

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is voor reptielen niet noodzakelijk.

Amfibieën

Soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt

Een aantal soorten amfibieën zoals de bruine kikker, bastaardkikker, gewone pad en kleine watersalamander kunnen het plangebied gebruiken als landbiotoop. In het plangebied is een greppel die geschikt is als voortplantingsbiotoop voor algemeen voorkomende amfibieën. De planrealisatie zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van de genoemde (algemeen) voorkomende amfibieën met het beschermingsregime 'andere soorten'. Voor deze beschermde soorten is bij een ruimtelijke inrichting door de provincie Zuid-Holland een vrijstelling van de ontheffingsplicht opgesteld.
Om aan de zorgplicht te voldoen moeten werkzaamheden aan de oevers en watergang uitgevoerd worden wanneer de amfibieënlarven zijn volgroeid, vanaf half augustus, en voordat volwassen exemplaren zich ingraven voor de winterslaap, voor november.

Soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt

Beschermde soorten amfibieën waarvoor geen vrijstelling geldt, zoals kamsalamander of rugstreeppad, worden niet verwacht in het plangebied vanwege het aanwezige, ongeschikte habitat voor deze soorten. Zo ontbreken poelen met schoon water met goed ontwikkelde vegetatie in het plangebied. Er zijn ook geen verspreidingsgegevens bekend van beschermde amfibieën rondom het plangebied. Beschermde amfibieën worden uitgesloten, waardoor er geen sprake is van negatieve effecten.

Conclusie

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is voor amfibieën niet noodzakelijk. De werkzaamheden in en aan de oevers en watergangen dienen te worden verricht buiten de kwetsbare periode van amfibieën.

Vissen

Binnen het plangebied is een greppel die niet jaarrond waterdragend is, waardoor deze niet geschikt is voor vissen. In de sloot en de watergang langs de randen van het plangebied komen algemeen voorkomende vissoorten voor. Beschermde vissen zijn uit te sluiten in het plangebied en komen ook niet in de directe omgeving voor. Tevens blijven de waterelementen aan de randen van het plangebied behouden.

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is voor vissen niet noodzakelijk.

Ongewervelden

In het plangebied worden geen beschermde ongewervelden verwacht, door het ontbreken van geschikt habitat. Er zijn ook geen verspreidingsgegevens bekend van beschermde ongewervelden in en rondom het plangebied. In het plangebied zijn geen beschermde ongewervelden aanwezig. Negatieve effecten op beschermde ongewervelden kunnen worden uitgesloten.

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is voor ongewervelden niet noodzakelijk.

Zorgplicht

Bij de planuitvoering dient (onder meer) rekening te worden met de volgende zorgplicht-maatregelen:

- Werkzaamheden worden buiten het broedseizoen van vogels gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode.
- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een

schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.

4.8.2.3 Houtopstanden / Bomen

Er worden binnen het plangebied bomen, en waarschijnlijk (bomen in) houtopstanden, gekapt. Het plangebied ligt buiten de grenzen van de 'bebouwde kom Boswet' van gemeente Teylingen en kent bomenrijen van meer dan 20 bomen. Daardoor is de bescherming van houtopstanden van toepassing.

De bescherming van houtopstanden kent twee elementen: meldingsplicht en herplantplicht. Een kapmelding is verplicht bij de kap van bomen buiten de bebouwde kom indien kap plaatsvindt in een houtopstand. De voorgenomen kap van een houtopstand hoeft in een aantal gevallen niet te worden gemeld. Veelal geldt een 1 op 1 herplantplicht. Het vellen van houtopstanden moet voldoen aan de eisen die gesteld zijn in hoofdstuk 4 van de Wnb en in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

De volgende provinciale regels zijn van toepassing:

De melding van de kap c.q. het vellen gaat vergezeld van een compensatieplan indien herbeplanting als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming op dezelfde locatie niet mogelijk is.
Van een bosbouwkundig verantwoorde wijze van herbeplanting als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming is sprake indien:
- de oppervlakte van de herbeplanting ten minste even groot is als de gevelde oppervlakte;
- de herbeplanting kwalitatief en kwantitatief minimaal in een redelijke verhouding staat tot de gevelde of anderszins tenietgegane houtopstand; en
- de te herplanten houtopstand, gelet op de bodemkwaliteit en de waterhuishouding ter plaatse, kan uitgroeien tot een volwaardige en duurzame houtopstand met minimaal een vergelijkbare bosstructuur als de gekapte opstand.

De herbeplanting is ook mogelijk via spontane natuurlijke verjonging indien daarmee aan de voorgenoemde voorwaarden wordt voldaan en de bodemopbouw zoveel mogelijk intact wordt gelaten.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde herbeplanting te realiseren. Er zijn gebieden (vlakken) en stroken aangewezen voor groen en bomen, waarbij de bestemming 'Groen' is toegekend.

4.8.3 Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen nadelige invloed op de in de nabijheid van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

De aanwezige natuurwaarden (flora en fauna) in het plangebied zijn geen wezenlijke belemmering voor het onderhavige plan. Wel dient er bij de uitvoering van het plan vooral rekening te worden gehouden met vogels en bomen, en met de mate van compensatie voor de te kappen bomen. Uiteraard dient ook rekening te worden met de algemene zorgplicht.

In het plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van ransuil nesten; ter plaatse van de nesten en het benodigde foerageergebied van de ransuil zal geen (bouw)ontwikkeling plaatsvinden. Tevens zijn geen roestplekken in het plangebied en de directe omgeving aanwezig. Daarmee is de ransuil geen belemmering voor het onderhavige plan, en vice versa.

Gelet op het vleermuisonderzoek van 2023 waarin geen vleermuis verblijfplaatsen zijn aangetroffen en geen essentiële foerageergebied of vliegroute is aangetroffen, wordt niet verwacht dat de aanwezigheid van vleermuizen een belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. Een ontheffing voor vleermuizen is niet benodigd. Ten aanzien van niet essentieel foerageergebied van vleermuizen kan worden volstaan met maatregelen ofwel het voldoen aan voorwaarden, zonder een ontheffing.

Het plangebied biedt veel ruimte voor nieuwe (vervangende) bomen. Er kan ten aanzien van de bomenkap voldaan worden aan de provinciale regels. De bomenkap vormt naar verwachting geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Externe veiligheid gaat over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Om het transport van gevaarlijke stoffen te reguleren is het Basisnet opgezet en vastgesteld.

Externe veiligheidsrisico's worden in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger. Dit is de overlijdenskans voor een persoon die op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent (onbeschermd) aanwezig is. Het groepsrisico (GR) geeft de kans op een groep dodelijke slachtoffers (van een bepaalde omvang) door een ongeval met een gevaarlijke stof, afgezet tegen de oriëntatiewaarde.

De (hoofd)regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Deze besluiten hanteren dezelfde risicobenadering en schrijven de methode voor het bepalen van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) voor. Voor het plaatsgebonden risico en de veiligheidszone geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm maar door middel van het afleggen van een verantwoording. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het ruimtelijk besluit.

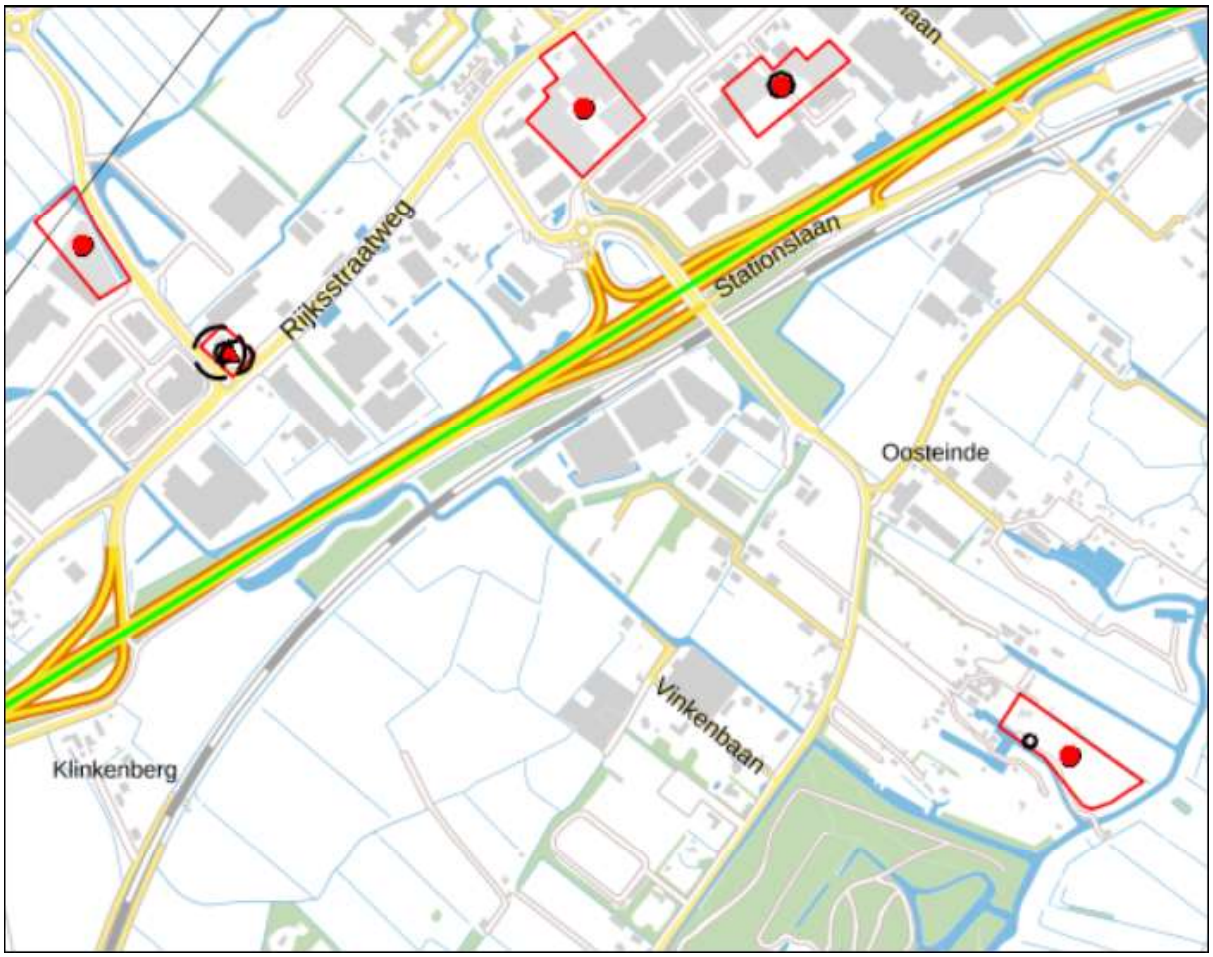
Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient bij een plan (voor bijvoorbeeld het realiseren van woningen of bedrijven) gelegen binnen een afstand van 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico te worden beschouwd. De Regeling Basisnet geeft transporthoeveelheden waarmee rekening moet worden gehouden en de plaatsgebonden risico contour.

Voor een aantal veelvoorkomende inrichtingen en langs de belangrijkste transportroutes is het PR door middel van een wettelijk voorgeschreven afstand vastgesteld. Bij inrichtingen geldt dit ook voor het invloedsgebied waarbinnen het bevoegd gezag het GR moet verantwoorden (gegeven in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)). Voor wegen en spoorwegen zijn effectafstanden van de maatgevende scenario's, waarbinnen deze routes effect kunnen hebben, bekend. Voor gevallen waarin afstanden niet zijn voorgeschreven, kan een berekening nodig zijn om de omvang van effecten aan te tonen.

4.9.2 Verkenning risicobronnen

De externe risicobronnen worden in beeld gebracht aan de hand van de risicokaart (www.risicokaart.nl) en het Basisnet. De risicokaart omvat industriële bedrijven die een extern risico kunnen vormen. Ook buisleidingen zijn opgenomen op de risicokaart. Het Basisnet bevat de wegen, spoorwegen en vaarwegen die als transportroutes voor geklasseerde gevaarlijke stoffen worden gebruikt. Gemeentelijke routeringen voor transport van gevaarlijke stoffen zijn niet opgenomen in het Basisnet. Op afbeelding 4.9 zijn de risicobronnen in de omgeving van het onderhavig plangebied, de locatie Oosteinde 16, weergegeven. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen risicovolle bedrijven/Bevi-inrichtingen mogelijk.

Afbeelding 4.9: Risicobronnen in de omgeving van de planlocatie - risicokaart.nl



Op circa 210 meter van de dichtstbijzijnde nieuwe bedrijfskavel in het plangebied bevindt zich de autosnelweg A44. Het plangebied ligt ten zuiden van deze snelweg. De A44 is opgenomen in het Basisnet. Over deze snelweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze gevaarlijke stoffen en een mogelijke calamiteit daarmee vormen echter geen wezenlijke risico's/belemmering voor het onderhavige plan. De plaatsgebonden risico-contouren van de snelweg reiken bij lange na niet tot het plangebied, en er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. De dichtstbijzijnde bedrijfskavel bevindt zich buiten de afstand van 200 meter zoals benoemd in het Besluit externe veiligheid transportroutes. Er hoeft derhalve geen groepsrisicoberekening te worden gemaakt.

In het onderhavige plan zijn naast niet-kwetsbare objecten tevens kwetsbare objecten volgens het Bevi opgenomen, namelijk onzelfstandige kantoren (als onderdeel van bedrijven) groter dan 1.500 m². Het kwetsbaar object kantoor betreft een functie die een hoge(re) personendichtheid kent. De toevoeging van een kwetsbaar object, op meer dan 200 meter van de risicobron snelweg A44, leidt er niet toe dat er een groepsrisicoberekening hoeft te worden gemaakt, omdat de invloed op het groepsrisico gering blijft.

Wel zijn de nieuwe bedrijfskavels (en daarmee ook de mogelijk te realiseren kwetsbare objecten) gelegen binnen het invloedsgebied gerelateerd aan de gevaarlijke stoffen van de risicobron/snelweg, namelijk de 355 meter voor de stofcategorie GF3. Daarom dient in te worden gegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Tevens kan het transport van toxische stoffen over de A44 niet worden uitgesloten.

Het plangebied is (ook) te bereiken via een weg ten zuiden van de risicobron; daarmee is het plangebied ook bereikbaar als er een calamiteit is op de A44 en/of Warmonderweg. Het plangebied is in het geval van een calamiteit tevens te bereiken via een bestaand pad aan de oostzijde van het plangebied. Bij het plangebied is voldoende water aanwezig om een calamiteit/brand te bestrijden. De vluchtroutes zijn van de risicobron af gericht, namelijk in oostelijke en zuidelijke richting. Er kan worden gevlucht via de wegen Oosteinde en Herenweg.

Met het plan worden geen functies met beperkt zelfredzame personen opgericht. Indien er een gifwolk ontstaat, dan kan men schuilen in de gebouwen en zal de mechanische ventilatie in de gebouwen worden uitgezet. Ten aanzien van het toxisch scenario is in de specifieke gebruiksregels van de bedrijfsbestemming een bepaling opgenomen die toeziet op het handmatig kunnen uitschakelen van mechanische ventilatiesystemen.

Op circa 150 meter van de planlocatie bevindt zich een treinverbinding tussen Leiden en Amsterdam Centraal. Deze treinverbinding is niet opgenomen in het Basisnet en wordt (in principe) niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen, en is derhalve geen risicobron.

Op een afstand van circa 600 meter van de planlocatie bevindt zich een LPG-tankstation, namelijk ten (noord)westen van het plangebied. Gezien de afstand, vormt deze bron geen risico. Ten noorden van het plangebied bevinden zich op circa 500 meter enkele risicobronnen. Vanwege de ruime afstand tot de planlocatie vormen deze bedrijven geen risico; de invloedsgebieden reiken niet tot het plangebied. Ten oosten van het plangebied bevindt zich op ruim 500 meter van de planlocatie de Firma Kagerzoom. Dit bedrijf valt onder de categorie 'overig' op de risicokaart. In het gebied van de firma bevindt zich een installatie, een bovengrondse tank met propaan of ander (vloeibaar) gas, van 3.000 liter, met een PR 10^{-6} contour/afstand van 10 meter. De planlocatie bevindt zich ver buiten de contouren van deze risicobron; derhalve is het geen risico voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.9.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

De snelweg A44 ligt op een dusdanige afstand van het plangebied dat het groepsrisico geen knelpunt is. Ten aanzien van de risicobron A44 en het onderhavige plan zijn de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid op orde. De snelweg A44 is geen belemmering voor het onderhavige plan.

Er zijn geen risicovolle bedrijven in de nabijheid van het onderhavig plangebied die een belemmering vormen voor het plan.

Het onderhavige plan vormt zelf geen risico omdat er met het plan geen risicovolle bedrijven worden opgericht.

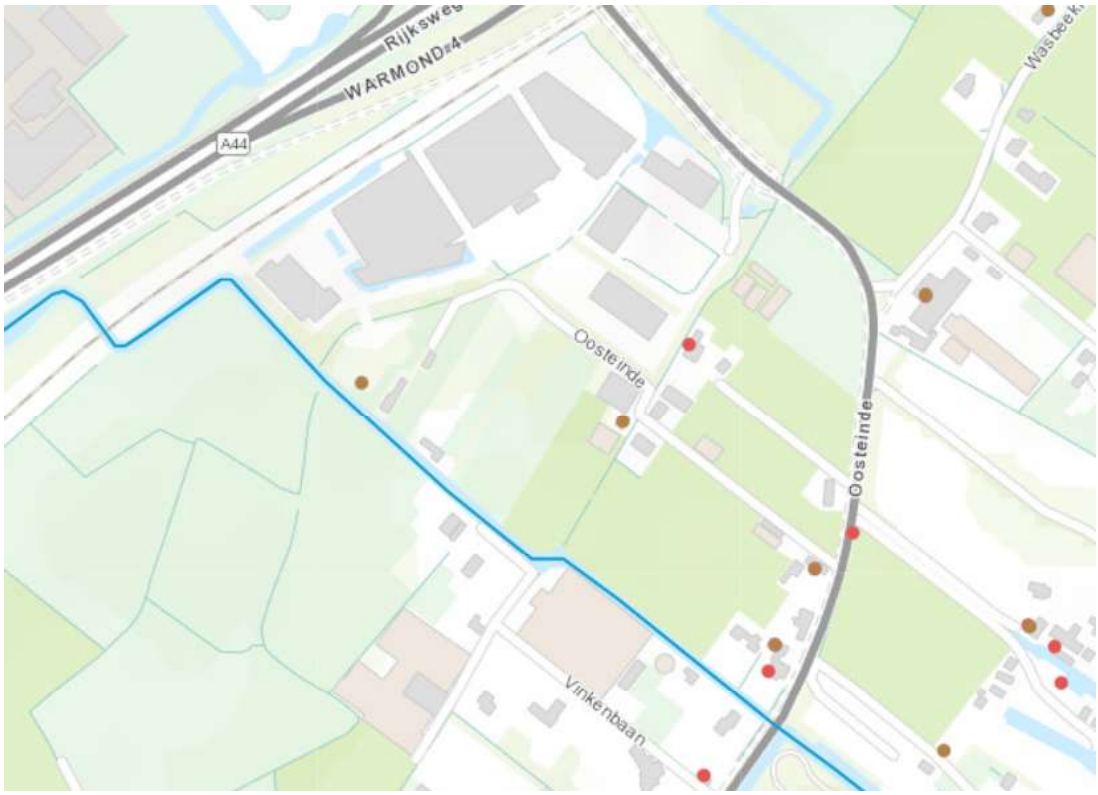
4.10 Cultuurhistorieen Archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

In de ''visie gebouwd erfgoed'' wordt de bescherming van het erfgoed in de gemeente geborgd. Door middel van deze visie wil de gemeente behoudsmogelijkheden van het gebouwde erfgoed onder de aandacht brengen. Daarbij wordt niet alleen gedacht aan bescherming van monumenten, maar ook aan behoud door het aanwijzen van beeldbepalende objecten en maatregelen zoals het stimuleren van hergebruik. Het gaat hierbij om beeldbepalende objecten; gebouwen, bouwwerken of andersoortig erfgoed met emotionele waarde en herkenbare ankers in het straatbeeld.

Op afbeelding 4.10A is de uitsnede te zien van de atlas Duin- en Bollenstreek waarin de cultuurhistorische waarden te zien zijn. In het plangebied bevonden zich voorheen twee woonhuizen met de daarnaast gelegen bollenschuur. De bollenschuur op de planlocatie, te zien in het bruin, is gebouwd in 1928. De bollenschuur bestaat momenteel echter niet meer, het terrein van de planlocatie is daardoor braakliggend. De overige beeldbepalende monumenten in de omgeving van de planlocatie betreffen tevens bollenschuren, een woonhuis en een de enige korenmolen in de omgeving, welke aanwezig is geweest van 1370 tot 1872. Het onderhavig plan heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarde van de omgeving. Hoewel het bedrijventerrein nabij een bestaande bollenschuur wordt gebouwd, Oosteinde 14a, doet de ontwikkeling echter geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde en karakter van het object.

Afbeelding 4.10A: Uitsnede cultuurhistorische atlas Duin- en Bollenstreek



4.10.2 Archeologie

4.10.2.1 Beleidskader en gemeentelijke archeologische kaarten

De gemeente Teylingen heeft met betrekking tot archeologie een onderzoek laten uitvoeren door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., genaamd Toelichting op de archeologische verwachtings(waarden) kaart en beleidskaart (d.d. 9 april 2015). Op basis van dit onderzoek, heeft de gemeente Teylingen een beleidskader opgesteld, genaamd ''Onder de grond 2015 - Beleid voor archeologie in Teylingen'', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2015 en in werking getreden op 18 november 2015. Het doel van deze nota beleid is het beschermen van archeologisch erfgoed van Teylingen. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- streven naar, zoveel mogelijk, behoud in de grond van archeologische waarden. Als behoud in de grond (in-situ) niet mogelijk blijkt moeten de archeologische waarden veilig gesteld worden door behoud buiten de grond (ex-situ), door middel van een definitieve archeologische opgraving;
- de verstoorder, initiatiefnemer van de bodemverstoringen, betaalt;
- archeologie verankeren in ruimtelijke ordening;
- bewustmaking van een breed publiek door communicatie;
- regionale samenwerking en afstemming.

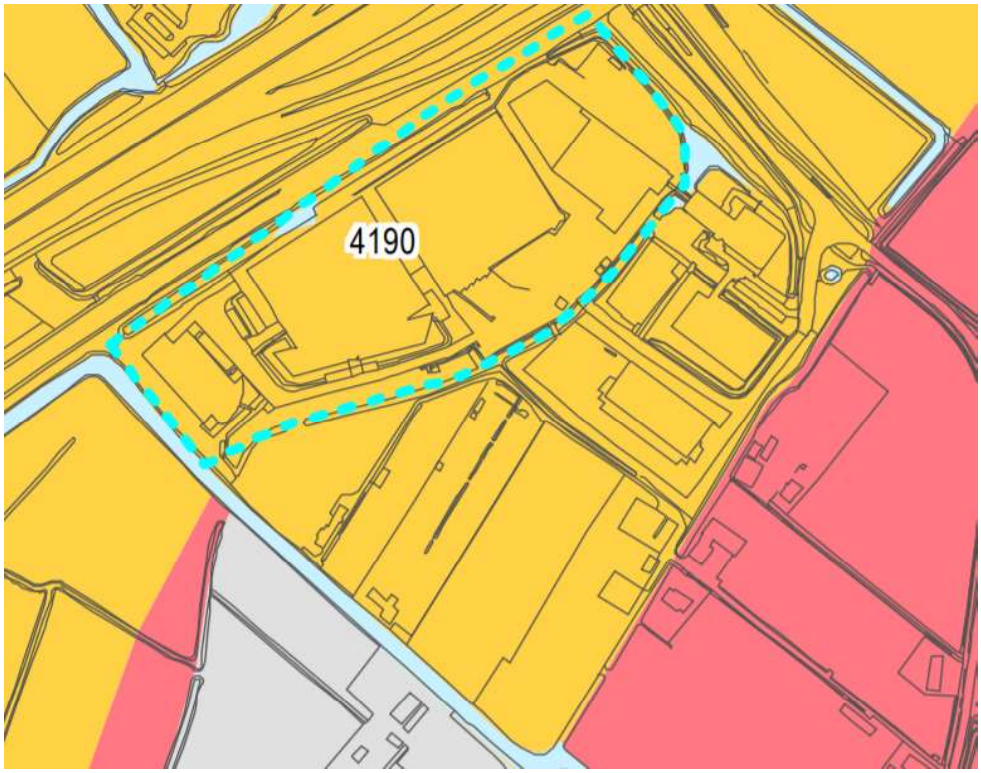
In 2020 is de beleidskaart geactualiseerd, op basis van een regionaal archeologisch verstoringen onderzoek (Erfgoed Leiden en Omstreken - Brandenburgh, C.R., 2020: Graven in archieven. Een niet-gravend verstoringenonderzoek in de bollengemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen.). In, dan wel bij, de gemeentelijke beleidsnota "Onder de grond 2015 - Beleid voor archeologie in Teylingen" (1 september 2015) is de geactualiseerde archeologische waardenkaart opgenomen.

In 2023 is er voor het onderhavige plangebied een archeologisch vooronderzoek verricht door RAAP. De uitkomsten van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) worden beschreven in paragraaf 4.10.2.2 na de beschouwing van de gemeentelijke archeologische kaarten.

De gemeente maakt in het nemen van beslissingen gebruik van de archeologische verwachtingskaarten. Deze kaarten geven initiatiefnemers informatie over eventuele

archeologische consequenties. Op de planlocatie bevindt zich momenteel, of bevond zich, de dubbelbestemming Archeologie 6. Deze bestemming komt overeen met de verwachtingskaart op afbeelding 4.10B, en de geactualiseerde verwachtingskaart op afbeelding 4.10C, waarmee de vrijstellingsgrenzen zijn aangegeven. De gouden kleur betekent volgens de legenda dat de planlocatie behoort tot de bekende archeologische waarde 6, een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Binnen deze categorie vallen de (deels) afgegraven strandwallen (kalkrijke en kalkloze top), de ingesloten strandvlakten ten westen van de strandwal van Hillegom, de (overstoven) Romeinse en post-Romeinse beddingafzettingen van de Oude Rijn en de zone met duinzand op kwelderafzettingen in de strandvlakte. Ook de met klei afgedekte strandvlakte in de gemeente Teylingen en het zuiden van de gemeente Lisse hebben op basis van resultaten uit recent onderzoek een middelhoge verwachting. Voor de middelhoge archeologische verwachting geldt een vrijstellingsgrens van 30 cm -mv / 500 m², bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en groter dan 500 m² dient voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Afbeelding 4.10B: Archeologische verwachtings(waarden)kaart - vrijstellingsgrenzen



Afbeelding 4.10C: Geactualiseerde Archeologische verwachtings(waarden)kaart (2020)



De afbeelding 4.10D bevat een uitsnede van een kaart waarop de geomorfologische eenheden zijn afgebeeld. De onderhavige planlocatie behoort volgens de legenda tot de eenheid Oude duinen en Strandwallen. Dit houdt (ingesloten) strandvlaktes in, afgedekt met verstoven duinzand/kwelderafzettingen. De archeologische verwachting op de planlocatie is dan ook een lage verwachting vanaf het Neolithicum en een middelhoge verwachting vanaf de Late Ijzertijd.

In verband met de archeologische verwachtingswaarde, en op basis van het verrichte archeologisch vooronderzoek, is in het onderhavige bestemmingsplan de beschermende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 9' opgenomen.

Afbeelding 4.10D: Archeologische verwachtings(waarden)kaart - geomorfologie



4.10.2.2 Archeologisch onderzoek plangebied

In het kader van de beoogde ontwikkeling van een bedrijventerrein uitbreiding, is archeologisch vooronderzoek verricht door bureau RAAP, voor het gehele plangebied. Het rapport "Onderzoeksgebied Oosteinde 16 te Warmond, gemeente Teylingen; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)" (d.d. 7 juli 2023) is opgenomen als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan. Hierna staan de uitkomsten van het verrichte archeologisch onderzoek beschreven.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat de bodemopbouw in het onderzoeksgebied voornamelijk bestaat uit een bouwvoor met daaronder kwelderafzettingen op hollandveen op strand(vlakte)afzettingen. Onder de bouwvoor is plaatselijk (sub)recent geroerde grond aanwezig en aan de zuidoostzijde van het onderzoeksgebied is plaatselijk een dunne laag ingewaaid duinzand aanwezig boven het hollandveen.

In een zestal boringen is in de top van de strand(vlakte)afzettingen een vegetatiehorizont aangetroffen. Dit potentieel archeologische niveau komt binnen het onderzoeksgebied voor vanaf 190-250 cm -mv (2,44-3,05 m -NAP). Op basis van deze resultaten kan de hoge archeologische verwachting voor bewoningssporen voor de periode van het Neolithicum worden gehandhaafd.

Binnen de overige bodemlagen zijn geen potentiële archeologische niveaus of archeologische indicatoren aangetroffen en zodoende geldt een lage archeologische verwachting voor alle overige perioden. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in een deel van het

onderzoeksgebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Om verstoring te voorkomen zou het volgende kunnen worden aangehouden: eventuele (graaf)werkzaamheden ten behoeve van de toekomstige inrichting van het plangebied niet dieper te laten reiken dan 175 cm -mv in de zuidelijke hoek (zuidoostzijde) van het plangebied. Het aanbrengen van heipalen vormt hierop een uitzondering, mits de afstand tussen de palen minimaal 4 meter bedraagt. Het gebied waarvoor bij de betreffende werkzaamheden/bodemingrepen dieper dan 175 centimeter vervolgonderzoek geadviseerd wordt, is weergegeven op afbeelding 4.10E.

Indien de (graaf)werkzaamheden in de zuidelijke hoek van het plangebied dieper reiken dan 175 centimeter, dan is om de gespecificeerde verwachting te toetsen een vervolgonderzoek nodig in de vorm van een karterende fase van een inventariserend veldonderzoek.

Afbeelding 4.10E: Adviesgebied vervolgonderzoek bij bodemingrepen dieper dan 175 centimeter



Uit het verrichte archeologisch vooronderzoek blijkt dat de archeologisch verwachtingswaarde van het plangebied lager is dan op basis van eerdere globale onderzoeken en kaarten werd aangehouden. Op basis van het onderzoek is in het onderhavige bestemmingsplan de beschermende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 9' opgenomen, met het bestemmingsvlak op de zuidelijke hoek van het plangebied ofwel de Verbeelding.

Voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling in het onderhavige bestemmingsplan hoeven geen graafwerkzaamheden dieper dan 175 centimeter te worden verricht. Op het bedrijventerrein ofwel in de bedrijfspanden worden geen kelders aangelegd.

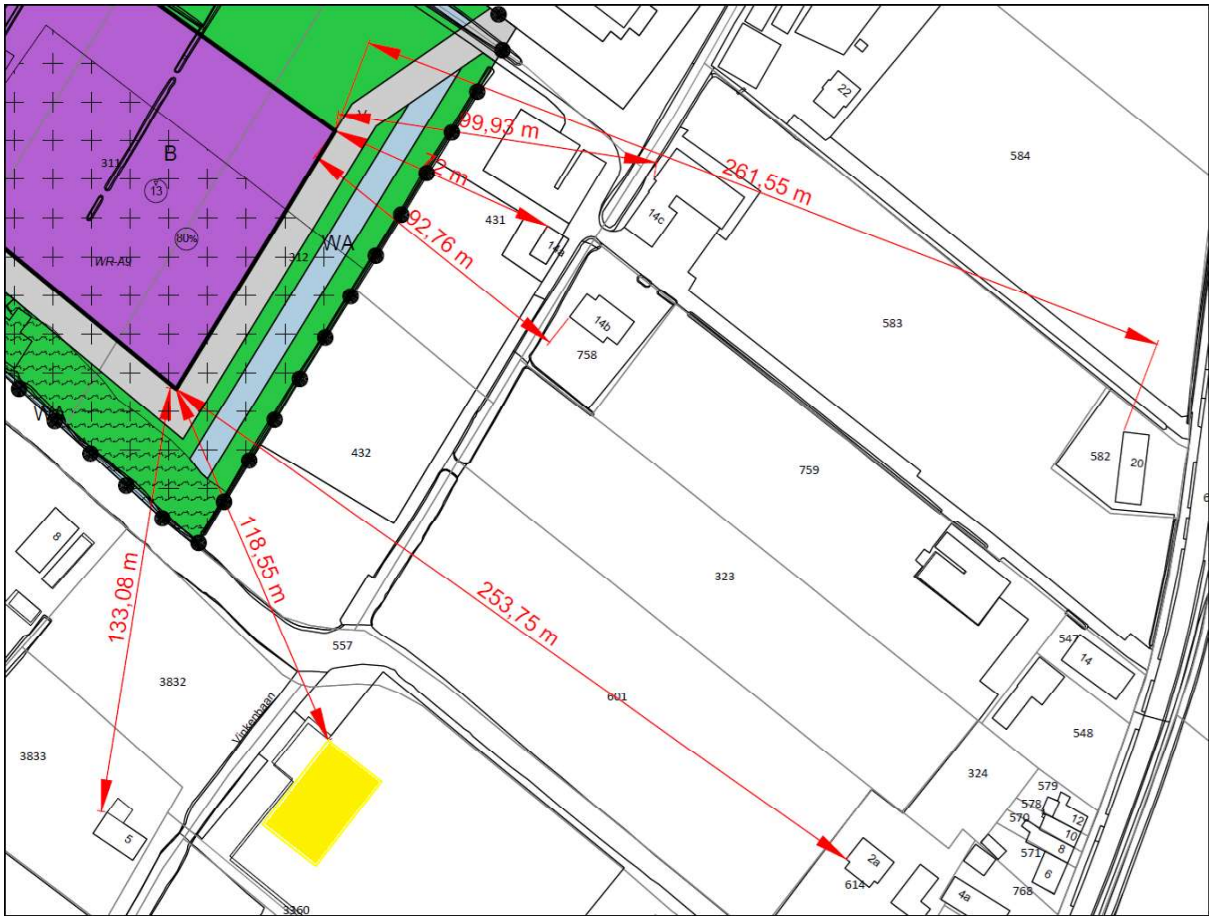
Op basis van het archeologisch vooronderzoek kan worden verwacht dat het aspect archeologie de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.11 Bedrijven & Milieuzonering

Ten aanzien van de afstand tussen woningen en bedrijven worden de richtafstanden van de VNG gehanteerd, opgenomen in de publicatie ''Bedrijven en milieuzonering'', om te beoordelen of er al dan niet sprake is van (mogelijke) hinder vanwege bedrijven op de woningen. Zoals vermeld, betreft het onderhavige bestemmingsplan een uitbreiding van een bedrijventerrein met een toegestane milieucategorie van maximaal 3.2 voor de bedrijven. Met betrekking tot hinder, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, geldt voor de milieucategorie 3.2 een richtafstand van ten hoogste 100 meter voor een rustig gebied. Voor gemengd gebied geldt een richtafstand van ten hoogste 50 meter. Voor het aspect gevaar geldt dat de richtafstand geen stap teruggaat in het geval van gemengd gebied, echter is de grootste richtafstand voor gevaar bij categorie 3.2 bedrijven 50 meter (m.u.v. groothandel in chemische producten, welke echter als risicovolle inrichting niet mogelijk is). Gelet op de toegestane bedrijven is een richtafstand van 100 meter voor het aspect gevaar niet aan de orde. De richtafstand van 50 meter kan in de onderhavige situatie voor alle hinderaspecten worden aangehouden.

De woningen in de omgeving liggen buiten de contour van 50 meter afstand voor een gemengd gebied; hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG. Op afbeelding 4.11 is de afstand tussen het bedrijfsvlak en woningen in de omgeving weergegeven. In de omgeving bevinden zich een aantal bedrijfswoningen zoals Oosteinde 14a, 14b en 14c, en Vinkenbaan 5. De locatie Vinkenbaan 8 betreft een bedrijfsgebouw en ligt op tenminste/circa 50 meter. Voor de gewone woningen (geen bedrijfswoningen zijnde), zoals de nieuwe woningen van het bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, geldt dat de afstand tussen het nieuwe bedrijventerrein en de woningen meer dan 100 meter is.

Afbeelding 4.11: Afstanden tussen bedrijfsvlak nieuw bedrijventerrein en woningen



4.12 Bezonning en Schaduwhinder

De nieuwbouw van het onderhavige plan kan invloed hebben op de mate van bezonning in de omgeving van het plan, door schaduw vanwege de bebouwing.

Door het bureau Heembouw is een zonnestudie verricht. Het bijbehorende document (d.d. 3 juni 2024) is opgenomen als bijlage 10 bij dit bestemmingsplan.

In het onderzoek is inzicht gegeven in de schaduw vanwege de nieuwbouw. De positie van het bouwplan ten opzichte van de zon en de omgeving, geeft inzicht in de bezonning van de bestaande woningen, panden en terreinen.

Uit de zonnestudie naar het effect van de nieuwbouw op de omgeving qua schadwuw blijkt het volgende:

- Van schaduwwerking op bestaande woningen is geen of verwaarloosbaar sprake.
- Van schaduwwerking op terreinen ten oosten van het plangebied is geen of verwaarloosbaar sprake. Schaduwwerking op het naastgelegen perceel ten oosten van het plangebied kan enkel in de (zomer)avonden plaatsvinden.
- Schaduwwerking ten noorden van het plangebied/bouwplan vindt hoofdzakelijk plaats in de wintermaanden, en ook dan resteert een aanzienlijke hoeveelheid bezonning.
- Schaduwwerking ten (zuid)westen van het plangebied/bouwplan vindt enkel plaats op graslanden, en is in tijdsduur beperkt. (Deze ochtend schaduwwerking is niet zichtbaar in de zonnestudie).
- Schaduwwerking vindt hoofdzakelijk plaats binnen het plangebied en dus op het eigen terrein, en op het bestaande bedrijventerrein van Greenib (tevens eigen terrein).

Conclusie

Het onderhavige plan geeft geen relevante verandering in de bezonningssituatie in de omgeving. Van (onevenredige) schaduwhinder is geen sprake. Het aspect bezonning/schaduw vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.13 Milieueffectrapportage(m.e.r.)

4.13.1 Wet- en regelgeving

Het instrument en de procedure milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in (samenhang met) het Besluit milieueffectrapportage.

Voor alle projecten waarbij de activiteit is opgenomen in (Bijlage D van) het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) moet door het bevoegd gezag worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
Via een m.e.r.-beoordeling worden de milieueffecten van de gewenste ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan wordt beoordeeld en beslist of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

Volgens onderdeel D 11.3 van de Bijlage bij het Besluit mer dient er voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein een m.e.r.-beoordeling te worden gedaan. Volgens onderdeel D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit mer dient er voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen een m.e.r.-beoordeling te worden gedaan.

De inhoudelijke vereisten voor de m.e.r-beoordeling staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn mer. Hierin staat dat de voorgenomen activiteiten aan de volgende drie aspecten moeten worden getoetst:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

4.13.2 M.e.r.-beoordeling

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de aanleg en/of uitbreiding van een industrieterrein als bedoeld bij onderdeel D 11.3 van het Besluit milieueffectrapportage dan wel een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld bij onderdeel D 11.2. De waarden/gevallen in kolom 2 bij D 11.3 en D 11.2 zijn ten aanzien van de beoordeling van de mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen niet van belang. Ongeacht de waarden/gevallen in kolom 2 moet door het bevoegd bezag worden beoordeeld of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

De Omgevingsdienst West-Holland beoordeelt namens de gemeente Teylingen of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld voor het onderhavige plan.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit, waarin is vastgesteld/besloten dat een m.e.r./MER niet nodig is voor het onderhavige plan, is opgenomen als een bijlage bij dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van de m.e.r.-beoordeling zijn in deze Toelichting van het bestemmingsplan de gegevens van het project/plan en een beoordeling van de (mogelijke) milieugevolgen vanwege het project/plan (weer)gegeven. De kenmerken en plaats van het project staan beschreven in de hoofdstukken 1, 2 en 4 van deze plantoelichting.

In deze Toelichting van het bestemmingsplan is reeds ingegaan op de activiteit en de diverse milieuaspecten. Daarmee is in feite al inhoud gegeven aan de m.e.r.-beoordeling. De feitelijke m.e.r.-beoordeling staat in het m.e.r.-beoordelingsbesluit (zie bijlagen).

Hierna wordt per milieuaspect een conclusie gegeven, en waar nodig een aanvullende analyse gegeven, ten aanzien van (de kenmerken van) het potentiële effect van de voorgenomen activiteit. De potentiële effecten van de voorgenomen activiteit

Verkeer

De verkeersgeneratie gerelateerd aan de bedrijventerrein uitbreiding is relatief beperkt. Het effect op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid is vanwege de beperkte omvang van het project en bestemmingsplan beperkt. Bij het onderhavige project en bestemmingsplan is met betrekking tot verkeer geen sprake van een belangrijk nadelig milieugevolg.

Geluid

Ten aanzien van woningen in de omgeving wordt voldaan aan de richtafstanden. Gezien de aard van het bedrijventerrein zal de geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein beperkt zijn. Gezien de beperkte verkeerseffecten vanwege het project, de beperkte verkeerssnelheid op de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein, is er ook in dat kader geen geluidhinder vanwege het project te verwachten. Bij het onderhavige project en bestemmingsplan is met betrekking tot geluid(hinder) geen sprake van een belangrijk nadelig milieugevolg.

Luchtkwaliteit

De luchtconcentraties in de situatie met het nieuwe bedrijventerrein liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Het effect op de luchtkwaliteit is beperkt. Bij het onderhavige project en bestemmingsplan is met betrekking tot luchtkwaliteit geen sprake van een belangrijk nadelig milieugevolg.

Geur

De afstand tot het nieuwe bedrijventerrein en woningen voldoet aan de richtafstand. De afstand is daarmee voldoende groot om te stellen dat van wezenlijke geurhinder vanwege de bedrijven geen sprake zal zijn. Bij het onderhavige project en bestemmingsplan is met betrekking tot geur(hinder) geen sprake van een belangrijk nadelig milieugevolg.

Bodemkwaliteit

In het plangebied zijn lichte, maar ook matige/sterke verontreinigingen aanwezig. De ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt ertoe dat waar dat verplicht is, bijvoorbeeld bij graafwerkzaamheden, de verontreinigingen worden gesaneerd. Hierdoor verbetert de bodemkwaliteit in het plangebied. De nieuwe ontwikkelingen zullen aan allerlei milieu-eisen moeten voldoen, zodat nieuwe bodemverontreinigingen grotendeels worden uitgesloten. Een deel van het terrein zal een laad-/losterrein en parkeerterrein worden. De voertuigen kunnen hier tot bodemverontreinigingen leiden, als vervuilingen door de verharding de bodem kunnen bereiken. Dit zal veelal niet mogelijk zijn, doordat zal worden geasfalteerd. Deze verhardingen worden aangesloten op de (vuilwater)riolering. De kans op bodemverontreiniging is dan ook zeer klein.

Bij het onderhavige project en bestemmingsplan is met betrekking tot bodemkwaliteit geen sprake van een belangrijk nadelig milieugevolg.

Water

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Er zal, bij de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein, aanvullend oppervlaktewater worden gerealiseerd in het plangebied. Via regelgeving is geborgd dat voldoende extra waterberging ofwel watercompensatie wordt gerealiseerd. In het plan is rekening gehouden met voldoende ruimte voor extra waterberging/oppervlaktewater. De aanleg van oppervlaktewater is gunstig voor de grondwaterstand. Bij de nieuwe bedrijfsgebouwen worden geen kelders aangelegd waarmee grondwatereffecten in dat kader niet aan de orde zijn.

Het project zal geen invloed hebben op de naastgelegen waterkering en watergang aan de westzijde van het plangebied.

Bij het onderhavige project en bestemmingsplan is met betrekking tot water(huishouding) geen sprake van een belangrijk nadelig milieugevolg.

Natuur en Ecologie

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een natuurgebied of weidevogelleefgebied. Van effecten op aangewezen natuurgebieden, vanwege het project, is geen sprake.

Voor het onderhavige plan is sprake van een stikstofdepositie bijdrage van 0,00 mol/ha/jaar. Het plan veroorzaakt daarom geen significant negatieve effecten op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden "Coepelduynen", "Kennemerland-Zuid" en "Meijendel & Berkheide".

Binnen het plangebied worden bomen gekapt om het nieuwe bedrijventerrein te kunnen realiseren. De provinciale regelgeving borgt dat er voldoende bomen worden terug geplant. Het plangebied biedt veel ruimte voor nieuwe (vervangende) bomen, waardoor voldoende bomen kunnen worden terug geplant.

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aanwezig; dit los bezien van de anderszins beschermde bomen/houtopstanden. Bij het project is geen sprake van negatieve effecten op beschermde plantensoorten.

In het plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van ransuil nesten. Ter plaatse van de nesten en het benodigde foerageergebied van de ransuil zal geen (bouw)ontwikkeling plaatsvinden. Tot op 50 meter afstand van het ransuil nest zal geen (bouw)ontwikkeling plaatsvinden. Tevens zijn er geen roestplekken van ransuilen aanwezig binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Daarmee is er met het project geen wezenlijk nadelig effect voor de ransuil.

In het onderzoek zijn geen nesten van andere jaarrond beschermde vogel soorten aangetroffen. Er dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels en met de algemene zorgplicht (voor de andere soorten).

In het plangebied is geen sprake van verblijfplaatsen van vleermuizen, ook niet in bomen, en is geen sprake van essentiële foerageergebied en vliegroutes. Een Wnb-ontheffing is niet benodigd. Los van het ontbreken van verblijfplaatsen en essentiële foerageergebied en vliegroutes, zullen waar nodig mitigerende maatregelen worden genomen om effecten op niet essentieel foerageergebied en langs vliegende vleermuizen zoveel mogelijk te voorkomen en beperken.

Voor de overige aanwezige fauna soorten in het plangebied volstaat de algemene zorgplicht en is er geen wezenlijk effect op de gunstige staat van instandhouding.

Gelet op de resultaten van de verrichte onderzoeken, en het via regelgeving geborgde treffen van (algemene) maatregelen, zijn er geen wezenlijke negatieve effecten voor de soorten te verwachten. De staat van instandhouding van de beschermde soorten komt niet in het geding. Door het het realiseren van een substantiële hoeveelheid nieuw groen en het zorgvuldig plaatsen van verlichting, is er geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen voor de fauna.

Bij het onderhavige project en bestemmingsplan is met betrekking tot natuur en ecologie geen sprake van een belangrijk nadelig milieugevolg.

Externe veiligheid

De ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt, vanwege de aard van de bedrijven en de ruime afstand tot woningen, naar verwachting niet tot veiligheidsrisico's voor anderen. De risico's op en voor het bedrijventerrein zijn gering. Bij het onderhavige project en bestemmingsplan is met betrekking tot externe veiligheid geen sprake van een belangrijk nadelig milieugevolg.

Archeologie

Het onderhavige project en bestemmingsplan doet geen afbreuk aan mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Cumulatie met andere projecten

Ten aanzien van het onderhavige project en bestemmingsplan is er geen relevante cumulatie (van effecten) met andere projecten te verwachten. In de (directe) omgeving van het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats (waarvoor nog een planologisch besluit moet worden genomen).

4.13.3 Conclusie

Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het plan. Het is dus niet noodzakelijk om een MER op te stellen en een m.e.r.-procedure te voeren voor het onderhavige bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving en regeling

5.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is opgesteld conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Daarin zijn de regels voor een belangrijk deel gestandaardiseerd.
Het bestemmingsplan is overeenkomstig de SVBP 2012 gedigitaliseerd opgesteld. Het bestemmingsplan wordt elektronisch/digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een actueel (op de toekomst gericht) en adequaat juridisch kader voor ontwikkeling en beheer van het plangebied. Gezien de, qua locatie, duidelijke voorgestane ontwikkeling, en het grotendeels gewenste behoud van de ruimtelijke structuur aan de randen van het plangebied, is gekozen voor een redelijk gedetailleerde planvorm voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze planvorm maakt het mogelijk alle functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden. Een relatief klein deel van het plangebied is geschikt voor de vestiging van bedrijven. Het nieuwe bedrijfsvlak is ingepast in (de omgeving van) het plangebied. De delen van het plangebied die in feite geen dienst doen als bedrijventerrein zijn bewust ook meegenomen in het plangebied, voor een integraal en aaneengesloten plan, tevens aansluitend op het bestaande bedrijventerrein.

Op de Verbeelding is, met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen), te zien welke bestemmingen zijn gegeven aan de gronden binnen het plangebied. De Verbeelding geeft, voor een bepaalde bestemming, tevens informatie omtrent de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele afwijkingsmogelijkheden te vinden.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de in het bestemmingsplan gestelde regels zodanig zijn opgesteld dat deze (goed) te handhaven zijn. Het gemeentebestuur is van oordeel dat de regels in het onderhavige plan voldoen aan deze eis.

Opbouw van het bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de Verbeelding, de Toelichting en de Regels. Hierbij geven de Regels de juridische bepalingen van het bestemmingsplan en geeft de Verbeelding de locaties en aanduidingen van die juridische bepalingen weer. Hieronder worden deze onderdelen van het onderhavige bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" beschreven.

De Regels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

De regels in hoofdstuk 1 en de algemene regels in hoofdstuk 3 gelden voor het bestemmingsplan als geheel. Die regels werken door in de diverse bestemmingen.

5.2 Planregels

5.2.1 Inleidende regels - Begrippen en Wijze van meten

In Hoofdstuk 1 Inleidende regels van de Regels staan twee artikelen. In artikel 1 worden begrippen verklaard die worden gebruikt in de Regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Vervolgens is in artikel 2 'Wijze van meten' bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

5.2.2 Bestemmingsregels- Bestemmingen

Het onderhavige bestemmingsplan kent vier enkelbestemmingen en twee dubbelbestemmingen.

De regels in verband met de enkelbestemmingen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en voor een enkele bestemming tevens uit specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels.

Met betrekking tot behoud en bescherming zijn waterkering- en archeologische dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen; deze kennen bijzondere regels.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin is een omschrijving opgenomen van de functies die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). De bouwregels van bestemmingen zijn gebaseerd op de functies van gronden en op de beoogde bebouwing. De Algemene bouwregels staan in Hoofdstuk 3 van de Regels.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Bedrijf (artikel 3)

De toevoeging van de bestemming 'Bedrijf' in het plangebied is in feite de aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan. De bestemming 'Bedrijf' is de kern van het bedrijventerrein, als uitbreiding van het naastgelegen bedrijventerrein Greenin Business Park (De Wetering). Met de bedrijfsbestemming kunnen de beoogde bedrijven zich vestigen en de bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Het enkele bestemmingsvlak 'Bedrijf' kent een oppervlakte van circa 12.000 m² (1,2 hectare). Bedrijven t/m milieucategorie 3.2 kunnen zich op het bedrijfsvlak vestigen. De bedrijfsgebouwen kunnen enkel binnen het bestemmingsvlak, dat tevens het bouwvlak is, worden gebouwd. Voor de gebouwen en overkappingen is een maximum bebouwingspercentage van 80% en een maximum bouwhoogte van 13 meter en deels 11 meter van toepassing. De bouwregels voor de bedrijfsgebouwen zijn vergelijkbaar met die voor het naastgelegen bedrijventerrein.

In de specifieke gebruiksregels van deze bedrijfsbestemming is opgenomen welke type bedrijven (ongeacht de toegestane milieucategorieën) niet zijn toegestaan, en is een bepaling opgenomen die toeziet op het handmatig kunnen uitschakelen van mechanische ventilatiesystemen. Tevens is in de specifieke gebruiksregels van deze bedrijfsbestemming, om te borgen dat in een realisatiejaar geen stikstofdepositie optreedt, bepaald wat de maximale emissie van NOx en NH3 per jaar mag bedragen. Daarnaast is in de specifieke gebruiksregels van deze bedrijfsbestemming bepaald dat vrachtwagens niet langer dan twee uren aanwezig mogen zijn op het bedrijventerrein, met uitzondering van elektrische vrachtwagens. Tevens is met betrekking tot deze regel een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd.

Groen (artikel 4)

De groenstroken in het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Het groen is mede bestemd voor (nieuwe) beplanting, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Aan de westzijde en noordzijde van het plangebied zijn de voorgaande bestemmingen overgegaan in de bestemming Groen.

Verkeer (artikel 5)

De gronden die bedoeld zijn voor de ontsluitingsweg richting en langs de bedrijfspercelen hebben de bestemming 'Verkeer'. Het bedrijfsvlak kan aan twee zijden worden ontsloten met het toegewezen bestemmingsvlak Verkeer. Bepaalde delen van het verkeersbestemmingsvlak zijn tevens bedoeld voor parkeren langs de ontsluitingsweg.

Water (artikel 6)

De gronden die bestemd zijn voor water en gerelateerde functies en voorzieningen hebben de bestemming 'Water'. Het gaat om die gronden waar vanuit het oogpunt van waterberging, afwatering en goede doorstroming ook daadwerkelijk water moet komen. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een langgerekt waterbestemmingsvlak van 8 meter breed opgenomen. Het voorgaande waterbestemmingsvlak aan de noordwestzijde is verbreed naar circa 6 meter breed.

Waarde - Archeologie 9 (artikel 7)

Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 9' geldt dat de initiatiefnemer bij grote ingrepen in de bodem bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen of van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, een archeologisch rapport dient te overleggen. Op basis daarvan kunnen aan de betreffende vergunningen voorschriften worden verbonden.

In de planregels is opgenomen voor welke bodemingrepen de eisen met betrekking tot archeologie gelden en welke criteria van toepassing zijn om te mogen bouwen of werkzaamheden te mogen uitvoeren. De regels zijn van toepassing bij de volgende bodemingrepen: dieper dan 175 centimeter of groter dan 500 m².

De verwachtingswaarde en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 9' is gebaseerd op het verrichte archeologisch onderzoek voor het plangebied.

De dubbelbestemming geldt voor een deel van het plangebied, namelijk de zuidelijke hoek (zuidoostzijde) van het plangebied, waarbij het beschermingsgebied is gebaseerd op het verrichte archeologisch onderzoek.

Waterstaat - Waterkering (artikel 8)

Voor de in het plangebied aanwezige waterkering, langs de Dinsdagse Watering, is een dubbelbestemming opgenomen. Dit ten behoeve van de bescherming van de waterkerende functie. Deze dubbelbestemming voorziet in een vrijwaringszone over en langs de waterkering waarbij specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen binnen deze bestemming.

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)

Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.
Dit artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Algemene bouwregels (artikel 10)

In dit artikel staan de regels voor toegelaten overschrijdingen en voor ondergronds bouwen en aanleggen.

In het eerste lid wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen overschreden mogen worden. In het tweede lid wordt aangegeven onder welke voorwaarden ondergronds bouwen en aanleggen mogelijk is.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

In dit artikel staan de regels omtrent strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met betrekking tot parkeren en laden en lossen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

Het enkele lid opgenomen in dit artikel heeft betrekking op een afwijkingsmogelijkheid voor het overschrijden van bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

Dit artikel ziet toe op het kunnen wijzigen van bestemmingsgrenzen.

Overige regels (artikel 14)

In dit artikel is bepaald dat de in het plan genoemde wet- en regelgeving moet worden gelezen zoals die op het moment van ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan geldt.

Tevens zijn in dit artikel de regels voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen opgenomen.

Daarnaast is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en in stand houden van groen(inrichting) en een aardenwal in de bestemming 'Groen' in de zuidoostzijde en oostzijde van het plangebied, overeenkomstig de profielen in het document Beeldkwaliteitsparagraaf, gerelateerd aan de ingebruikname van gronden met de bestemming 'Bedrijf'.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 15)

Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.
Dit artikel is wettelijk voorgeschreven en overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel (artikel 16)

Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het bestemmingsplan aangegeven.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Inzake het bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" heeft vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden, waarbij er enkele vooroverlegreacties zijn binnengekomen bij de gemeente, en er overleg is geweest met de Omgevingsdienst West-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland, met tevens de initiatiefnemer.

De gemeente heeft de Omgevingsdienst West-Holland verzocht om de onderzoeken, en de verwerking daarvan in het bestemmingsplan, te beoordelen.

Het concept van dit bestemmingsplan, en dan met name het nieuwe wateroppervlak, is met het Hoogheemraadschap van Rijnland besproken.

In oktober 2022 heeft de gemeente Teylingen het voorontwerp bestemmingsplan naar de vooroverleg-instanties gestuurd. De volgende instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend bij de gemeente (in chronologische volgorde):

- Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V. (GOM).
- Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM).
- Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR). *De reactie is ontvangen na een eerder overleg.*
- Omgevingsdienst West-Holland.
- Provincie Zuid-Holland.

Vooroverlegreactie GOM

De GOM geeft dat bollengrondcompensatie niet van toepassing is voor dit plan. De GOM heeft verder geen opmerkingen op het plan.

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM)

De VRHM heeft enkele adviezen gegeven, ook adviezen buiten de scope van het bestemmingsplan. De voor het bestemmingsplan relevante adviezen zijn verwerkt in het plan. Het aspect vluchten behoefde nadere aandacht in de paragraaf 4.9 Externe veiligheid van dit bestemmingsplan. In de bestemmingsplankaart is een tweede toegangsweg (aansluitend op een ander terrein) toegevoegd als calamiteitenroute.

Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR)

Het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR) geeft aan geen bezwaar tegen het bestemmingsplan te hebben. Het HvR geeft aan dat bij uitvoering van het plan er voor de werkzaamheden wel een watervergunning nodig is.

De reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland gaf geen aanleiding om het plan aan te passen. Wel is ten opzichte van het voorontwerp, in het onderhavige plan de oppervlakte verharding verkleind en de oppervlakte van de waterbestemming verkleind en de oppervlakte van de groenbestemming vergroot.

In de waterparagraaf van deze plantoelichting is de tekst inzake het beleid van HvR geactualiseerd.

Vooroverlegreactie Omgevingsdienst West-Holland

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een advies-/beoordelingsdocument aangeleverd aan de gemeente. De opmerkingen van de omgevingsdienst zijn verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan behoudens de opmerking over bomencompensatie. De omgevingsdienst heeft, behoudens het aangeven van bomencompensatie op de verbeelding, geen aanwijzingen gegeven voor bestemmingsplankaart (verbeelding) aanpassingen, maar de plankaart is na het voorontwerp-bestemmingsplan wel aangepast ten behoeve van de flora en fauna. Bij het aangepaste plan worden minder bomen gekapt en blijft het relevante foerageergebied grotendeels bestaan. De bomencompensatie, voor zover nodig, is geregeld via wetgeving en de provinciale omgevingsverordening, en hoeft (in dit geval) verder niet te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie provincie Zuid-Holland

De provincie heeft op twee aspecten van het plan een reactie gegeven, namelijk bollenteeltgebied en bedrijven (oppervlakte en type bedrijvigheid).
De GOM heeft reeds aangegeven dat van bollen(teelt)grondcompensatie geen sprake is. Daarbij kan worden opgemerkt dat in de huidige situatie feitelijk geen sprake is van bollenteelt.
De oppervlakte van het nieuwe bedrijventerrein betreft netto 12.000 m² voor wat betreft bedrijfskavel oppervlak en betreft circa 4.500 m² voor de ontsluitingsweg, waarmee de ontwikkeling past binnen de zachte bruto plancapaciteit van 4 hectare opgenomen in de provinciale behoefteraming 2021. De totale oppervlakte van het bestemmingsplangebied bedraagt 33.610 m² (3,36 ha).

Mede op verzoek van de provincie is de onderbouwing van behoefte aan bedrijventerreinen en het plan geactualiseerd in deze plantoelichting, waarbij gebruik is gemaakt van de cijfers uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen uit 2021.

6.2 Zienswijzen(procedure)

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kon gedurende deze termijn een zienswijze op het plan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 t/m 24 januari 2024 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn een aantal zienswijzen ingediend. Enkele van de zienswijzen gaven aanleiding om het plan te wijzigen.

De weergave en beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, alsmede de wijzigingen in het bestemmingsplan, staan in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan' (zie bijlagen).

6.3 Planwijzigingen

Zoals aangegeven zijn er planwijzigingen gemaakt naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Daarbij zijn, om tegemoet te komen aan een tweetal zienswijzen, juridische planwijzigingen gemaakt. De volgende wijzigingen zijn in dat kader, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, doorgevoerd in de Verbeelding van het bestemmingsplan:

- De bestemming 'Bedrijf' is 8 meter opgeschoven in noordwestelijke richting ofwel is 8 meter verplaatst ten opzichte van de zuidoostelijke plangrens.
- Het zuidoostelijke deel van de bestemming 'Verkeer' is grotendeels 8 meter opgeschoven in noordwestelijke richting ofwel is grotendeels 8 meter verplaatst ten opzichte van de zuidoostelijke plangrens.
- Het zuidoostelijke bestemmingsvlak 'Water' is 6 meter opgeschoven in noordwestelijke richting ofwel is 6 meter verplaatst ten opzichte van de zuidoostelijke plangrens.
- Samenhangend met de voorgaande drie wijzigingen zijn de bestemmingsvlakken 'Groen' en andere delen van de bestemming 'Verkeer' aangepast.

- Op het verschoven bestemmingsvlak en bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' is de aanduiding maximum bouwhoogte aangepast, waarbij aan de (zuid)oostrand van het bouwvlak een aanduidingsvlak van 6 meter breed is toegevoegd met een maximum bouwhoogte van 11 meter in plaats van een maximum bouwhoogte van 13 meter.

Daarnaast is een wijziging, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, doorgevoerd in de Regels van het bestemmingsplan. In de Overige regels (artikel 14) is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, namelijk de volgende:
14.3 Voorwaardelijke verplichting groen(inrichting) en aardenwal:
Het in gebruik nemen en houden van de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan indien, binnen een jaar na ingebruikname van die gronden, de voor 'Groen' aangewezen gronden aan de zuidoostzijde en oostzijde van het plangebied worden ingericht en in stand gehouden overeenkomstig de inrichting weergegeven op pagina 23 (met situering profielen op pagina 22) van het document Beeldkwaliteitsparagraaf dat is opgenomen als bijlage bij de regels, met uitzondering van de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden.

Om tegemoet te komen aan twee andere zienswijzen zijn aanpassingen gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan.

De planwijzigingen staan (tevens) vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan' (zie bijlagen).

Naast wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen, zijn er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan tevens 'ambtshalve' wijzigingen aangebracht in het vast te stellen bestemmingsplan, namelijk in de Regels. De ambtshalve planwijzigingen zijn gemaakt in verband met stikstof en de gewijzigde AERIUS Calculator (berekening).

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf' is de volgende regel toegevoegd: vrachtwagens mogen niet langer dan twee uren aanwezig zijn op het bedrijventerrein, met uitzondering van elektrische vrachtwagens. Tevens is met betrekking tot deze regel een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd.

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf' is de regel met betrekking tot stikstof emissie (lid 3.3 onder i.) aangepast, waarbij de emissie is bijgesteld conform het geactualiseerde stikstofdepositie-onderzoek.

Tevens is de Toelichting van het bestemmingsplan aangepast, onder meer vanwege aangepaste/vernieuwde onderzoeken en vanwege de wijzigingen in de Regels en Verbeelding. Ook is een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd aan het bestemmingsplan, waarbij deze beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen als een bijlage van de toelichting en als een bijlage van de regels.

6.4 Vaststellingvan het bestemmingsplan

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn. Er kan dan beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op het bestemmingsplan 'de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan' moeten zijn opgenomen. Dit volgt uit artikel 3.1.6 Bro. Het gaat daarbij over de financiële uitvoerbaarheid, de vraag of voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om het plan te realiseren, maar ook over economische uitvoerbaarheid, of het plan in de planperiode gerealiseerd kan worden.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), wordt, in artikel 6.2.1 van het Bro, onder meer aangewezen, een bouwplan voor de bouw van een hoofdgebouw.

Bij het onderhavige bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" is sprake van een bouwplan ex artikel 6.2.1 Bro.

7.2 Exploitatieplan,grondexploitatieen kostenverhaal

Indien sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro is de gemeente op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro verplicht een exploitatieplan op te stellen. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

Het kostenverhaal kan anderszins worden verzekerd via een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte, of via een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar over de ontwikkeling. Ten aanzien van het onderhavige plan(gebied) is Greenib Onroerend Goed B.V. de eigenaar van de grond.

Het kostenverhaal, met betrekking tot de bouwplanontwikkelingen, ten aanzien van het bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" is verzekerd middels een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de enige grondeigenaar van de particuliere grond in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.

De gemeente hoeft geen investeringen te doen voor de uitvoering van het onderhavige plan, omdat het plan volledig op private gronden ligt en er tevens geen bovenplanse kosten zijn. De planontwikkelingskosten voor de gemeente beperken zich (hoofdzakelijk) tot de kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan. De plankosten voor de gemeente worden verhaald via de anterieure overeenkomst, als ook eventuele planschadevergoedingen.

Gelet op de aard van het plan, waarbij sprake is van een beperkte omvang en van een uitbreiding van een bestaand terrein, is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig, en kan worden verwacht dat het plan binnen de planperiode van 10 jaar zal worden uitgevoerd.

Met de gesloten anterieure overeenkomst, en de plankenmerken, kan worden gesteld dat voor het onderhavige bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" de economisch uitvoerbaarheid niet in het geding is.