

Uitbreiding Spoorlaan 125 - 127, Voorhout

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
Hoofdstuk 3 Juridische Planbeschrijving	9
3.1 Planvorm	9
3.2 Systematiek bestemmingen	9
Hoofdstuk 4 Beleidskader	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	18
5.1 Bedrijven- en milieuzonering	18
5.2 Externe veiligheid	18
5.3 Geluidhinder	19
5.4 Verkeer en parkeren	24
5.5 Luchtkwaliteit	24
5.6 Archeologie & cultuurhistorie	24
5.7 Bodem	27
5.8 Ecologie	29
5.9 Water	31
5.10 Trillingshinder	35
5.11 Ontploffbare oorlogsresten	35
5.12 MER	36
5.13 Duurzaamheid	36
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente heeft vier agrarische percelen, gelegen achter Spoorlaan 125-127 en achter Spoorlaan 131 in Voorhout aangekocht. Onderdeel van de koopovereenkomst is een principemedewerking van de gemeente om drie vrijstaande woningen mogelijk te maken op de gronden die in eigendom zijn gebleven bij Spoorlaan 125-127.

Om de ontwikkelingen op het perceel planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel met de beoogde 3 nieuwe woningen, de bestaande woningen en de schuur aan de voorzijde van het perceel. De bestaande kassen achter de bestaande woning worden gesloopt. Voor de ontwikkeling zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld die vertaald zijn in voorliggend bestemmingsplan.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Spoorlaan nummers 125-127 te Voorhout (perceelnummers 3820 en 5024 sectie A gemeente Teylingen). Het plangebied grenst aan de Spoorlaan (zuidoost kant) en agrarische gronden (noord-, west- en zuid kant). Het plangebied grenst nu aan alle kanten aan agrarische gronden. Vanaf 2024 wordt naar verwachting hier wordt gestart met de bouw van de nieuwbouw voor Nieuw Boekhorst.

Verder ligt langs de zuidwestzijde van het perceel een bestaande watergang. Aan de overzijde van de Spoorlaan ligt de spoorlijn Leiden - Haarlem. De dorpskern Voorhout ligt ten oosten van het plangebied.



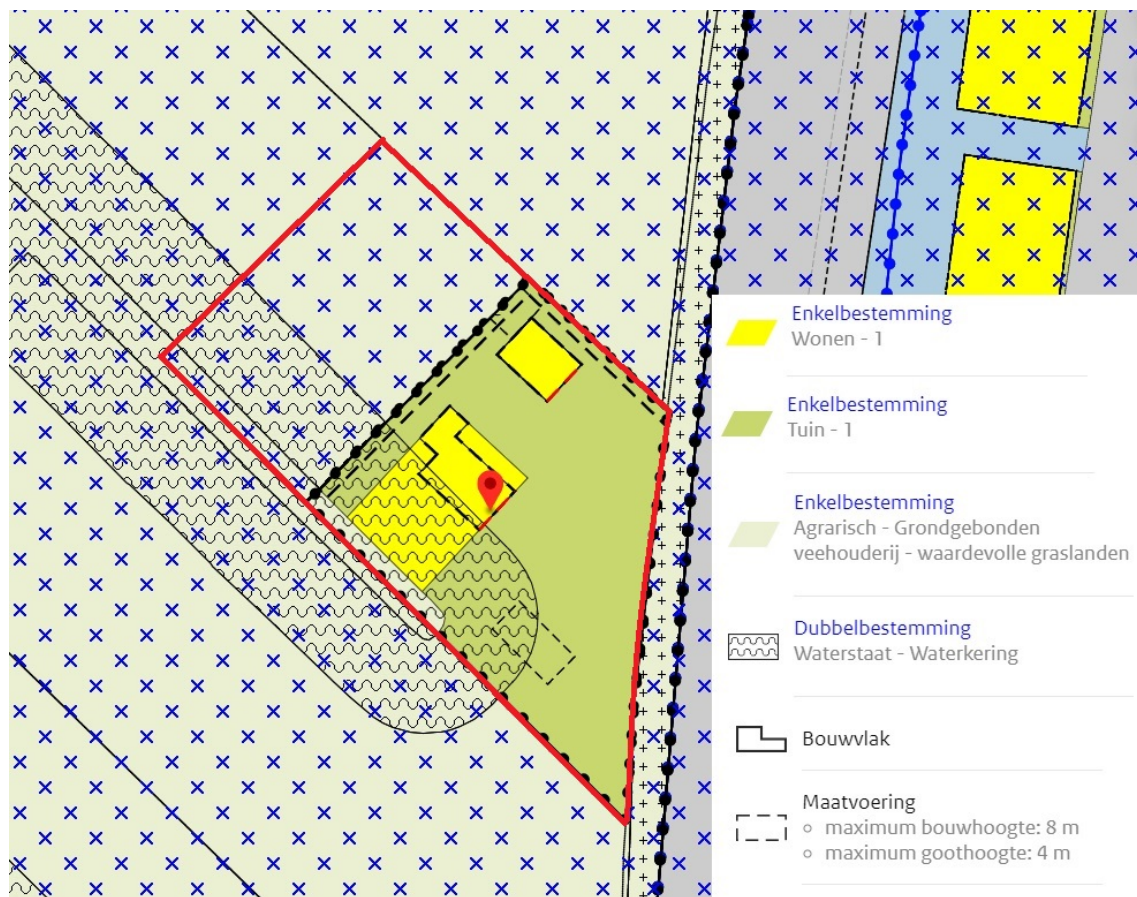
Afbeelding ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Spoorlaan 125 -127, Voorhout". Een deel van het plangebied is bestemd voor 'Tuin -1', 'Wonen -1' 'Waterstaat - Waterkering' en 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden'.

Voor het achterste gedeelte van het plangebied geldt nog het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' (vastgesteld 30 april 2015). Dit gedeelte van het plangebied is hierin bestemd voor 'Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden'. De realisatie van de 3 vrijstaande woningen is niet mogelijk binnen de vigerende regels.

Voorliggend plan past niet binnen het vigerende plan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is, een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij wordt het bestemmingsplan 'Spoorlaan 125 - 127, Voorhout' vervangen en uitgebreid met de gronden aan de achterzijde van de planlocatie.



Afbeelding locatie bestemmingsplannen 'Sporlaan 125 - 127, Voorhout' en 'Buitengebied Teylingen' (Ruimtelijkplannen.nl, 2023)

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Bestaande situatie

De percelen aan de Spoorlaan 125-127 te Voorhout zijn in het verleden in gebruik geweest voor de bloembollenteelt en vaste plantenteelt maar liggen de laatste jaren braak. Dit betreft onder meer de grond achter en rondom de woning Spoorlaan 127. Op deze grond is onder meer een kas gesitueerd. Aan de voorzijde van dit perceel staat een schuur, die in de bestaande situatie in gebruik is als garage bij de woning en als opslag. Planologisch gezien is de realisatie van een tweede woning naast de woning Spoorlaan 127 mogelijk. Deze woning is nog niet gerealiseerd.



Afbeelding luchtfoto bestaande situatie

Toekomstige situatie

Het perceel aan de Spoorlaan 125-127 Voorhout wordt verkaveld om de ontwikkeling van 3 nieuwe woningen mogelijk te maken aan de achterzijde van het perceel. Het planvoornemen wordt onafhankelijk van Nieuw-Boekhorst ontwikkeld, met een eigen uitstraling ten opzichte van de nieuwbouwwijk. In het schetsontwerp is het landelijke en groene karakter van de Spoorlaan versterkt en een nette entree naar de vrijstaande woningen toegevoegd, langs de bestaande sloot (zie onderstaande afbeelding). Deze bestaande sloot blijft liggen. Ook is er nagedacht over de inpassing van planologisch reeds toegestane woning (kavel 4 in de tekening). En de inpassing van de bestaande schuur (die deels wordt gesloopt).

De ontsluiting (één ontsluiting vanaf de Spoorlaan) vindt plaats via een verhard karrespoor, dat uitkomt op een centrale hoeve. Het karrespoor heeft een knik als gevolg van de specifieke situatie, maar met een duidelijke zichtlijn naar de woning op kavel 1. Deze hoofd woning (kavel 1) vormt, samen met de bomenrij, een statige inleiding naar de hoeve. De overige woningen aan de hoeve zijn als schuurwoning vormgegeven. Waarbij kavel 3 ook de berging en/of garage als onderdeel van het schuurvolume meegenomen is.

Het voorterrein heeft met het bestaande groen en schuur een informele en landelijke uitstraling. De blinde gevels van de schuur worden waar mogelijk met klimplanten, heesters en kleine bomen omzoomd, terwijl naast de schuur ruimte kan zijn voor een grasweide.

Hiermee wordt ook de bestaande ruimtelijke kwaliteit aan de Spoorlaan bewaard en dient de bestaande haag als achtergrond.

Aan de voorzijde, aan de zijde van de Spoorlaan is ook ruimte voor een opstelplaats voor de brandweer.

Er wordt, waar mogelijk, gebruik gemaakt van halfverharding en waterdoorlatende bestrating. Zo zijn de hoeve en de inrit naar de schuur halfverhard en is de middenberm van het karrespoor met grastegels uitgevoerd. Indien nodig kan de grasweide ook een waterbergende functie vervullen. Ook kan eventueel een tuinmuur of vergelijkbaar worden opgericht bij kavel 4 ter afscherming van de tuin van kavel 4.



Afbeelding schetsverkaveling uitbreiding Spoorlaan 125-127 Voorhout*

**Deze verkaveling ging nog uit van een situatie met demping van de sloot. Daar is niet langer sprake van. Kavel 1 is daarom anders ingedeeld (aansluitend op de sloot) en de ontsluitingsweg is iets verschoven (evenwijdig aan de sloot). Echter blijven de stedenbouwkundige visie en uitgangspunten wel van toepassing. De kavelpaspoorten zijn aangepast op de situatie met behoud van de sloot en deze paspoorten zijn leidend voor de verdere uitwerking.*

Om de gewenste uitstraling te waarborgen zijn beeldkwaliteitsregels en kavelpaspoorten opgesteld. Hieraan moet bij de realisatie van kavels (kavels 1, 2, 3) aan worden voldaan. Dit document is toegevoegd als Bijlage 1. Eventuele afwijking op deze kwaliteitsregels is mogelijk mits het leidt tot een vergelijkbare kwaliteit en identiteit. Dit wordt getoetst door de supervisor.

Een aantal beeldkwaliteitsregels, ten aanzien van oriëntatie, hoogte, kapverplichtingen en erfafscheidingen langs het karrespoor naar de hoeve zijn vertaald naar planregels in dit

bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Juridische Planbeschrijving

3.1 Planvorm

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

3.2 Systematiek bestemmingen

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn als volgt opgebouwd.

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

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

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

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

Bestemmingsregels

In Hoofdstuk 2 Bestemmingen zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Voor de bestemmingen is gekozen voor een regeling, waarbij enerzijds de landschappelijke inpassing is geborgd, en waarbij ruimte wordt geboden voor uitwerking van het individuele bouwplan van de woningen.

Bestemming Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen ter plaatse van het voorerf en (gedeeltelijk) het zij-erf van de woningen in het plangebied. Omdat openheid gewenst is, zijn binnen de bestemming geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering betreft de bijgebouwen die ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 1' en aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 2' wel zijn toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - ontsluiting' is tevens een weg voor de ontsluiting van de percelen toegestaan.

Bestemming Water

Waterpartijen, watergangen en locaties die van belang zijn voor de waterberging zijn bestemd voor 'Water'.

Bestemming Wonen - 1

De met Wonen - 1 aangewezen gronden zijn naast wonen ook bestemd voor voorzieningen behorende bij deze bestemming zoals erven, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen en water. Het aantal woningen per bouwvlak is vastgelegd en er zijn maximum maten opgenomen voor zowel het hoofdgebouw als de erfbewoening. Ook is per bouwperceel een maximum bebouwingspercentage van 70% opgenomen.

Voor de reeds toegestane (planologisch) woning is een maatwerkregeling voor bijgebouwen opgenomen, aansluitend op de huidige regeling. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 3' is een oppervlakte van maximaal 100 m²

bijgebouwen en overkappingen toegestaan per woning.

Ter plaatse van de aanduiding gevellijn dient de richting van de voorgevel te worden georiënteerd op de bouwgrens aan de zijde van de gevellijn.

Onder voorwaarden zijn aan-huis-gebonden beroepen toegestaan.

In de algemene regels is door middel van strijdig gebruik bepaald dat het niet is toegestaan het gebied als zodanig in te richten dat de realisatie van 6 parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwbouw van 3 woningen onmogelijk is.

Voorwaardelijke verplichtingen

Ter waarborging van een goede ruimtelijke ordening zijn de volgende voorwaardelijke verplichtingen opgenomen:

1. Voorwaardelijke verplichting - hogere waarden. Deze verplichting borgt dat voldaan moet worden aan het verleende hogere waarde besluit geluid wegverkeer.
2. De voorwaardelijke verplichting - slopen is opgenomen naar aanleiding van de gemaakte afspraak met de initiatiefnemer. Hierbij zijn partijen overeengekomen dat de bestaande kas in zijn geheel en het gedeelte van de bestaande schuur dat buiten de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 1" ligt op het perceel gesloopt dienen te worden.
3. De voorwaardelijke verplichting- haag -1 borgt de aanleg en instandhouding van een haag in verband met de aangrenzende ontwikkeling van Nieuw Boekhorst. En in verband met de waarborging van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.
4. De voorwaardelijke verplichting sloop en grondwerkzaamheden & nader onderzoek vleermuizen is opgenomen ter borging van het nadere onderzoek dat uitgevoerd dient te worden voor de vleermuizen voorafgaand de sloop van de aanwezige opstallen.
5. De voorwaardelijke verplichting - trillingen is opgenomen in verband met het nadere onderzoek dat voor een deel van de nieuwe woningen in een zone tot en met 65 meter vanaf het spoor moet plaatsvinden.
6. De voorwaardelijke verplichting - nadere onderzoeken is opgenomen omdat er voor twee aspecten nog nader onderzoeken nodig zijn. Dit betreft ontplofbare oorlogsresten en milieuzonering.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

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

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

Planspecifiek

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

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plan geeft invulling aan de beleidskeuze van het bevorderen van voldoende woningen in combinatie met de ambitie van een zorgvuldig ruimtegebruik. In het plan wordt ook aangesloten op de duurzaamheidsambities van de provincie, zoals beschreven is in de paragraaf 5.13 Duurzaamheid. De woningen worden kwalitatief ingepast waarbij de

ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, zoals bedoeld bij de beleidskeuze over het zorgen voor een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De kwalitatieve inpassing wordt nader toegelicht in de paragraaf Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en in Bijlage 1 Kavelpaspoorten en beeldkwaliteitsregels. Verder wordt in onderstaande paragraaf 4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland waar expliciet op de kwaliteitseisen wordt ingegaan. Het plan sluit daarmee aan op het beleid van de provincie Zuid-Holland.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsvisie Zuid-Holland is uitgewerkt in concrete regels ten aanzien van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, geconsolideerd op 1 april 2023. De volgende regels zijn van toepassing:

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

** Inzake deze aanwijzing voor het ontwikkelgebied van Nieuw Boekhorst gelden deze regels niet. In het betreffende artikel is opgenomen dat de regeling niet van toepassing is op de ontwikkeling van natuur- en groengebied en grote buitenstedelijke bouwlocaties. Nieuw Boekhorst (woongebied) is aangewezen als woningbouwlocatie op de 3 HA kaart van de provincie. De ontwikkeling van het plan Spoorlaan 125-127 vindt aansluitend op deze ontwikkeling plaats. Derhalve wordt geconcludeerd dat deze regels niet sec van toepassing zijn op dit bestemmingsplan.*

Voor de volledigheid is in het kader van het bestemmingsplan wel getoetst aan de regels behorend bij deze beschermingscategorie.

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

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

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

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

6. Specifieke regels voor de gebiedstypen als opgenomen in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, zijn van toepassing, tenzij een zwaarwegend openbaar belang aan de toepassing van die artikelen, uitgezonderd artikel 6.9e, in de weg staat.
7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:
 - a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
 - b. wegnemen van verharding;
 - c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij
 - e. aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
 - f. indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.
8. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen structuurwijziging omdat de nieuwe woningen op het bestaande (voormalig) agrarisch bouwperceel gerealiseerd worden. Waarbij een nieuw kleinschalig woongebied (boerenhoeve) wordt gerealiseerd. In plaatse van de huidige bebouwing in de vorm van de kas.

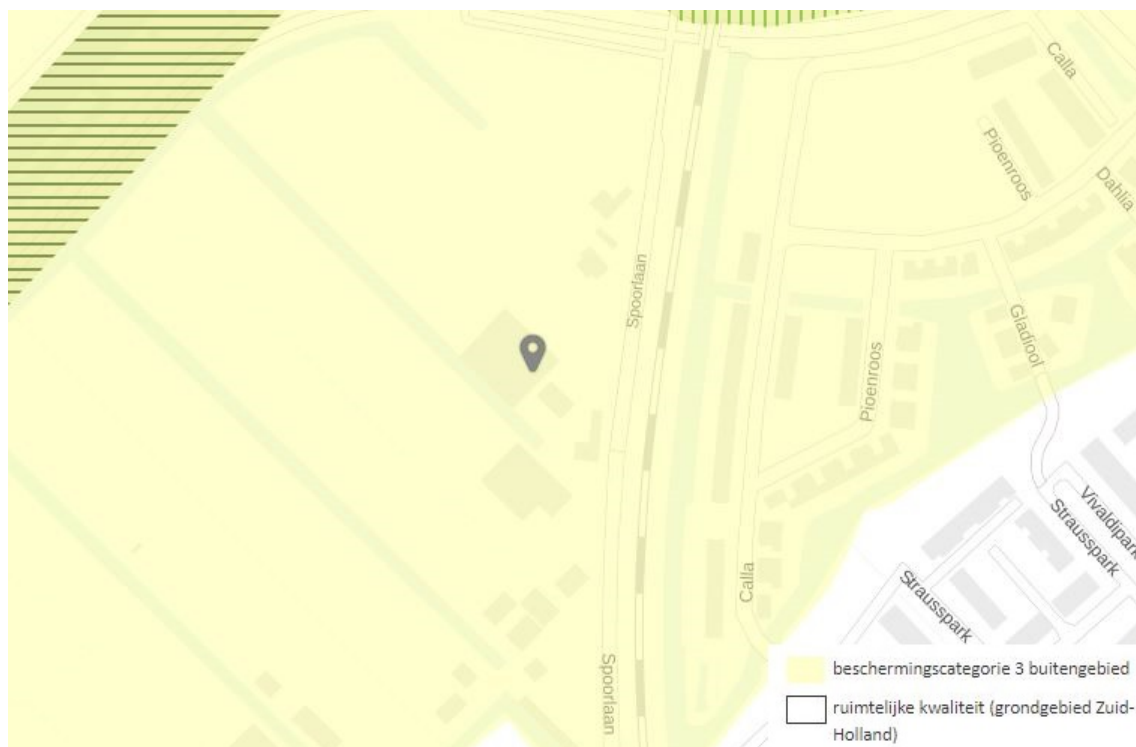
Er vindt derhalve geen aanpassing van de aanwezige landschappelijke structuur plaats. Het plan betreft grondgebonden woningen. Er worden geen grote bouwvolumes gerealiseerd waardoor ook aangesloten wordt bij de aard en schaal van de omgeving. Daarnaast wordt de ontwikkeling uiteindelijk omringt door de voorziene planvorming van 'Nieuw Boekhorst'. Het plan vormt hiervoor geen belemmering voor de provinciale regels.

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
 - b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
 - c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
 - d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op de ontwikkeling van natuur- en groengebied en grote buitenstedelijke bouwlocaties als bedoeld in artikel 6.10.

Planspecifiek

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



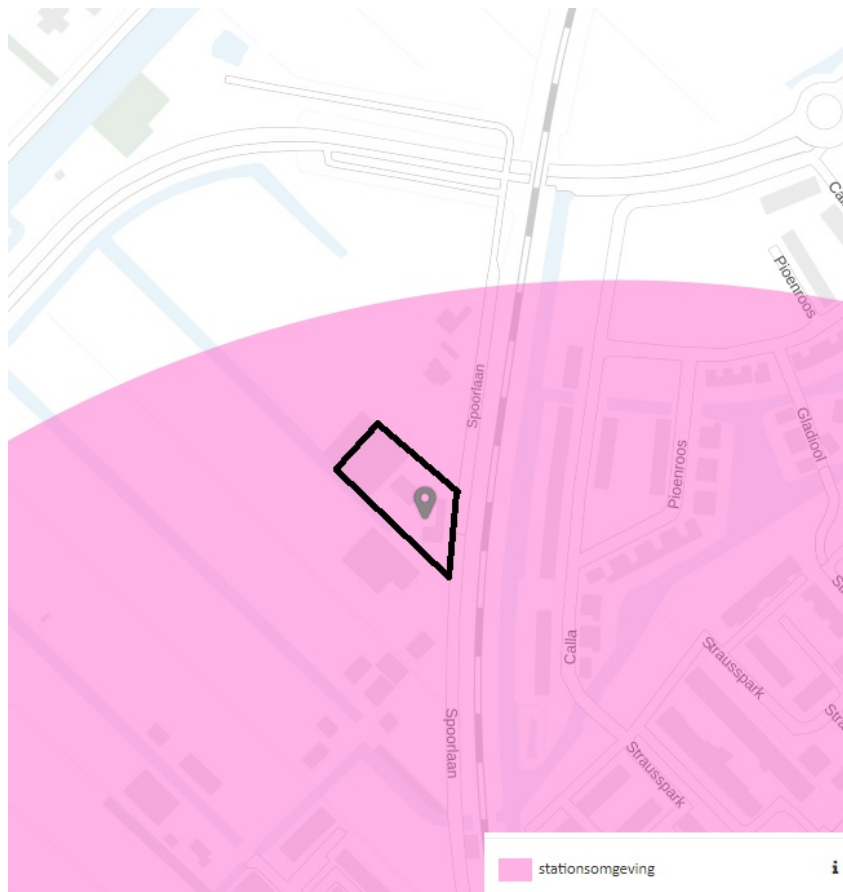
Voorliggend plan omvat de realisatie van drie woningen. Zoals voorgaand beschreven wordt de structuur van het gebied niet aangetast door de beoogde ontwikkeling. De gronden ten westen van de planlocatie maken onderdeel uit van de beoogde ontwikkellocatie 'Nieuw Boekhorst'. De grens van het stedelijk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

Overig beleid

Parkeren stationsomgevingen

In omgevingen waar het gebruik van het openbaar vervoer de meeste potentie heeft, bij de OV-opstappunten, is het wenselijk vanuit de provincie de ruimtelijke ontwikkeling daarop te oriënteren. Daarom zijn hierover regels opgenomen in de verordening, betreffende artikel 6.10c:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsomgeving, hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning.
2. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.



Afbeelding provinciaal beleid, kaartbeeld Omgevingsverordening (in werking per 1 april 2023)

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de aangewezen stationsomgeving. Dat betekent dat een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning gehanteerd moet worden. In afwijking hiervan kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.

Onderbouwing

De uitvoerbaarheid van de regel voor dit woningbouwplan is in het geding, om de volgende redenen:

Allereerst is de contour van de stationsomgeving bepaald zonder ruimtelijke analyse van de kenmerken van het gebied en de intensiteit van het station. Het is gelet op de kenmerken van het gebied rondom het station Voorhout, lage stedelijkheid in de vorm van woonwijken, en de intensiteit van het station, sprinter eens per halfuur in plaats van intercity, niet aannemelijk dat de gehele contour rondom het station als stationsomgeving kan worden aangemerkt. Wel ligt de locatie in de nabijheid van het station en kan via de Spoorlaan (tevens fietsverbinding) ook het station worden bereikt.

Verder is in de provinciale regeling niet gedefinieerd wat een stationsomgeving is en het is daarmee niet toetsbaar of de regeling 1 op 1 werkbaar is in Voorhout. De stationsomgeving van bijvoorbeeld Alphen aan den Rijn en Voorhout verschillen ruimtelijk gezien van elkaar maar kennen dezelfde contour en parkeernorm. Derhalve is de toepassing van lokaal maatwerk nodig om te bepalen welke parkeernorm passend is voor de ontwikkeling van Spoorlaan 125-127 in de nabijheid van een stationsomgeving.

Conclusie

Gelet op voorgaande wordt voor dit plan niet sec uitgegaan van de ligging binnen de stationsomgeving zoals is aangegeven in artikel 6.10c van de provinciale Omgevingsverordening. Er wordt uitgegaan van de ligging nabij een sprinterstation.

Uit het gemeentelijk parkeerbeleid blijkt dat de hogere parkeernormen passend en nodig zijn.

In het parkeerbeleid is onder meer gekeken naar het daadwerkelijk (recente) autobezit in Voorhout. Uit o.a. dit beleid volgt dat hogere parkeernormen nodig zijn en blijven in de dorps omgeving van Voorhout en het plangebied. Dat betekent een parkeernorm van minimaal 1,8 (voor grondgebonden woningen). Een dergelijke parkeernorm is ook meer passend in een kleinschalige woonomgeving van specifiek dit plan. En in relatie tot de ontwikkeling van drie vrije kavels.

De hiervoor genoemde normen zijn exclusief de parkeerruimte voor bezoekers. Uit onderzoek is gebleken dat de parkeerbehoefte van bezoekers uit gemiddeld 0,2 parkeerplaats per woning bestaat (bron: nota parkeernormen gemeente Teylingen december 2024). Bij het aanleggen van de parkeerplaatsen wordt daarnaast met name rekening gehouden met parkeren op eigen terrein.

Er wordt gebruik gemaakt van lid 2 artikel 6.10c (lokaal maatwerk) en in die hoedanigheid wordt er passend bij de lokale situatie parkeernormen toegepast voor deze ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Teylingen 'een florerende toekomst voor Teylingen'

De Omgevingsvisie biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op de lange termijn van de gemeente Teylingen. In de Omgevingsvisie zijn diverse opgaven met een ruimtelijke impact op een evenwichtige manier afgewogen en samengebracht.

Teylingen staat voor een aantal uitdagingen rond de woonopgave zoals krapte op de woningmarkt en stagnering van de doorstroming in de sociale huur.

Planspecifiek

Voorliggend plan wordt duurzaam ontwikkeld zoals is beschreven in de paragraaf 5.13 Duurzaamheid. De ruimtelijke structuur wordt niet aangetast omdat de nieuwe woningen op het bestaande agrarisch bouwperceel gerealiseerd worden binnen het bestaande landschappelijk patroon. Er vindt derhalve geen aanpassing van de aanwezige landschappelijke structuur plaats.

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

4.3.2 Woonprogramma 2020-2024: Naar een evenwichtiger woningmarkt

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

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

Planspecifiek

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

4.3.3 Welstandsnota

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

Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand is een aantal

gebiedsbeschrijvingen gemaakt. Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied, ter plaatse van het plangebied geldt een minimaal welstandsniveau.

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

Planspecifiek

De ontwikkeling wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de welstandscriteria. Daarnaast is in Hoofdstuk 2 Planbeschrijving de beeldkwaliteit beschreven. Het voorliggende bestemmingsplan vormt geen belemmering voor een adequate toetsing aan de welstandsnota.

4.3.4 Groenbeleidsplan

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

Planspecifiek

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

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven- en milieuzonering

Beleid en regelgeving

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

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

Beoordeling

Het plangebied wordt getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bestemmingen.

Ten noorden van de locatie (Sporlaan 131) ligt een tuinderij (SBI-2008: 011, 012, 013.1 Tuinbouw: bedrijfsgebouwen) met milieucategorie 2. De andere bedrijven in de omgeving zijn al gestopt. Het bedrijf valt onder milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied.

De grens van de tuinderij ligt op minder dan 10 meter van de toekomstige woning (op basis van het opgenomen bouwvlak). Daarmee wordt in een gemengd gebied niet voldaan aan de richtafstand.

Echter is de agrarische bestemming rondom het plangebied planologisch vervangen door o.a. de bestemming Woongebied en Groen in het naastgelegen bestemmingsplan voor Nieuw Boekhorst. Daarmee is de agrarische functie c.q. de milieuhinderlijke functie alleen nog onder het overgangsrecht toegestaan. Naar verwachting is het agrarisch gebruik gestopt zodra voorliggend bestemmingsplan wordt ontwikkeld. Indien dat gebruik nog niet is gestopt is er sprake van een (tijdelijke) milieukundige belemmering en is er nader onderzoek nodig.

De verplichting tot het uitvoeren van dit onderzoek, indien het milieuhinderlijke gebruik nog niet is beëindigd, is gewaarborgd in dit bestemmingsplan. Het ligt in de lijn der verwachting is dat vanwege de toekomstige beëindiging, de realisatie van de woning wel alvast mogelijk is.

Verder blijft de sloot aan de oostzijde van het plangebied behouden. Ook wordt aan deze zijde van het plangebied een wintergroene haag gerealiseerd. Deze haag wordt gerealiseerd als een buffer ten opzichte van de agrarische functie en in verband met de waarborging van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de omliggende bedrijven en voorzieningen geen belemmeringen vormen voor voorliggend plan. Indien (nog) nodig is een nader onderzoek verplicht gesteld. Dit is opgenomen in Artikel 5 en sublid 5.2.11 Voorwaardelijke verplichting - nader onderzoek milieuzonering in de planregels.

5.2 Externe veiligheid

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

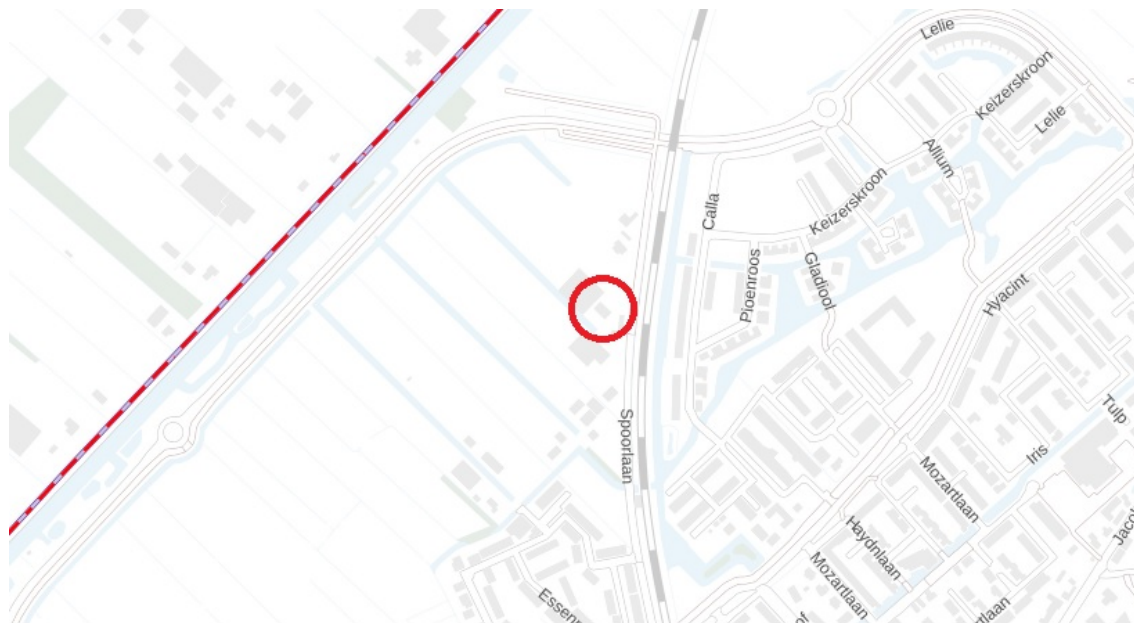
Beoordeling

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

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden

opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De dichtstbijzijnde risicobron betreft een gasleiding op een afstand van 300 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied.



Afbeelding uitsnede risicokaart

Conclusie

Externe veiligheid is geen belemmering voor het realiseren van het plan.

5.3 Geluidhinder

Een woning is een geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Op een afstand van circa 40 meter ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Haarlem-Leiden. De Spoorlaan is een doodlopende weg die eindigt ca. 100 meter ten noorden van het plangebied. Om deze reden is de Spoorlaan niet relevant voor het plan op het gebied van wegverkeer.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Bollendreef. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting (met de Bollendreef en 30 km/uur wegen Nieuw Boekhorst) van het wegverkeer ter plaatse van de 4 woningen lager is dan de voorkeursgrenswaarde, zie bijlage II van het akoestisch onderzoek in bijlage 2. Omdat de gecumuleerde geluidsbelasting, inclusief aftrek, ruim lager is dan de voorkeursgrenswaarde zijn er geen berekeningen vanwege het wegverkeer op de Bollendreef uitgevoerd. In onderstaande paragraaf wordt het uitgevoerde akoestisch onderzoek, de afwijking hogere waarden beleid en de aanvraag hogere waarden toegelicht.

5.3.1 Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van de onderbouwing van het plan is door Witteveen en Bos akoestisch onderzoek naar het te verwachten geluid van weg- en railverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bijgesloten. Voor de planlocatie zijn drie varianten beoordeeld.

- Variant 1: geen geluidsschermen.
- Variant 2: scherm van 2 meter hoog op eigen terrein.
- Variant 3: scherm langs spoor op basis van planontwikkeling Nieuw Boekhorst.

De resultaten van de varianten zijn samengevat in de tabellen. In de tabel zijn vijf categorieën opgenomen:

<=55: geluidsbelasting lager of gelijk aan voorkeursgrenswaarde

<=58: hogere waarde nodig, maar geen compensatiemaatregelen cf. geluidbeleid

<=63: hogere waarde nodig en compensatiemaatregelen cf. geluidbeleid

<=68: hogere waarde nodig en compensatiemaatregelen en verzwaarde motivatie

>68: hogere waarde is niet mogelijk, gevel dient doof te worden uitgevoerd

Onderzoeksresultaten

Variant 1 (geen schermen)

In onderstaande tabel zijn de resultaten van variant 1 opgenomen.

Gevel	Waarneemhoogte in meter*	Kavel 1	Kavel 2	Kavel 3	Kavel 4
zuidoostgevel	1,5	<=55	<=58	<=63	<=68
	4,5	<=58	<=63	<=68	>68
	7,5	<=63	<=63	<=68	n.v.t.
zuidwestgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=58
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=63*
	7,5	<=55	<=55	<=58	n.v.t.
Noordwestgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=55*
	7,5	<=55	<=55	<=55	n.v.t.
noordoostgevel	1,5	<=55	<=55	<=68	<=68
	4,5	<=58	<=58	<=68	>68
	7,5	<=63	<=58	<=68	n.v.t.

Tabel geluidsbelasting variant 1

Zonder maatregelen wordt voor kavel 1 tot en met 3 de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Voor deze 3 woningen kan een hogere waarde worden aangevraagd. Akoestisch compensatie is een vereiste. Voor kavel 3 wordt de 63 dB overschreden, hiervoor is een uitgebreide motivering noodzakelijk.

Voor kavel 4 wordt op 2 gevels de maximale ontheffingswaarde overschreden. De eisen met betrekking tot realisatie van deze woning zoals opgenomen in het hogere waarden besluit uit 2021 blijven van toepassing.

Variant 2 (scherm van 2 meter hoog op eigen terrein)

In onderstaande tabel zijn de resultaten van variant 2 opgenomen. Het scherm op eigen terrein is 2 meter hoog met een lengte van circa 37 meter. Er is uitgegaan van een standaard absorberend scherm aan beide zijden.

Gevel	Waarneemhoogte in meter*	Kavel 1	Kavel 2	Kavel 3	Kavel 4
zuidoostgevel	1,5	<=55	<=55	<=63	<=63
	4,5	<=58	<=58	<=63	>68
	7,5	<=63	<=63	<=63	n.v.t.
zuidwestgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=63
	7,5	<=55	<=55	<=58	n.v.t.
Noordwestgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	7,5	<=55	<=55	<=55	n.v.t.
noordoostgevel	1,5	<=55	<=55	<=63	<=63
	4,5	<=58	<=55	<=63	>68
	7,5	<=63	<=58	<=63	n.v.t.

Tabel geluidsbelasting variant 2

Het effect van het scherm met een hoogte van 2 meter is beperkt aangezien het spoor wat hoger is gelegen ten opzichte van de woningen. De lengte van het scherm is ook te beperkt. De uitkomst van deze variant is daarmee nauwelijks onderscheidend in vergelijking met variant 1.

Voor kavel 1 tot en met 3 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Akoestisch compensatie is een vereiste. Voor kavel 3 wordt de 63 dB overschreden, hiervoor zal een uitgebreide motivering noodzakelijk zijn.

Voor kavel 4 wordt op 2 gevels de maximale ontheffingswaarde overschreden. De eisen met betrekking tot realisatie van deze woning zoals opgenomen in het hogere waarden besluit uit 2021 blijven van toepassing.

Variant 3 (scherm langs spoor op basis van planontwikkeling Nieuw Boekhorst)

In onderstaande tabel zijn de resultaten van variant 3 opgenomen.

Gevel	Waarneemhoogte in meter*	Kavel 1	Kavel 2	Kavel 3	Kavel 4
zuidoostgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=58
	7,5	<=55	<=55	<=58	n.v.t.
zuidwestgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	7,5	<=55	<=55	<=55	n.v.t.
Noordwestgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	7,5	<=55	<=55	<=55	n.v.t.
noordoostgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=58
	7,5	<=55	<=55	<=58	n.v.t.

Tabel geluidsbelasting variant 3

Voor kavel 1 en 2 wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Het aanvragen van een hogere waarde is voor deze kavels niet nodig.

Voor kavel 3 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De berekende waarde bedraagt maximaal 56 dB. Voor deze woning kan een hogere waarde worden aangevraagd en is er geen sprake van akoestische compensatie.

Voor kavel 4 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden betekent dat er geen dove gevels noodzakelijk zijn. Het is nodig om voor de nu dove gevels een hogere waarde aan te vragen. Akoestische compensatie geldt.

Conclusie akoestisch onderzoek

Uit akoestisch onderzoek volgt de onderstaande tabel:

	Variant 1 - geen scherm	Variant 2 - scherm op eigen perceel	Variant 3 - scherm Nieuw Boekhorst
kavel 1	- aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen	- aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen	
kavel 2	- aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen	- aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen	
kavel 3	- aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen - uitgebreide motiveringsplicht* t.b.v. uitzondering op beleid	- aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen - uitgebreide motiveringsplicht* t.b.v. uitzondering op beleid	- aanvragen hogere waarde
kavel 4	- dove gevels noodzakelijk - aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen - uitgebreide motiveringsplicht* t.b.v. uitzondering op beleid	- dove gevels noodzakelijk - aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen - uitgebreide motiveringsplicht* t.b.v. uitzondering op beleid	- aanvragen hogere waarde

Tabel samenvatting geluidsonderzoek

Voor kavel 4 is reeds een hogere waarden besluit verleend. Variant 1 en 2 sluiten daarbij aan. In het geval van variant 3 is het zinvol om een nieuwe aanvraag te doen voor kavel 4.

Vanuit akoestisch oogpunt gezien is variant 3 de meest optimale variant met oog op een goed woon- en leefklimaat en de te realiseren geluidmaatregelen.

Echter is er gekozen voor variant 1 in verband met de uitvoerbaarheid van het

bestemmingsplan. Het geluidsschermbelasting dat gerealiseerd wordt voor Nieuw Boekhorst staat los van deze ontwikkeling. Derhalve is er voor gekozen om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet afhankelijk te stellen van een ontwikkeling buiten het bestemmingsplangebied. Wel ligt het in de lijn der verwachting dat het geluidsschermbelasting uiteindelijk gerealiseerd wordt waardoor het woon- en leefklimaat in het plangebied akoestisch gezien dan ook zal verbeteren.

Maar voor het bestemmingsplan wordt uitgegaan van variant 1. Dat betekent dat er hogere waarden verleend moeten worden voor alle kavels, waarvoor voor kavel 3 en 4 een uitgebreide motivering opgesteld dient te worden. Het hogere waarden besluit voor kavel 4 is reeds verleend in het voorgaande bestemmingsplan en wordt gezien als een planologische bestaande woning, hiervoor hoeft dus niet nog een keer een verzwaarde motivering opgenomen te worden en deze woning valt niet onder het hogere waardenbesluit. Zie onderstaande subparagraaf 5.3.2 voor de verzwaarde motivering van kavel 3 en de hogere waardenbesluit van kavel 1 en 2.

5.3.2 Hogere waarden

Alvorens het college van burgemeester en wethouders hogere waarden kunnen verlenen, dient eerst onderzocht te worden of door het treffen van stedenbouwkundige maatregelen (indeling bouwplan, situering geluidgevoelige bestemmingen), bron- of overdrachtsmaatregelen, dan wel (bouwkundige) maatregelen bij de ontvanger aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Indien bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende blijken te zijn om de geluidbelasting vanwege railverkeer tot de voorkeursgrenswaarde te beperken, kunnen voorzieningen aan of in de woningen worden gerealiseerd. In voorliggende situatie worden (bouwkundige) maatregelen bij de ontvanger als meest kansrijk geacht. Indien maatregelen echter niet kosteneffectief zijn, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat hierbij voldaan dient te worden aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid van ODWH. Conform het hogere waarden beleid van ODWH moet in de voorliggende situatie akoestische compensatie (bijvoorbeeld een hogere geluidwering) worden toegepast en dient te worden gestreefd naar een stille gevel bij de woning.

Voor het planvoornemen moeten hogere waarde worden verleend. Echter wordt er niet voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid van ODWH. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken vraagt dit om een nadere beoordeling. In een aanvullende notitie is nader gemotiveerd waarom het in deze situatie acceptabel wordt geacht om af te wijken van het hogere waardenbeleid van ODWH. Deze notitie is als Bijlage 3 bijgesloten.

Voor kavel 3 betreft slechts een gevelzijde alwaar de waarde van 63 dB wordt overschreden. Uit de notitie blijkt dat in de voorliggende situatie inspanning wordt verricht om een akoestisch prettig woon- en leefklimaat te waarborgen. Zo zal kavel 1 en 2 minimaal twee stille zijden verkrijgen en kavel 3 één zijde (NW) aangevuld met een extra stille zijde (ZW) op de begane grond. Verder zal het binnenniveau moeten voldoen aan de nieuwbouweisen conform het Bouwbesluit 2012 (en diens rechtsopvolgers). Ook zullen juist niet-geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de hoogst geluidbelaste zijden worden gerealiseerd. Gezien voorgaande en het feit dat de gemeente reeds akkoord is met woningbouw (kavel 4) op de beoogde locatie, wordt het afwijken van het hogere waarden beleid van ODWH acceptabel geacht.

De mogelijkheid is aanwezig dat de vier kavels los van elkaar worden ontwikkeld. Voor woningen die op Kavel 3 en 4 gerealiseerd worden zijn verregaande bouwkundige voorzieningen nodig om aan het vereiste binnenniveau te voldoen. Daarnaast zullen enkele geveldelen doof moeten worden uitgevoerd. Het is aannemelijk dat met de realisatie wordt gewacht tot het geluidsschermbelasting langs het spoor, ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk Nieuw Boekhorst, is gerealiseerd. Indien Kavel 1 en/of 2 eerder worden gerealiseerd dan zal de geluidbelasting hoger zijn dan aanvankelijk blijkt uit het akoestisch onderzoek van Witteveen en Bos, zolang de afschermbelasting werking van de beoogde bebouwing op Kavel (2,) 3 en 4 ontbreekt. De Omgevingsdienst West-Holland heeft om deze redenen een hogere waarde vastgesteld dat bij het min of meer gelijktijdig ontwikkelen van de vier bouw kavels aan de orde zou zijn geweest.

Het voorgaande geeft aanleiding om hogere waarden vast te stellen. Het besluit is als Bijlage 4 toegevoegd.

5.4 Verkeer en parkeren

Parkeren

Om de te bepalen of voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid dient getoetst te worden aan de Nota parkeernormen gemeente Teylingen (december 2024). De parkeernorm voor woningen is minimaal 1,8 parkeerplaats per woning. Aandeel bezoekers staat op 0,2. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 3 woningen, naast 2 reeds bestaande woningen. In totaal zijn er $(1,8 \times 5 = 9$ (naar boven afronden)) 9 parkeerplekken nodig. Er is op elk perceel van de in totaal vijf vrijstaande woningen voldoende ruimte om te voorzien in twee parkeerplekken per woning. Daarnaast is ruimte om in totaal $5 \times 0,2 = 1$ parkeerplaats voor bezoekers te realiseren.

Verkeersgeneratie

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

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

De totale verkeersgeneratie inclusief de twee bestaande woningen bedraagt 41 ($8,2 \times 5$) vervoersbewegingen per dag. De omliggende verkeersstructuur wordt voldoende in staat geacht om de beperkte toename van de drie woningen te kunnen verwerken.

5.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3 % van de grenswaarde ($= 1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) voor stikstofdioxide en fijn stof. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m².

Beoordeling

Door het plan komen er netto drie woningen bij. Gezien de grootte van de ontwikkeling is deze 'niet in betekenende mate' (NIBM). Dit betekent dat de uitbreiding niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel bekeken wat de luchtkwaliteit bij de locatie is. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit.

In deze tool is onder andere de N206, N444, Herenstraat, en de Jacoba van Beierenweg opgenomen. Uit de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 19,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, 16,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 8,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) en PM_{2,5} (25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6 waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden.

De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor het plan.

5.6 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

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

Beoordeling

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



categorie 12

vrijgestelde gebieden:

- onderzochte gebieden: categorie b
- zeer lage verwachtingszones
- zones met diepe bodemverstoring

volledig vrijgegeven

Uit de analyse van de beleidskaart blijkt dat het plangebied is aangewezen als vrijgesteld gebied met een zeer lage verwachting.

In het kader van Nieuw Boekhorst is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het archeologisch onderzoek voor Nieuw Boekhorst, zie Bijlage 5 (Archeologisch bureauonderzoek van plangebied Nieuw Boekhorst te Voorhout, gemeente Teylingen, 17 december 2020, Archol Rapport 550) volgt dat ter plaatse van de locatie een zeer lage verwachting geldt met advies tot vrijgave van het gebied. Dit sluit aan op het geldende archeologisch beleid.



Afbeelding Advieskaart archeologie op grond van uitgevoerd onderzoek, rood omkader plangebied bestemmingsplan

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

Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische

en archeologische waarden van het plangebied.

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

5.7 Bodem

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

Bodemonderzoek

Om te bepalen of de grond geschikt is voor het beoogde gebruik zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het gaat hierom de volgende onderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek Spoorlaan, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, projectnummer BO19081, d.d. 17 april 2019, Bijlage 6;
- Aanvulling op verkennend bodemonderzoek, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, referentie JM/53br19/22159, d.d. 2 december 2019 Bijlage 7;
- Verkennend onderzoek Spoorlaan, S&R milieuvadvis, referentie SR19-0173, 1 maart 2020 Bijlage 8;
- verkennend bodemonderzoek Spoorlaan 127, d.d. 23 april 2025, projectnummer 51028373-001, Bijlage 9.

Vanuit de conclusies van drie bodemonderzoeken blijkt dat er lichte verontreinigingen in zowel de bovengrond (kwik, lood, PAK's PCB's en OCB's), ondergrond (cadmium, kwik, lood, molybdeen en PAK's) en grondwater (nikkel, barium, zink en naftaleen) zijn aangetroffen. Deze lichte verontreinigingen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Echter is er toch een nader onderzoek (zie Bijlage 7) uitgevoerd om de bovengrond aanvullend op bestrijdingsmiddelen te onderzoeken. Uit het onderzoek volgt dat enkel de som aan DDD licht verhoogd voorkomt. Hoewel door de geringe overschrijding DDD in de bovengrond de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een verder onderzoek niet noodzakelijk. Het gehalte in de bovengrond voldoet aan de bestemming van het perceel (i.e. wonen).

Verkennend bodemonderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, Bijlage 9. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie en de bodembedreigende milieubelastende activiteit graven.

Op de onderzoekslocatie zijn bronnen van bodembelasting aangetoond. De locatie is niet asbestverdacht en wordt niet beïnvloed door de omgeving of de geohydrologie. Er zijn geen aanvullende eisen waaraan de bodemkwaliteit dient te voldoen vanuit het omgevingsplan van de gemeente, waterschap of provincie, anders dan de landelijk gestelde eisen uit de Omgevingswet.

Over de gehele onderzoekslocatie wordt verwacht dat er wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK, minerale olie en organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de kwaliteit van de bodem binnen een gebied of locatie met een heterogeen verdeelde belasting van de bodem.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse brandstoftank is sprake van een voormalige en/of huidige bodembelasting, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. De kern van de verwachte verontreinigingen is duidelijk. De verwachte verontreinigende stof voor deze situatie is minerale olie. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat dit deel van de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting en met een duidelijke verontreinigingskern" (VEP). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze

situatie is vast te stellen of de vooronderstelde kernen van bodembelasting ook daadwerkelijk aanwezig zijn en in wat de kwaliteit van de bodem is in relatie tot de (verwachte) belasting door een puntbron.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem concludeert Sweco, dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op de onderzoekslocatie is. Van atmosferische depositie is bekend, dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Tevens is er op het noordelijke terreindeel een asbestonderzoek uitgevoerd in 2020 (kenmerk: SR19-0173, d.d. 1 maart 2020 Bijlage 8).

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond bestaat voornamelijk uit veen met inschakelingen van matig siltige klei.

De bodem is plaatselijk zwak tot matig baksteenhoudend. Verder is de bovengrond zwak tot matig betonhoudend, zwak plastichoudend, zwak aardewerkhoudend en/of bevat resten ijzer. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, geen puin(resten) en/of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van het puinpad in het noordwesten van de onderzoekslocatie zijn bijmengingen met puinresten in de vorm van beton en baksteen aangetroffen. Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie a: gehele onderzoekslocatie

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

In de bovengrond zijn de parameters kobalt, koper, kwik, lood, zink, PCB, som DDD, som aldrin/dieldrin/endrin, som heptachloorepoxide en som chloordaan in een verhoogd gehalte aangetroffen. Daarmee valt de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bovengrond op de onderzoekslocatie variërend in de kwaliteitsklasse wonen en/of industrie.

In de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters in een verhoogd gehalte aangetroffen. Daarmee valt de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de ondergrond op de onderzoekslocatie in de kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

In het grondwater zijn geen parameters in een concentratie boven de signaleringswaarde aangetroffen. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A gehele onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt aanvaard.

Deellocatie b: minerale olie verontreiniging

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting en met een duidelijke verontreinigingskern" (VEP).

In de verdachte laag zijn geen verhoogd gehalten aan minerale olie aangetroffen. Daarmee valt de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bovengrond op de onderzoekslocatie in de kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

In het grondwater zijn geen parameters in een concentratie boven de signaleringswaarde aangetroffen. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B als "plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt verworpen.

Advies

Gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Conform het omgevingsplan van de gemeente Teylingen geldt de interventiewaarde bodemkwaliteit (en een omvang van < 25 m³) als toetsingswaarde om vast te stellen of sprake is van een toelaatbare bodemkwaliteit voor het oprichten van bodemgevoelige bouwwerken op een bodemgevoelige locatie. Deze eis wordt niet overschreden. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Aanvullend advies omgevingsdienst

De locatie is nog niet helemaal geschikt voor de geplande ontwikkeling. In de bovengrond ter plaatse van het puinpad naast voormalige kas (boornummer A20 en A21) zijn bijmengingen met betonpuinresten aangetroffen. Op grond van bijlage A uit de NEN 5725 dient grond waarin puin wordt aangetroffen in beginsel als verdacht op een verontreiniging met asbest te worden beschouwd. Derhalve dient een asbestonderzoek te worden uitgevoerd ter plaatse van het puinpad aan de noordwestkant van de (voormalige) kas. Dit onderzoek dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning te worden aangeleverd. Op het overige deel is de grond en het grondwater niet of licht verontreinigd met de onderzochte stoffen en worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien bodem voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het planvoornemen kan gezien vanuit bodem gerealiseerd worden, mits bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen een asbest in de bodem onderzoek wordt overlegd waaruit blijkt of aanvullende maatregelen nodig zijn.

5.8 Ecologie

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving en beleid. Voor de toetsing aan de natuurbeschermingswetgeving is er een Quicksan ecologie (bijlage 10) en een stikstofberekening (bijlage 12) uitgevoerd.

5.8.1 Onderzoek

Beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ca. 3,1 km afstand van het dichtsbijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied. Als gevolg van de afstand tussen het plangebied en de omliggende Natura 2000-gebieden, wordt het optreden van fysieke effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan uitgesloten. Een Voortoets om fysieke effecten op Natura 2000-gebieden te toetsen is niet nodig. Voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase van de ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er geen toename van de stikstofdepositie plaatsvindt ten gevolge van de aanlegfase en de gecombineerde aanleg- en gebruiksfase. Zie paragraaf 5.8.2.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor gronden die grenzen aan het NNN, maar daar zelf buiten liggen, gelden volgens het provinciale NNN-beleid geen beperkingen. Het NNN heeft geen 'externe werking' die een toets van gebruik aangrenzend aan het natuurgebied verplicht stelt. Omdat het plangebied geheel buiten het NNN valt, is er geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Soortenbescherming

Voor het onderdeel soortenbescherming is een ecologische quickscan voor het gehele plangebied uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 10 bijgesloten. In onderstaande tabel zijn de bevindingen en conclusies ten aanzien van de beschermde soorten samengevat.

Soortgroep	Kans op overtreding Wnb?	Vervolgstappen nodig?		Ontheffing Wnb	
		Maatregelen om overtreding Wnb te voorkomen	Vervolgonderzoek (indien voorkomen overtreding Wnb niet of onvoldoende mogelijk)	Is ontheffing nodig?	Benodigde mitigerende/compenserende maatregelen
flora	nee	geen, wel zorgplicht	nee	nee	niet van toepassing (n.v.t.).
grondgebonden zoogdieren	nee	geen, wel zorgplicht	nee	nee	n.v.t.
vleermuizen ¹	ja, indien foeragerende/overvliegende vleermuizen worden verstoord	ja, door werkzaamheden overdag uit te voeren en gebruik te maken van vleermuisvriendelijk lichtbeheer	nee	nee, mits met maatregelen (zie kolom 3) een overtreding wordt voorkomen	n.v.t.
vleermuizen ¹	ja, indien in het plangebied aanwezige verblijfplaatsen worden vernietigd of verstoord	niet van toepassing	ja, vervolgonderzoek volgens vleermuisprotocol ² naar verblijfplaatsen in het plangebied	ja, als uit onderzoek volgt dat verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en als gevolg van de werkzaamheden worden vernietigd	- werken buiten kwetsbare periode - vervangende verblijfplaatsen aanbieden
vogels ¹	ja, indien: - verblijfplaatsen worden vernietigd, en/of; - broedparen worden verstoord	ja, 3 mogelijkheden: - buiten het broedseizoen werken - werkzaamheden voor het broedseizoen inzetten en continu doorwerken - of plangebied ongeschikt maken voor broedvogels	nee	nee	ja, zie kolom 3
vogels ¹	ja, indien jaarrond beschermde nesten (gierzwaluw of huismus) in de omgeving van het plangebied (indirect) worden aangetast door geluid en trillingen.	ja, door: - pulsgeluid- en trillingveroorzakende werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren - trillingvrij te werken	nee, indien trillingvrij wordt gewerkt is geen nader onderzoek nodig	nee, indien trillingvrij wordt gewerkt treedt geen overtreding op en is geen ontheffing nodig	ja, zie kolom 3
amfibieën	ja, overwintering van rugstreeppad vindt plaats in plangebied	geen	nee	ja, ontheffing is nodig voor verwonden/ doden individuen en vernietiging overwinteringshabitat	plaatsen amfibieschermen en compensatie overwinteringshabitat
reptielen	nee	geen, wel zorgplicht	nee	nee	n.v.t.
vissen	nee	geen, wel zorgplicht	nee	nee	n.v.t.
insecten & zoetwatermollusken	nee	geen, wel zorgplicht	nee	nee	n.v.t.

Op basis van de resultaten van deze quickscan en de te verwachten effecten van de ingreep is duidelijk geworden dat negatieve effecten op flora, grondgebonden zoogdieren, reptielen, vissen en insecten & zoetwatermollusken kunnen worden uitgesloten. Voor de soortgroepen vleermuizen en amfibieën is er risico op overtreden van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Voor vleermuizen is er nader onderzoek nodig voor wanneer er sloop en grondwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden in het plangebied. Dit onderzoek wordt nu nog niet uitgevoerd omdat het nog niet duidelijk is wanneer een deel van de schuur gesloopt gaat worden. Door het onderzoek nu al uit te voeren zijn de resultaten tegen de tijd van het uitvoeren van de werkzaamheden mogelijk al verouderd en moet het onderzoek opnieuw uitgevoerd worden. Wel is het uitvoeren van het nadere onderzoek vastgelegd in de regels in 7.5 Voorwaardelijke verplichting sloop en grondwerkzaamheden & nader onderzoek vleermuizen,. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden tot de realisatie van mitigerende maatregelen. Bijvoorbeeld door het plaatsen van vleermuis kasten bij de nieuwe woningen. Derhalve wordt het doorschuiven van dit nadere onderzoek haalbaar en uitvoerbaar geacht.

Voor de amfibieën (rugstreeppad) is een omgevingsvergunning flora en fauna activiteiten bij de omgevingsdienst Haaglanden op 22 april 2024 aangevraagd voor de verwonding/doding van individuen en vernietiging van de overwinteringshabitat. Voor de omgevingsvergunningaanvraag is een activiteitenplan opgesteld, zie hiervoor Bijlage 11.

Het ligt in de lijn der verwachting dat ook voor deze locatie een ontheffing flora en fauna wordt verleend aangezien het plangebied naast de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst ligt. Voor de ontwikkeling Nieuw Boekhorst ook een ontheffing verleend. En voorliggende planontwikkeling heeft betrekking op hetzelfde leefgebied (en daarmee uiteindelijk ook op de compensatie van het dit leefgebied). Hierdoor ligt het in de lijn der verwachting dat ook voor deze locatie een omgevingsvergunning flora en fauna activiteiten wordt verleend. Derhalve is

een voorwaardelijke verplichting met het oog op het regelen van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk. En volstaat het verlenen van de ontheffing.

Verder is in paragraaf 4.2.2 reeds onderbouwd waarom het plan voldoet aan de provinciale regels voor beschermde natuurgebieden.

Conclusie

Het planvoornemen kan gezien vanuit ecologie nog niet gerealiseerd worden. Er dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen voor vleermuizen, vogels en de amfibieën er moet nader onderzoek worden verricht naar vleermuizen. Ten behoeve hiervan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit nadere onderzoek moet worden uitgevoerd alvorens de sloop van de bebouwing plaats vindt.

5.8.2 Stikstof

Door Witteveen en Bos heeft een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 12 bijgevoegd aan de toelichting.

Uit de AERIUS-berekening voor de aanlegfase en de beoogde situatie tijdens de permanente gebruiksfase blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-gebieden. De AERIUS-berekeningen zijn opgenomen in bijlage II en III van Bijlage 12.

Op basis van deze resultaten kan op voorhand uitgesloten worden dat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden optreden ten gevolge van stikstofdepositie. Het planvoornemen is inpasbaar binnen de voorschriften van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Op basis van het onderzoek kan op voorhand uitgesloten worden dat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden optreden ten gevolge van stikstofdepositie. Het planvoornemen is inpasbaar binnen de voorschriften van de Wet natuurbescherming.

5.9 Water

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

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

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

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer.

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

Nationaal Waterprogramma 2022 - 2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. 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.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering, die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Keur Rijnland 2020

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

Waterschapsverordening van Rijnland 2024

Rijnland werkt aan het omzetten van de Keur in de Waterschapsverordening, waar nieuwe klimaatregels aan worden toegevoegd. Deze nieuwe regels zijn op basis van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen nader uitgewerkt voor het beheergebied van Rijnland. Er wordt verwacht dat deze per 1 januari 2024 worden vastgesteld.

Waterbeheerprogramma 6 (WBP6)

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft in 2022 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP6) "Water wijst de weg" vastgesteld. In het 'Waterbeheerplan 6 2022-2028' staat samen werken aan water centraal, zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Water is een maatschappelijke opgave en Rijnland wil, samen met zijn omgeving, werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem.

De hoofdambitie is schoon en voldoende water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- Beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagsveiligheid): preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking), en voorbereiden op een calamiteit;
- Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
- Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater.
- Zorgen voor voldoende water: niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

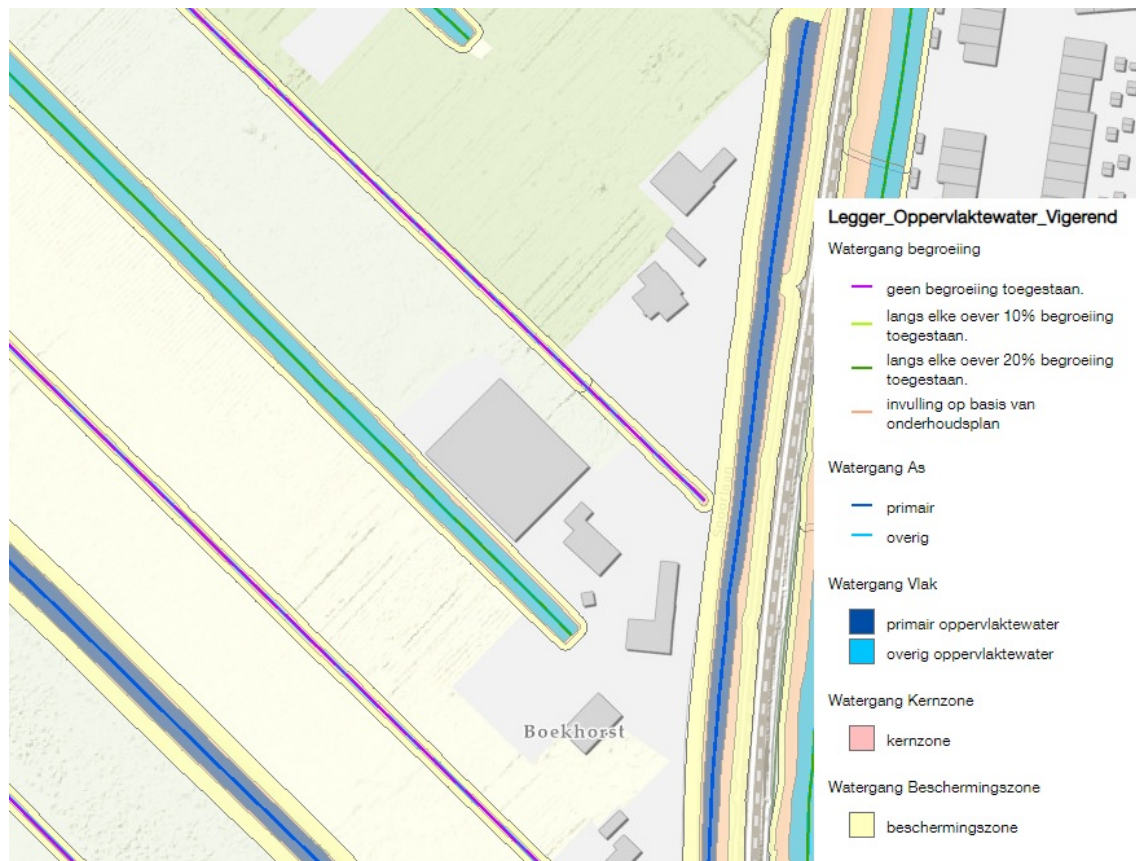
De Blauwe Lens

De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het Rapport Blauwe Lens. De Blauwe Lens geeft aan dat het gebied en het watersysteem veerkrachtiger en flexibeler moeten worden. Een belangrijk inzicht is dat de problemen niet afwentelen op de omgeving, maar water juist moeten inzetten als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering bevestigt De Blauwe Lens de noodzaak om water sturend te maken.

Beoordeling

Watergangen

Navolgend is een uitsnede van de legger van het Hoogheemraadschap opgenomen. Het plangebied grenst aan een primaire watergang in het oosten. In het noorden en zuidwesten grenst het plangebied aan overig oppervlaktewater. Langs de watergang aan de noordzijde is geen begroeiing toegestaan. En langs de watergang in het zuidwesten is langs elke oever 20% begroeiing toegestaan. Deze watergang wordt in het kader van de ontwikkeling Nieuw Boekhorst deels gedempt.



Afbeelding Legger watersysteem (Hoogheemraadschap Rijnland, 2023)

Waterkering

Er zijn in de huidige situatie waterkeringen gelegen in of nabij het plangebied. Echter na de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst veranderd deze situatie. En wordt een waterkering om het plangebied heen gelegd. Deze kering wordt aangelegd in verband de scheiding van boezem- en polderpeil. Dit levert geen belemmering op voor de planontwikkeling.

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



Afbeelding Legger waterkeringen (Hoogheemraadschap Rijnland, 2023)

Waterkwantiteit

Er is een verhardingsberekening uitgevoerd om de noodzaak tot watercompensatie te kunnen bepalen, deze is opgenomen in Bijlage 13. Er wordt geen open water gedempt en dit hoeft dan ook niet gecompenseerd te worden. Verder blijkt uit de berekening dat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak van 230 m². Daarom is voor de realisatie van verhard oppervlak geen compensatie nodig.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm art 29 a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is.

De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
- zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht;

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

Aangaande het vuilwater heeft de bestaande woning een septic tank. De nieuwe en bestaande woningen worden op een mini-gemaal met persleiding langs de Spoorlaan op het vuilwaterstelsel van Nieuw Boekhorst aangesloten of worden op het huidige stelsel van Voorhout (t.h.v. Spoorlaan en Meidoornrode) aangesloten. Dit wordt nader bepaald op basis van de planning van de diverse projecten en ontwerp van de riolering van Nieuw Boekhorst.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

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

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

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

Conclusie

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

5.10 Trillingshinder

Gezien de afstand van de beoogde woningen tot het nabijgelegen spoor kan er trillingshinder optreden vanwege het treinverkeer. In de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen is aangegeven dat voor planlocaties nabij spoorwegen het raadzaam is om het aspect hinder door spoortrillingen, in het kader van de goede ruimtelijke ordening (zie onder andere art. 3.1.6 Bro) en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten (art. 3:2 Awb), te onderzoeken en af te wegen. Voor de onderbouwing van het plan Nieuw Boekhorst is trillingsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 14). Dit onderzoek kan ook worden gebruikt voor voorliggend plan. Daarbij heeft de onderbouwing van dit aspect alleen betrekking op de 3 nog niet planologisch toegestane woningen.

Er wordt geconcludeerd dat als de woningen op meer dan 62 meter van het spoor worden gebouwd, nader onderzoek niet nodig is. Als er gebouwd wordt tussen 62 en 30 meter van het spoor is nader onderzoek nodig. Op minder dan 30 meter van het spoor is het in principe niet mogelijk om te bouwen.

Conclusie

Trillingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Binnen een afstand van 30 meter worden planologisch gezien geen nieuwe woningen gerealiseerd.

Echter dient er wel nader onderzoek uitgevoerd te worden indien er grondgebonden woningen tussen 30 meter en 62 meter worden geplaatst. Dit is opgenomen in een voorwaardelijke verplichting "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting trillingshinder - 2". De locatie waar het nadere onderzoek moet plaatsvinden is aangegeven op de verbeelding.

5.11 Ontplobbare oorlogsresten

Voor de onderbouwing van het plan is gebruik gemaakt van het voor het plan Nieuw Boekhorst uitgevoerde onderzoek naar ontplobbare oorlogsresten (zie bijlage 15 en 16).

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied in een verdachte zone ligt waarin de aanwezigheid

van explosieven / ontplofbare oorlogsresten verwacht worden. Op basis hiervan worden aanvullende veiligheidsmaatregelen aanbevolen bij grondroerende werkzaamheden, zoals opsporingsonderzoek.

Conclusie

De locatie is nog niet ingemeten maar wel verdacht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Omdat er grondroerende werkzaamheden zullen plaatsvinden, zal er een nader onderzoek moeten worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Advies

Indien grondroerende werkzaamheden plaatsvinden binnen niet vrijgegeven gebied, wordt geadviseerd nader onderzoek uit te laten voeren. Eveneens is nader onderzoek nodig bij gebieden die niet ingemeten zijn, verstoorde gebieden en de plekken waar verdachte objecten aanwezig zijn.

Werkzaamheden binnen het vrijgegeven gebied kunnen regulier worden uitgevoerd.

5.12 MER

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

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

5.13 Duurzaamheid

Duurzaamheid en energie

Regionaal beleid

Ambitie Regionaal Energieakkoord 2017

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

Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen moeten daaraan bijdragen. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2050.

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

Gemeentelijk beleid

Raadsprogramma

In het Raadsprogramma 2022-2026 Samen maken we Teylingen, wordt aangegeven dat Teylingen voor de opgaven staat om in 2050 klimaatbestendig en klimaatneutraal te zijn en dat de opgave tot verduurzaming een opgave van ons allemaal is.

Lokale energiestrategie

Teylingen heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Alle energie die nodig is wordt dan op eigen grondgebied geproduceerd en in de totale vraag naar warmte, elektriciteit en mobiliteit wordt voorzien met alleen duurzame bronnen. Dit is een grote opgave. Als eerste willen zij daarbij, in lijn met de RES Holland Rijnland, de doelen voor 2030 halen:

- 15% energiebesparing in de gebouwde omgeving en 11% energiebesparing bij mobiliteit, dit ten opzichte van 2014.
- Forse stijging van de duurzame elektriciteitsproductie tot 268 TJ, aandeel stijgt van 7,3% in 2019 naar circa 42% in het jaar 2030.

Omgevingsvisie Teylingen 'een florerende toekomst voor Teylingen'

In de Omgevingsvisie Teylingen wordt een aantal accenten benoemd ten aanzien van duurzaamheid:

- De gemeente wil energieneutraal in 2050 waarbij in 2030 42% van de energie duurzaam opgewekt wordt;
- Bij elk bouwplan wordt gestreefd naar minimale milieuschade gedurende de hele levensduur van het bouwwerk;
- In zetten op energiezuinige nieuwbouw;
- Bestaande woningen aardgasvrij maken;
- Het vergroenen van bestaande straten en wijken met als doel de biodiversiteit te bevorderen en klimaatadaptatie te ondersteunen;
- Lokale energieopwekking bevorderen; en
- Afval als grondstof en bijdragen aan een de biobased economie.

DGO

In de gemeente Teylingen wordt met het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) duurzaamheid verankert in de volgende categorieën:

- Nieuwbouwwoningen (gebouweisen en eisen voor de inrichting openbare ruimte);
- Herinrichting van de bestaande openbare ruimte;
- Onderhoud van de bestaande openbare ruimte;
- Ontwikkeling van nieuw maatschappelijk vastgoed (scholen, (sport) verenigingsgebouwen, buurthuizen, sociaal-culturele accommodaties).

Duurzaamheid heeft hierbij de volgende 6 pijlers:

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

Per thema worden drie ambitieniveaus uitgewerkt:

1. Wettelijk;
2. Plus;
3. Ambitieuw.

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

De gemeente Teylingen vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is bouwen met zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk. Teylingen streeft ernaar bij elk bouwplan de schade aan het milieu en de mens op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen moeten daar aan bijdragen. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2030.

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

Aardgasloos

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

Planspecifieke duurzaamheidsdoelstellingen

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

- realisatie van bouwwerken die zeer energiezuinig zijn.
- in het kader van de gebruikskwaliteit worden de woningen goed toegankelijk en functioneel en veilig gemaakt.
- er wordt ingezet op hergebruikte en/of duurzaam geproduceerde materialen om zodoende schadelijke emissies en uitputting van grondstoffen als gevolg van de productie van bouwmaterialen te beperken.
- er is aandacht voor levensloopbestendig wonen, met maatregelen zoals drempelloos bouwen en eenvoudig aanpasbare (binnen-)constructies. Daarnaast kan gedacht worden aan herbruikbaarheid van producten en grondstoffen, door bewuste en duurzame materiaalkeuzes.
- het beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.
- er moet aandacht zijn voor de toegankelijkheid van het bouwwerk voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, de gierzwaluw en huismus.
- het plan wordt in harmonie ontworpen met zijn natuurlijke omgeving. Er dient aansluiting te zijn op bestaande schaal, groen, water, structuur, karakter en architectuur.
- het bouwwerk wordt zover mogelijk qua positie en inrichting zon georiënteerd ontworpen. Op deze manier kan er actief (zonnepanelen/boilers) en passief gebruik gemaakt worden van zonnewarmte in, op en rond het gebouw.
- Het hemelwater wordt bij voorkeur lokaal opgevangen door afkoppeling van het vuilwaterriool en lozen op het oppervlaktewater, en water lokaal gebruiken voor bijvoorbeeld het besproeien van de daktuinen (regenwaterbuffer).
- De waterkwaliteit wordt blijvend verbeterd door het werken met niet uitlogende materialen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
- Ook wordt klimaatbestendig gebouwd tegen hitte- en droogtestress door voldoende groen op te nemen in de ontwikkeling.
- Er wordt zeer energiezuinig gebouwd. Dit reduceert in het plan per saldo CO₂. Daarnaast wordt gekeken worden naar toepassing van CO₂-absorberende materialen, zoals CO₂-absorberende verhardingen en veel groen, zoals bijvoorbeeld (deels) groene dakbedekking (sedum) en gevels.

Beoordeling en conclusie

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

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

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

De duurzaamheidsmaatregelen worden verder uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeente heeft vier agrarische percelen, gelegen achter Spoorlaan 125-127 en achter Spoorlaan 131 in Voorhout aangekocht. De aankoop is gedaan om uitvoering te geven aan de gemeentelijke voorkeurspositie op de gronden, gebaseerd op het eerder gevestigde Wet Voorkeursrecht gemeente. De percelen zijn gelegen binnen het plangebied Nieuw Boekhorst. Onderdeel van de koopovereenkomst is een principemedewerking van de gemeente om drie vrijstaande woningen mogelijk te maken op de gronden die in eigendom zijn gebleven bij Spoorlaan 125-127. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Uit het gevoerde vooroverleg zijn 2 reacties ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands Midden.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in de waterparagraaf, zie hiervoor ook paragraaf 5.9 Water:

- Beleidsstuk Waterbeheerprogramma 6 (WBP6)
- Beleidsstuk De Blauwe Lens
- Beleidsstuk Waterschapsverordening van Rijnland 2024
- Mogelijkheid tot alternatieve waterberging
- De verwerking van het afvalwater
- Onderhoud natuurvriendelijke oevers

Aspecten uit de vooroverlegreactie die niet meegenomen worden in het bestemmingsplan zijn:

- De opmerkingen met betrekking tot de maximale verharding van tuinen, de klimaatadaptatie en de waterbewust zijn, worden daar waar mogelijk betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.
- Het voorstel om het oppervlaktewater vast te leggen op de verbeelding wordt niet verwerkt op de verbeelding. Het is wenselijk om ook nog ruimte te bieden aan functies die samenhang met de bestemming Tuin. Daarnaast is in deze fase van planvorming nog niet bekend waar precies het oppervlaktewater aangelegd wordt (en in welke vorm) en met welke oppervlakte. Dit is onderdeel van de verdere uitwerking. De bestemming Tuin biedt planologisch ruimte voor zowel oppervlaktewater als andere waterhuishoudkundige voorzieningen. *

**De reactie voor dit onderdeel is niet meer relevant omdat de sloot binnen het plangebied niet wordt gedempt en er daarom geen watercompensatie nodig is en er dus hoeft de watercompensatie in de vorm van de bestemming 'Water' niet meer vastgelegd te worden op de verbeelding. Wel is de bestaande sloot met de bestemming 'Water' aangeduid.*

Veiligheidsregio Hollands Midden

De reactie van de Veiligheidsregio betreft de onderwerpen bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Over deze onderwerpen wordt nog nader in overleg getreden met de Veiligheidsregio hoe dit bij de verdere planvorming verder uitgewerkt wordt. Het handmatig uitschakelen van mechanische ventilatie wordt per 1 januari 2024 in het Besluit bouwwerken leefomgeving gergel, dit aspect behoeft geen nadere waarborging in het bestemmingsplan.

Aanvullend op het punt bereikbaarheid. In het zuidwesten van het plangebied is het mogelijk om de voertuigen hulpdiensten op te stellen. Dit is binnen 40 meter van de woningen en daarmee is gewaarborgd dat de woningen bereikbaar zijn voor de hulpdiensten.

6.2.2 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid was om een zienswijze in te dienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ontvangen. Er zijn wel enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Toelichting

- Bijlage 1 Kavelpaspoorten en beeldkwaliteitsregels is vervangen voor een nieuwe versie van het kavelpaspoort naar aanleiding om de bestaande watergang te behouden.
- Hoofdstuk 2 is aangepast waarin is aangegeven dat de watergang blijft liggen. En welke doorwerking dit heeft op de schetsverkaveling.
- paragraaf 3.2 is aangepast naar aanleiding van het aanpassen en vervallen van de voorwaardelijke verplichtingen en het toevoegen van de bestemming Water.
- in paragraaf 5.1 is een motivering opgenomen waarin is onderbouwd dat de overgangssituatie van de omliggende agrarische percelen geen negatief effect heeft op het planvoornemen tot dat de omliggende percelen zijn getransformeerd naar Wonen.
- hoofdstuk 4, paragrafen 4.2.2 en 4.3.1, zijn geactualiseerd op basis van het meest recente gemeentelijke beleid. Dit heeft geen gevolgen voor de conclusies.
- paragraaf 5.3 is aangevuld met het definitieve hogere waarden besluit.
- paragraaf 5.4 is aangepast met een parkeerberekening op basis van de meest recente nota parkeernormen. Dit heeft geen gevolgen voor de conclusies.
- het hogere waardenbesluit in Bijlage 4 is vervangen voor het definitieve besluit.
- aan paragraaf 5.7 is het nieuwe verkennende bodemonderzoek toegevoegd net als aan Bijlage 9.
- in paragraaf 5.7 is het advies van de ODWH op het verkennende bodemonderzoek toegevoegd. Dit advies geeft aanleiding tot de uitvoering van een nader asbest in de bodemonderzoek bij de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan kan wel worden vastgesteld. Vanuit de wetgeving is er voldoende waarborging voor de uitvoering van het onderzoek en het eventueel treffen van maatregelen.
- paragraaf 5.8 is aangevuld met de aangepaste quickscan (Bijlage 10), een onderbouwing waarom nader onderzoek vleermuizen nu niet uitgevoerd wordt (en het bestemmingsplan wel uitvoerbaar is), een onderbouwing dat het planvoornemen uitvoerbaar is zonder verleende omgevingsvergunning flora en fauna activiteiten voor de rugstreeppad en is het activiteitenplan voor de rugstreeppad toegevoegd (Bijlage 11).
- in paragraaf 5.8.2 is een geactualiseerde stikstofberekening (Bijlage 12) toegevoegd.
- in paragraaf 6.2.1 zijn een aantal beperkte aanpassingen toegevoegd. De informatie omtrent het dempen van de watergang en de afstand die aangehouden moet worden tot de nieuwe woningen vanuit de veiligheidsregio zijn opgenomen.
- naar aanleiding van het behouden van de watergang is er een nieuwe waterberekening uitgevoerd. Deze berekening is verwerkt in paragraaf 5.9 en in Bijlage 13.

Regels

- toevoegen van de bestemming Water.
- naar aanleiding van het behouden van de watergang is er geen watercompensatie nodig en is de voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen van watercompensatie komen te vervallen.
- de voorwaardelijke verplichtingen zijn overeenkomstig jurisprudentie gekoppeld aan het gebruik en niet langer aan de omgevingsvergunning voor bouwen en waar nodig aangepast naar aanleiding van de geactualiseerde/aangepaste onderzoeken.

Verbeelding

- toevoegen van de bestemming Water ter plaatse van de bestaande watergang.
- aanpassing van het bouwvlak van kavel 1 n.a.v. aanpassing kavelpaspoort en;
 1. Verschuiven van de functieaanduiding: 'specifieke vorm van tuin - ontsluiting'.
 2. Verschuiven van 'overige zone - haag 1'.
- verkleinen bestemming Wonen - 1 t.p.v. Spoorlaan 127.