Torenlaan tussen 4 en 6, 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**
2.1 Bestaande situatie 6
2.2 Toekomstige situatie 8

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader **13**
3.1 Rijks- en provinciaal beleid 13
3.2 Regionaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **21**
4.1 Bedrijven en milieuzonering 21
4.2 Geluid 23
4.3 Externe veiligheid 24
4.4 Verkeer en parkeren 25
4.5 Luchtkwaliteit 26
4.6 Flora en fauna 27
4.7 Bodem 29
4.8 Water 30
4.9 M.e.r. beoordeling 33
4.10 Archeologie & cultuurhistorie 35
4.11 Duurzaamheid 38

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **40**
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40
5.2 Economische uitvoerbaarheid 40

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving **41**
6.1 Inleiding 41
6.2 Opbouw regels 41
6.3 Bestemmingen 42

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Torenlaan 4c Voorhout was het bloembollen bedrijf M&G gevestigd. Het bedrijf is verhuisd naar een locatie elders en de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd. De bestaande bedrijfshallen op het perceel zijn gesloopt.

Door de beëindiging en sloop van de bestaande bedrijfsvoering ligt er het initiatief voor de realisatie van 3 GOM (Greenport Ontwikkelingsmaatschappij) woningen en de aanleg van nieuwe bollenteeltgrond.

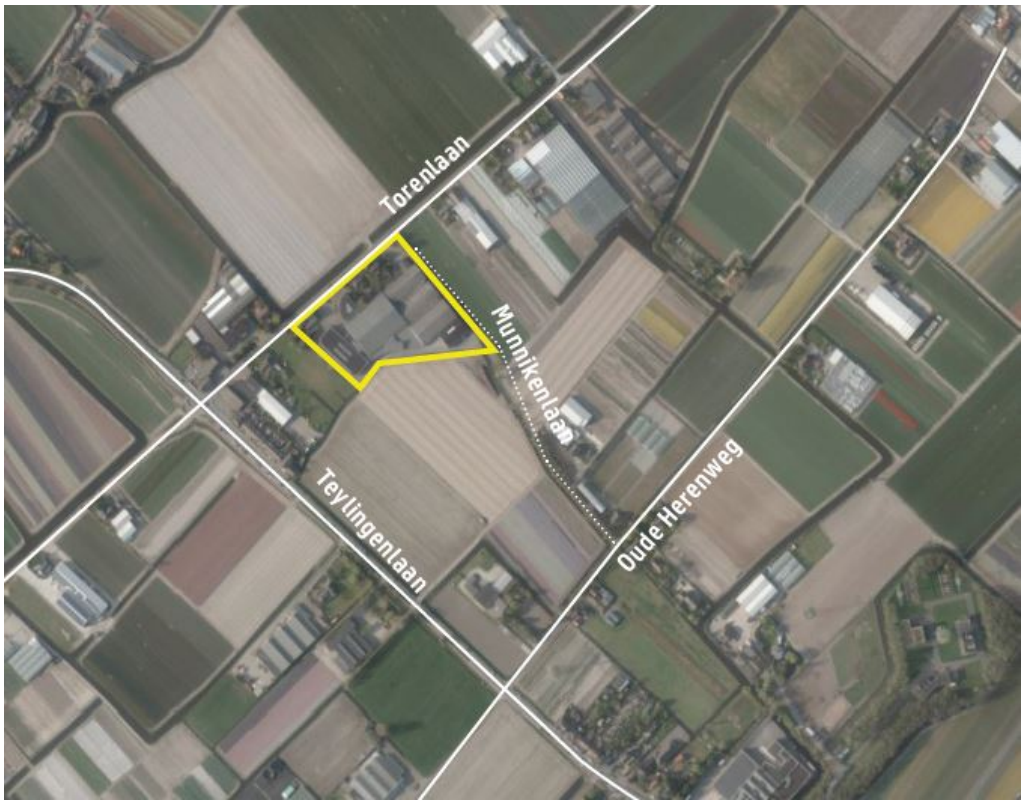
Dit initiatief pas niet binnen het vigerend bestemming 'Bedrijf - Agrarische handels- en exportbedrijf'. Een bestemmingsplanwijziging is daarom nodig. Ter voorbereiding van deze wijziging zijn stedenbouwkundige kaders opgesteld. Deze vormen de basis van voorliggend bestemmingsplan.

In het plangebied zijn ook twee bestaande burgerwoningen aanwezig. Deze zijn bestemd voor 'Bedrijf - Agrarisch handels- en exportbedrijf' maar zijn niet meer als zodanig in gebruik. De woningen worden gebruikt als burgerwoningen. De woningen worden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan om het planologisch gebruik in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik.

1.2 Liggingplangebied

Het plangebied ligt aan de Torenlaan 4c in het buitengebied van Teylingen (kadastraal bekend als percelen 4391 6245 7877 8536 8537 8557 8558 sectie B, gemeente Teylingen). Het plangebied grenst aan de:

- noordwestzijde aan de Torenlaan;
- westzijde aan het perceel behorende bij de woning Torenlaan 4;
- oostzijde aan bollenvelden;
- zuidzijde aan bollenvelden.



Afbeelding ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Buitengebied Teylingen' vastgesteld op 30 april 2015. Het plangebied is hierin bestemd voor 'Bedrijf - Agrarisch handels- en exportbedrijf'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- aan het bollencomplex verwante handels- en exportbedrijven;
- de teelt van bollen bij wijze van neventak;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

De realisatie van woningen en de aanleg van bollengrond (teelt van bollen als hoofdtak) zijn niet mogelijk binnen de geldende bestemming.

De woningen met huisnummer 4a en 4b mogen gebruikt worden als bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch handels- en exportbedrijf'. De woningen worden niet langer meer als bedrijfswoningen gebruikt, maar als burgerwoningen gebruikt. Het feitelijke gebruik komt daarmee niet overeen met het planologisch toegestane gebruik.

In het plangebied ligt een gasleiding, deze is overeenkomstig bestemd voor 'Leiding - Gas'. Deze dubbelbestemming wordt 1 op 1 overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

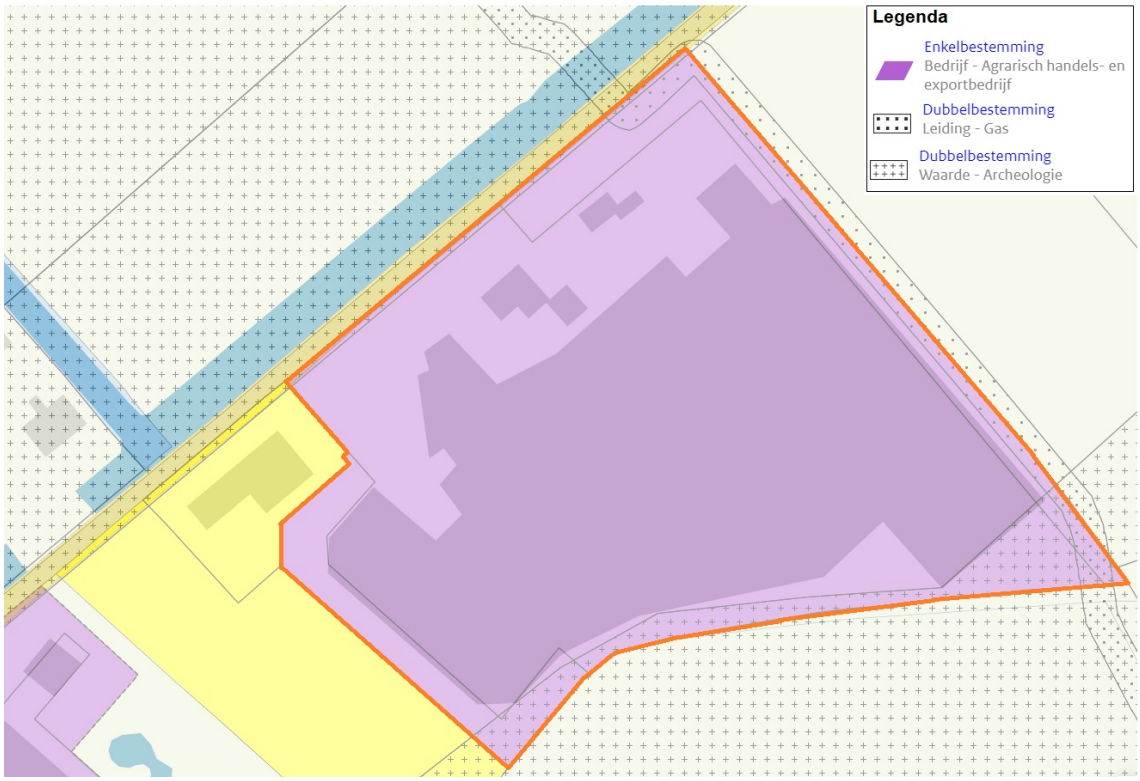
Ter plaatse van het plangebied gelden 2 dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie'.

Een klein gedeelte van het perceel (strook langs de Torenlaan) is bestemd voor 'Waarde - Archeologie 1'. En een gedeelte van het plangebied (strook aan de zuidoostzijde van het plangebied) is bestemd voor 'Waarde - Archeologie 3.'

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is een archeologisch onderzoek nodig indien er sprake is van werkzaamheden in de bodem tot een diepte van meer dan 30 cm onder het maaiveld óf het gebied van de werken een omvang heeft, die groter is dan 100 m². De werkzaamheden die hier plaatsvinden (aanleg tuinen of inrit naar de woningen) beslaan een oppervlakte van minder dan 100 m^2 en vinden niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaats. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is een archeologisch

onderzoek nodig indien er sprake is van werkzaamheden in de bodem tot een diepte van meer dan 30 cm onder het maaiveld óf het gebied van de werken een omvang heeft, die groter is dan 500 m². De werkzaamheden die hier plaats vinden (aanleg bollengrond) vinden niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaats. Archeologisch onderzoek is niet nodig.



Afbeelding vigerend bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van het planvoornemen mogelijk gemaakt.

Door de beëindiging van het bedrijf op deze locatie wordt de geldende bestemming omgezet naar 'Wonen' (ter plaatse van de nieuwe woningen en de bestaande woningen) en 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1' (ter plaatse van de nieuw aan te leggen bollengrond).

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In Hoofdstuk 1 Inleiding komt de inleiding aan bod. In Hoofdstuk 2 Planbeschrijving wordt de bestaande situatie en de beoogde situatie besproken.

Volgend op dit hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader het beleidskader geschetst. Het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau wordt in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Voor het planvoornemen zijn meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en onderzocht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

In Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid komen in dit hoofdstuk aan bod.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving bevat de juridische planbeschrijving. Onder meer de planvorm en de regels worden nader toegelicht in dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Bestaande situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van Teylingen in het gebied Teijlingen aan de Torenlaan, een agrarisch dwarslint van de Teylingerlaan. Dit is een doorgaande provinciale route. Vanaf de Teylingerlaan is het plangebied al kijkend over de bollenvelden goed zichtbaar. Ter plaatse van het plangebied bestaat de Torenlaan uit een rustige weg met agrarische bebouwing en losse vrijstaande woningen met aan beide kanten vrij uitzicht op de bollenteeltgronden.

Het agrarische lint is niet beeldbepalend. Het bestaat uit een smal weg profiel (60 km/u) met afwisselende bebouwing uit verschillende bouwperiodes en bouwstijlen. Kenmerkend is dat al de woningen vrij uitzicht hebben op het landschap. Er bevinden zich geen openbare parkeerplekken langs de Torenlaan. Parkeren gebeurt op eigen erf.

Voor het plan is een stedenbouwkundig kader opgesteld, deze is als Bijlage 1 bijgevoegd. In het stedenbouwkundig kader is de voormalige en bestaande situatie geïnventariseerd, deze wordt onderstaand kort toegelicht.

Bouwmassa

De woonbebouwing aan het lint bestaat voornamelijk uit één laag met kap. Het merendeel van de woningen staan met de nokrichting evenwijdig aan de weg.

Haakse- en gecombineerde dakvormen komen ook voor maar in mindere maten. Deze zijn voornamelijk toegepast bij de vooroorlogse en jonge bouw ontwikkelingen van begin deze eeuw.

Rooilijnen

De woningen in de Torenlaan bevinden zich veelal in het midden van het perceel. Ze hebben ruime voor en achtertuinen. De rooilijn is aan de noordzijde van de Torenlaan vrij eenduidig. Aan de zuidzijde verspringt de rooilijn diverse malen. Deze loopt van en naar de weg af. Vermoedelijk is dit ritme ontstaan door variatie in kaveldieptes en de positie voor de woning. En mogelijk vanaf de jaren 70 als gevolg van regels ten aanzien van geluid.

Typologie

De bebouwing aan de Torenlaan is afwisselend. Zo bevinden zich er woningen van omstreeks 1925 tot aan nu. De architectonische kwaliteit is niet beeldbepalend en van hoge kwaliteit. De lint is afwisselend in te delen als "tuindersvilla" en bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsgebouwen.

Landschap

Het lint wordt gekenmerkt met enkele open verbindigen naar het landschap. Echter blokkeert de (voormalige) bedrijfsbebouwing vrije doorzichten van en naar het open bollenlandschap. Ook beperkt de (voormalige) bedrijfsbebouwing de openheid van de bollengrond gelegen direct achter het lint.

Daarnaast is aan de Torenlaan sprake van een duidelijke landschappelijk overgang van woonlint naar agrarische lint door de naast gelegen open verbinding.

Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt in het duin en bollengebied. Ter bescherming van het unieke karakter van deze streek is er een cultuurhistorische atlas opgesteld. Het plangebied maakt onderdeel uit

van het landschapstype ''De strandvlakten''. Kenmerken hiervan zijn onder meer; kreken die recht zijn gegraven tot wateringen, dijkjes en oude hagen. Aan de noordzijde van de Torenlaan wordt het plangebied begrenst door een brede watergang. Aan de oostzijde bevindt zich een waardevolle cultuurhistorische hoge haagbeplanting. Deze begeleidt de Munnikenlaan (een karrenspoor) naar de Oude Herenweg. Deze ontsluit ook de aangelegen bollenvelden. Ten zuiden bestaat de plangrens uit een waterloop. Dit is ook de overgangsgrens tussen het voormalige bedrijventerrein en het bollenteeltgebied.

Het zicht vanaf de Torenlaan op het plangebied is enigszins beperkt tot de bestaande toegangen en openingen naar het plangebied. De tuinen van de naast en tussen gelegen woningen bestaan uit een formele lage haag beplanting met heester en (sier) beplanting, waardoor de Torenlaan nabij de woningen een intieme en groene rand vormt. Het staat in sterk contrast met de open noordzijde en het vrije uitzicht over de bollenvelden. Kijkend vanaf de Teylingenlaan over de bollenteeltgrond was het voormalige bedrijven complex vanaf de weg door de open rand goed zichtbaar.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 18.442 m² en was in gebruik als bedrijfslocatie van M&G. Een handelsbedrijf dat bloembollen exporteert.

In het plangebied stond het kantoor en bijbehorende bedrijfshallen en bijbehorende parkeergelegenheid van het handelsbedrijf. Ook staan in het plangebied twee bestaande woningen. De bedrijfsbebouwing had een eigen ontsluiting vanaf de Torenlaan.

De bedrijfsbebouwing had een oppervlakte van 10.451 m^2 en is in 2019 geheel gesloopt nadat het bedrijf was verhuisd naar een locatie elders.

De woningen in het plangebied waren in het verleden in gebruik als bedrijfswoningen behorende bij het aanwezige bedrijf in het plangebied. Deze woningen zijn niet langer meer als zodanig in gebruik. De woningen worden gebruikt als zijnde burgerwoningen zonder dat deze connectie hebben met het voormalig aanwezige bedrijf.

In onderstaande afbeelding is de luchtfoto uit 2018 en 2019 opgenomen, in 2018 was de bedrijfsbebouwing nog aanwezig. Deze is in 2019 vrijgekomen voor herontwikkeling.



Afbeelding luchtfoto bestaande situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied ligt in het gebied 'Greenport Duin- en Bollenstreek'. Om te werken aan een goed investeringsklimaat voor een duurzame en vitale Greenport, hebben de gezamenlijke gemeenten de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht. Deze geeft uitvoering aan herstructurering en revitalisering in het gebied.

Binnen het werkingsgebied van de GOM geeft de Intergemeentelijke Structuurvisie van de gemeenten voor de Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) invulling aan het handelingskader ruimtelijke kwaliteit (dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.2).

De samenwerkende gemeenten hebben onder meer afgesproken dat binnen het werkingsgebied geen andere woningen worden gebouwd dan ‘Greenportwoningen’. De realisatie van deze woningen hebben mede tot doel de financiering van de ruimtelijke en landschappelijke verbeteringen binnen de 'Greenport Duin- en Bollenstreek'.

Binnen de Greenport regio is het noodzakelijk dat er nieuwe locaties worden gevonden voor de realisatie van 1e klas bollengrond wegens de onttrekking van deze gronden elders. Sanering van vrijkomende bollenbedrijven en oud verspreid glas heeft de hoogste prioriteit bij

het vinden van de noodzakelijke bollencompensatiegrond. Ter compensatie van de sanering van de vrijkomende bedrijfsbebouwing mogen 'Greenportwoningen' worden gebouwd mits er ook 1e klas bollengrond in het betreffende plangebied en er een nader te bepalen financiële afdracht wordt gedaan naar de GOM.

Door het vrijkomen van het plangebied en de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing is het initiatief genomen om de locatie te herontwikkelen. Wegens de ligging van het plangebied in het werkingsgebied van de GOM ligt is in overleg met de GOM bepaald op welke wijze de herontwikkeling kan plaatsvinden.

In de gemaakte afspraken is overeengekomen dat de initiatiefnemer alle aanwezige opstellen en erfverharding (met uitzondering van de aanwezige woningen) sloopt en verwijderd. En dat de initiatiefnemer vervolgens een oppervlakte van circa 13.700 m^2 in het plangebied omgevormd tot 1e klas bollengrond en deze ook in stand houdt. En daarnaast de in de gemaakte afspraken vergoeding betaald. Op de nieuw aan te leggen bollengrond wordt geen zelfstandig bollenbedrijf gerealiseerd. De enige bedrijfsactiviteiten die plaats gaan vinden betreffen werkzaamheden op het land voor het planten van bollen en het plukken van de bloemen.

De vrijgekomen ruimte in het plangebied die niet omgevormd hoeft te worden tot bollengrond wil de initiatiefnemer benutten voor de realisatie van 3 nieuwe woningen. Voor dit planvoornemen is een principeverzoek ingediend bij de gemeente waarbij het verzoek is gedaan om 3 woonbestemmingen te mogen realiseren. Dit verzoek is positief beoordeeld waarbij als voorwaarde is gesteld dat in het plangebied uitsluitend woningbouw is toegestaan als er sprake is van de realisatie 'Greenportwoningen'. Het planvoornemen voorziet hierin.

Het planvoornemen betreft de realisatie van 1e klas bollengrond en 3 vrijstaande 'Greenportwoningen'. Voor het plan is een stedenbouwkundig kader opgesteld, deze is als Bijlage 1 bijgevoegd en wordt onderstaand nader toegelicht.

Stedenbouwkundigekaders

Het stedenbouwkundig kader geeft de ruimtelijke kaders voor een adequate stedenbouwkundige inpassing in de omgeving. Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig kader is de hierboven toegelichte overeenkomst welk is gesloten tussen de GOM en de initiatiefnemer.

Uitgangspunt woonkavels

Door de nieuwe kavelgrenzen aan de achterzijde gelijk te trekken met de kavels van Torenlaan 4a en 4b kunnen er efficiënte kavels worden gecreëerd. Met eenduidige kavelsgrenzen (met niet te veel kleine verspringen) waardoor er voor zowel de kavels als de bollengrond bruikbare kavels ontstaan.

Dit betekent dat de kavels gemiddeld 35 tot 42,6 m diep zijn en 20 tot 24 m breed. De totale oppervlakte van de kavels binnen het stedenbouwkundige kader is nu 2.650 m². Hierop mogen 3 woningen worden ontwikkeld. De GOM heeft hiermee mee ingestemd.

- Kavel 1 834 m²
- Kavel 2 830 m²
- Kavel 3 986 m²

Alle drie de kavels hebben vrij uitzicht aan de voorzijde.

Ontsluiting van de kavels zal plaats vinden via een eigen erfontsluiting op de Torenlaan. Parkeren zal plaats vinden op eigen erf.



Afbeelding situatietekening stedenbouwkundige randvoorwaarden die is opgenomen in Bijlage 1)

Uitgangspunt woningen

In aansluiting op de omgeving bestaan de woningen uit één laag met kap. In de regels is een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter opgenomen. Op de plankaart zijn bouwvlakken opgenomen, deze bouwvlakken zijn uitgelijnd met de rooilijn van Torenlaan nummer 4a en 4b waardoor de woningen op gepaste wijze van de weg staan en mee doen in het speelse rooilijn ritme.

De woningen in het buitengebied van Teylingen dienen aan te sluiten op het beleid van de gemeente zoals is geregeld in de bestemming ''wonen - 1' (bestemmingsplan Buitengebied Teylingen). Voor een vrijstaande woning geldt een maximum inhoud van 750 m³ inclusief aan en uitbouwen en exclusief overkappingen en bijgebouwen, dit is maximaal 50 m^2.

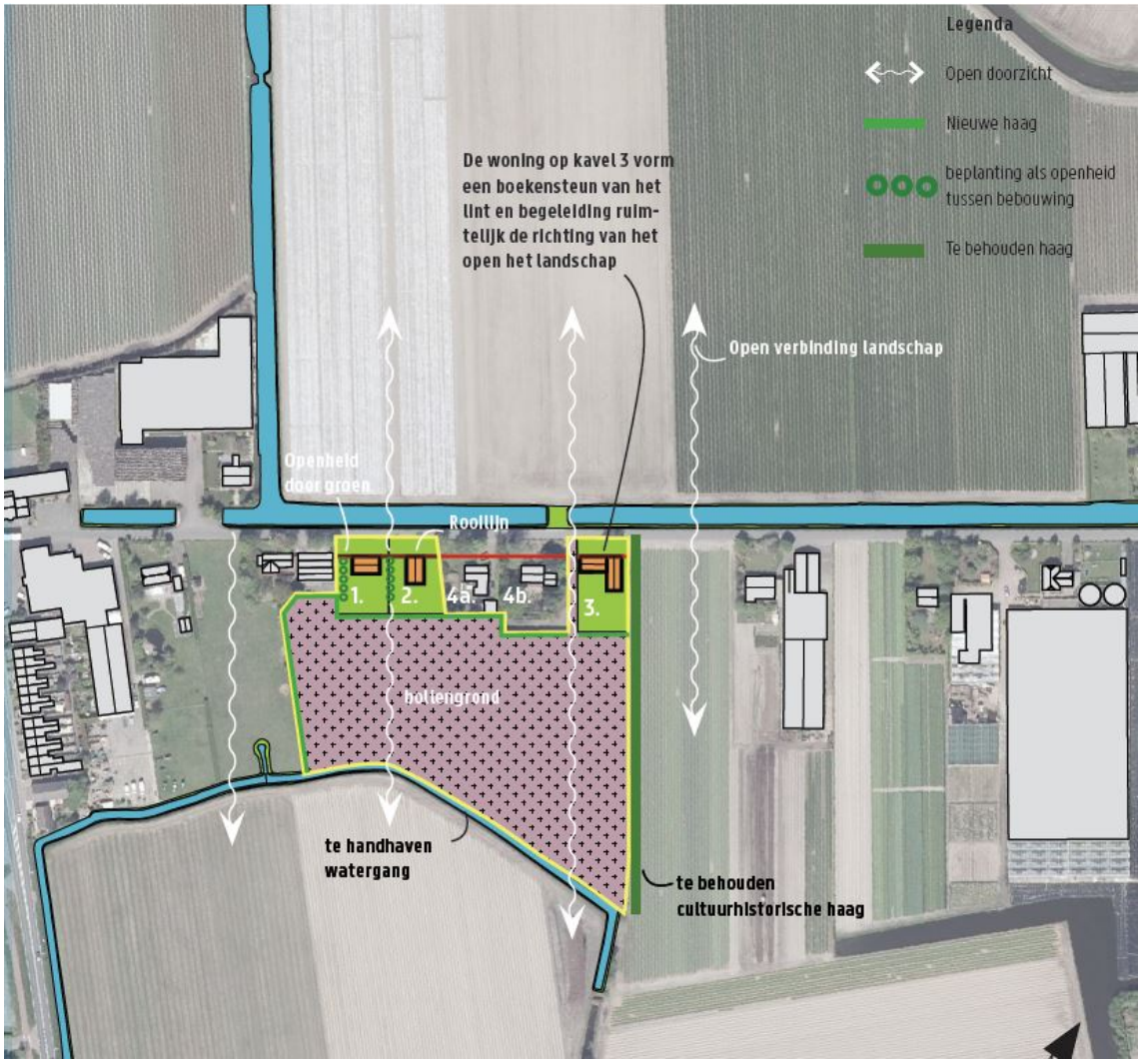
In het geval van kavel 3 is het wenselijk dat de woning zicht verbijzonderd. Het cluster met woningen wordt hier afgesloten door een wat robuustere inhoudsmaat aan het eind van het lint, zodat de scheiding tussen woonlint en agrarische bebouwing in visueel opzicht zichtbaar is en dit dus vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor een verantwoord accent zorgt in de verhouding tussen de woonbebouwing en het agrarische landschap met bijbehorende agrarische bebouwing. Vanwege deze situering en grootte van het kavel is het ruimtelijk passend om hier een groter volume toe te staan. In aansluiting op het afwijkingsbeleid van het bestemmingsplan buitengebied is door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maten' voor kavel 3 een inhoud van maximaal 850 m^3 opgenomen.

De bestemming van de huidige bedrijfswoningen nrs. 4a en 4b wordt omgezet naar burgerwoningen met bestemming Wonen.

Uitgangspunt bollengrond

Het kader biedt nu aan de zuidzijde een gebied van 13.798 m² dat beschikbaar is als bollenteeltgrond.

Ter bescherming van de bollengrond en woonlint wordt er een nieuwe groene erfbeplanting voorgesteld. Deze komt op dit moment nog niet voor bij Torenlaan 4a en 4b. Om een passende landschappelijke overgang en een goede ruimtelijke inrichting te bereiken is het wenselijk om voor de gehele nieuwe erfgrens een groene inrichting na te streven. Tussen het bestaande kavel Torenlaan 4c en de nieuwe kavel 3 ligt een pad van 4 meter ter ontsluiting van het achterliggende bollenperceel.



Afbeelding stedenbouwkundige kaders

Landschappelijke inpassing

Alle drie de kavels hebben vrij uitzicht aan de voorzijde. Door de opbouw van de volumes ontstaat er aan het woonlint tussen de nieuwe woningen openheid middels een groene inrichting van de tuinen. Ten westen van kavel 3 ontstaat een extra zichtlijn langs de woningen naar de bollengrond.

De voortuin bestaat uit een representatieve siertuin met een lage haagbeplanting met daarin sierheester en kleine bomen. Waardoor de woonlint met extra groen zal worden versterkt. Op de achtererfgrens met de bollengrond wordt een nieuwe groene erfbeplanting voorgesteld,

om zo een passende landschappelijke overgang en een goede ruimtelijke inrichting te bereiken. Aan de oostzijde naast kavel 3 wordt de cultuurhistorische haag behouden. Door de landschappelijke inrichting van de kavels zijn ze rondom landschappelijk ingepast.

De inpassing van de drie nieuwe woningen levert daarnaast een landschappelijke kwaliteitsverbetering op doordat de bebouwing zodanig afneemt dat het landschap achter het woonlint een stuk opener wordt door het verdwijnen van de voormalige bedrijfsbebouwing. De totale landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse vergroot.

Om de landschappelijke inpassing te borgen is de voortuin bestemd voor Tuin en zijn de groene erfbeplanting (wintergroene haag) op de achtererfgrens en de cultuurhistorische haag aan de oostzijde geborgd door middel van een specifieke aanduiding en/of verplichting.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijks- en provinciaalbeleid

Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen, realisatie van drie woningen en bestemmingswijziging twee bestaande woningen wordt het rijksbeleid niet nader toegelicht. De ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciaal beleid worden wel nader toegelicht.

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

Ladder

Het planvoornemen betreft de realisatie van 1e klas bollengrond en 3 'Greenportwoningen' en het omzetten van de bedrijfsbestemming van twee burgerwoningen naar 'Wonen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Uit de beschrijving van het regionale en het gemeentelijk beleid in navolgend hoofdstuk blijkt dat de realisatie van dit type bollengrond is een gewenste ontwikkeling is in het buitengebied van Teylingen. Er is behoefte aan hoogwaardige duurzame bollengrond en de verwijdering van bebouwing waardoor het landschap in de Greenport Duin- en Bollenstreek wordt verbeterd. De realisatie van de bollengrond in het plangebied voorziet in de regionale en gemeentelijke behoefte hieraan.

In de gemeentelijke structuurvisie is beschreven dat 'Greenportwoningen' gerealiseerd mogen worden ter compensatie van de sloop van bedrijfsbebouwing. De opbrengst van deze woningen wordt gebruikt voor de verdere herstructurering van het landschap.

De aanwezige bedrijfsbebouwing in het plangebied is gesloopt. De realisatie van de 3 'Greenportwoningen' in het plangebied voorziet in de behoefte aan de realisatie van de bouwkavels in de Greenport waarmee inkomsten voor de verdere herstructurering van het landschap worden gegeneerd. De realisatie van de woningen is passend in het gemeentelijk beleid en voorziet in de regionale en gemeentelijke behoefte aan de realisatie van bouwkavels in de Greenport, mits een dergelijke ontwikkeling ruimtelijke passend is. Uit het stedenbouwkundig kader blijkt dat de woningen in het plangebied ruimtelijk gezien passend zijn in het bollenlandschap.

Het planvoornemen betreft geen stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen voorziet in de regionale- en gemeentelijke behoefte aan 1e klas bollengrond en bouwtitels voor 'Greenportwoningen'.

Het plan is getoetst aan de ladder en voldoet hieraan.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Omgevingsbeleid bestaande uit de omgevingsvisie en omgevingsverordening, vastgesteld op 20 april 2019. Relevant voor het planvoornemen is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, agrarische bebouwing en bedrijfsvoering, Greenport en ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt onderstaand toegelicht.

Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Zoals toegelicht onder het kopje ''ladder'' betreft het planvoornemen geen stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen voorziet in een regionale- en gemeentelijke behoefte aan bollengrond en 'Greenportwoningen' en het planvoornemen is ruimtelijk passend in het landelijk gebied.

Agrarische bebouwing en bedrijfsvoering

De provincie wil nieuwe bebouwing in het landelijk gebied beperken om zo de openheid te handhaven. Agrarische ontwikkelingen (in de vorm van bebouwing en kassen) vinden plaats op bouwpercelen of anderszins geconcentreerd en houden rekening met de aanwezige kenmerken en waarden. Glastuinbouw en boom- en sierteelt staat de provincie alleen toe in de daarvoor aangewezen gebieden.

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van agrarische bebouwing en kassen en/of glastuinbouw en boom- en sierteelt.

De openheid ter plaatse van het plangebied wordt verbeterd door de verwijdering van de bedrijfsbebouwing. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in aansluiting op het bestaande bebouwingslint (zie hiervoor ook hoofdstuk 2).

Greenport

De Provincie Zuid-Holland versterkt samen met andere overheden, ondernemers en kennisinstellingen Zuid-Holland als economische topregio.

Zuid-Holland kent een diversiteit aan Greenports, waaronder de Duin- en Bollenstreek met bollenteelt en sierteelt. Deze Greenports vormen een belangrijke motor voor de Zuid-Hollandse en de Nederlandse economie. Het garanderen van een duurzame, innovatieve toekomst voor deze belangrijke economische sector van Zuid-Holland vraagt inzet van ondernemers, kennisinstellingen én overheden. De provincie pakt haar rol in het versterken van het netwerk en in het zorgdragen voor, ontwikkelen, stimuleren en faciliteren van de benodigde transitie.

Hiervoor heeft de provincie een brede opgave geïdentificeerd met verschillende maatregelen, zowel regulerend via de verordening, als algemeen en gebiedsspecifiek.

Artikel 6.17 Bollenteeltgebied

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied laat primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen.

Het bestemmingsplan kan ook voorzien in greenportwoningen en ‘ruimte voor ruimte’ woningen als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. Een bestemmingsplan voor het bollenteeltgebied dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling anders dan bollenteelt toestaat op gronden die in het voorgaande bestemmingsplan zijn bestemd voor bollenteelt, voorziet in compensatie van bollenteeltgebied door middel van een overeenkomst hierover met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.

Zoals ook is toegelicht in paragraaf 3.2 en subparagraaf 3.3.1 is het plan passend binnen het regionaal beleid voor de Greenport en binnen de gemaakte afspraken met de GOM voor de herontwikkeling van de locatie.

In totaal wordt een oppervlakte van 13.841 m² 1^e klasse bollengrond toegevoegd. In de huidige situatie was geen bollengrond aanwezig in het plangebied. Per saldo neemt het areaal bollengrond in de regio toen. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de bollengrondcompensatie zoals opgenomen in artikel 6.1.7 van de Omgevingsverordening en dat het planvoornemen passend is binnen het (provinciaal) beleid voor de Greenport Duin- en bollenstreek.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de

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

Het plangebied is op de kwaliteitskaart aangeduid als bollenlandschap. In geval van het planvoornemen is er sprake van aanpassen, waarbij een drietal 'Greenportwoningen' worden gebouwd in ruil voor sloop bedrijfsgebouwen. Per saldo is sprake van een forse kwaliteitsverbetering (door de sloop van bedrijfsbebouwing en de realisatie van open bollengrond) en dit past binnen de uitgangspunten van de kwaliteitskaart. De opbrengst van de realisatie van de bollengrond en de bouwtitels voor de 'Greenportwoningen' worden gebruikt voor de verdere verbetering van het landschap in de Greenport.

Zoals toegelicht in paragraaf 2.2 is het planvoornemen ruimtelijk passend in het landschap.

Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied waarvoor een bepaalde beschermingscategorie gezien vanuit ruimtelijke kwaliteit geldt.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen het rijks- en provinciaal beleid.

3.2 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De regio Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van 15 gemeenten: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. De regio ligt midden in de Randstad en telt ruim 500.000 inwoners. De deelnemende gemeenten werken samen aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn. Een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio zijn daarbij het streven. In juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur van de regio de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. In 2012 is ingestemd met de eerste partiële herziening van de visie.

De gemeenten hebben de visie ontwikkeld om gezamenlijk te werken aan de toekomst van de regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen. In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met een doorkijk naar 2030).

Met de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling (zie hiervoor ook subparagraaf 3.3.1) wordt ingezet op een kwalitatieve verbetering van de regio. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling zijn er geen beperkingen vanuit de regionale structuurvisie.

Intergemeentelijke structuurvisie Greenport (ISG)

Op 30 juni 2016 is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 door de gemeenteraden van de zes greenportgemeenten vastgesteld.

De ISG 2016 heeft een zelfbindend karakter. Het doel van de ISG Duin- en Bollenstreek is

daarmee drieledig:

- Het gedetailleerder dan in de RSV vastleggen van het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot en met 2030;
- Het, in tegenstelling tot de RSV, wettelijk verankeren van het ontwikkelingskader als zelfbindend ontwikkelingskader voor de Greenportgemeenten;
- Het verschaffen van een planologisch juridische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de Wro2008.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport heeft een integraal karakter, geldt voor het hele buitengebied van de zes Greenportgemeenten en gaat met name in op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied.

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat in de ISG is aangewezen voor herstructurering naar een vitale Greenport met daarbij landschapsverbetering en integratie van wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex.

Voor dit gebied is het volgende opgenomen in de ISG. *Schaalvergroting is noodzakelijk om meer ruimte te kunnen bieden aan groei van het bollencomplex met behoud van de landschappelijke kwaliteit. Ontwikkeling van nieuwe vormen van ondernemerschap, financiering en ruimtegebruik zijn voorwaarden bij schaalvergroting en professionalisering van het bollencluster.*

Naast de economische ontwikkelingen in het bollencluster staan de noodzakelijke verbetering van de waterkwaliteit, het behoud van de natuur en de kwaliteit van de bodem centraal. Een vitaal en duurzaam landschap heeft prioriteit in de ontwikkelingen van het bollencluster.

Greenportwoningen

Om het herstructureringsproces en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te financieren is in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek afgesproken om 600 Greenportwoningen in het buitengebied te bouwen.

Compensatiewoningen

Met gebruikmaking van de voormalige provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling hebben in de achterliggende periode diverse saneringen van oude bollenteeltbedrijven en verspreid oud glas plaatsgevonden. Dit heeft onmiskenbaar tot een betere ruimtelijke kwaliteit en een grotere openheid geleid op de saneringslocaties.

Bollengrondcompensatie(fonds)

Doelstelling van de structuurvisie en daarmee ook van GOM, nagestreefd in of met het bollengrondcompensatiefonds, is onder meer het behouden van 2.625 ha 1e klas bollengrond.

Dit kan alleen door in het geval dat aan 1^{e} klas bollengrond de bestemming wordt onttrokken en er dus sprake is van verlies van m^2 1e klas bollengrondareaal, telkens (en consequent) de verplichting te koppelen dat er dan elders evenveel m^2 nieuwe 1^{e} klas bollengrond wordt geproduceerd.

Omdat de integrale, regionale uitvoering van de bollengrondcompensatie van groot belang is, kan een grondeigenaar die 1^{e} klas bollengrond aan het areaal onttrekt niet zelf compenseren. Om deze reden dienen grondeigenaren in voorkomende gevallen de verplichting tot compensatie van onttrokken m^2 1^{e} klas bollengrond over c.q. op te dragen aan GOM, gelijk GOM die van die grondeigenaren over neemt. In dit kader dienen de betreffende grondeigenaren dan een bijdrage per m^2 onttrokken 1^{e} klas bollengrond aan GOM te vergoeden.

Compensatie van onttrokken m^2 1^{e} klas bollengrond, het produceren van nieuwe 1e klas bollengrond, kan op meerdere manieren, zijnde:

- het opruimen van verrommeling gekoppeld aan de productie van 1e klas bollengrond,
- het opwaarderen van 2e klas bollengrond (tot 1e klas bollengrond) en
- het omspuiten van grasland.

Voor de totale bollengrondcompensatieopgave wordt ernaar gestreefd dat ten minste 40 procent van de benodigde compensatie wordt gerealiseerd middels het opruimen van verrommeling en herstructurering .

In het Meerjarenprogramma van GOM wordt vastgesteld op welke wijze de productie van nieuwe bollengrond in het kader van zogenaamde 'bollengrondproducerende projecten'

plaatsvindt. Deze bollengrondproducerende projecten bepalen uiteindelijk de voor het fonds benodigde, kostendekkende bollengrondcompensatiebijdrage.

Het GOM neemt – als tegenprestatie – met die bijdrage de op de grondeigenaar rustende verplichting tot compensatie van bollengrond (dus) over en voert deze uit. De financiering van deze herstructureringsprojecten vindt plaats uit of middels het herstructureringsfonds. Het fonds wordt uitsluitend en alleen gevoed door de afdrachten uit projecten met greenportwoningen. Met behulp van deze afdrachten is het fonds in staat om geldkostende c.q. verlieslatende herstructureringsprojecten ten behoeve van de gemeenschap uit te (doen) voeren.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 1e klas bollengrond op een locatie waar nu nog geen bollengrond aanwezig is. Daarmee wordt voorzien in de toename van de regionale oppervlakte aan bollengrond en wordt het landschap ter plaatse verbeterd door de verwijdering van de bedrijfsbebouwing.

Ter compensatie van de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing worden 3 'Greenportwoningen' gebouwd. De opbrengsten van de uitgifte van de bouwtitels van deze woningen worden gebruikt voor een verdere herstructurering van het landschap in de Greenport (uitvoering door de GOM).

De afspraken over de herontwikkeling van de locatie zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de GOM en de initiatiefnemer. De realisatie van het plan is conform deze afspraken en passend binnen de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport (ISG).

3.3 Gemeentelijkbeleid

3.3.1 Gemeentelijke structuurvisie

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

- Duurzame ontwikkeling;
- Versterken ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied;
- Verbeteren sociaal-economische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied inzetten voor een vitale Greenport Duin- en Bollenstreek;
- Ambities en keuzes afstemmen in regionaal verband.

De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen aan en beperkt zich daarom tot de belangrijkste ruimtelijke opgaven.

Wonen

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

Uitgangspunt is om op lange termijn minimaal te voorzien in de eigen woningbehoefte en een rol te vervullen in het accommoderen van een deel van de bovenregionale woningbehoefte. Voor de eigen behoefte geldt een opgave voor de bouw van ongeveer 2100 woningen tot 2030. Daarnaast wil de gemeente plancapaciteit reserveren voor ongeveer 300 woningen voor het accommoderen van een deel van de bovenregionale woningbouwopgave (4.600 woningen tot 2030). De gemeente wil daarbij ook ruimte bieden voor de bouw van 'Greenportwoningen'.

Het ruimtelijk beleid voor de kern Voorhout is vooral gericht op selectieve kwaliteitsverbetering van het bestaande dorpsgebied, verdere groei van de woningvoorraad (vooral de locatie

Hooghkamer), uitbreiding van sportcomplex Elsgeest en betere bereikbaarheid. Feitelijk zet Voorhout hiermee zijn status als "groeikern" voort, zelfs tot na 2030. Door het relatief grote accent op woningbouw, ontstaan hier veel kansen voor duurzaamheid en versterking van de identiteit als "moderne woonkern".

Het planvoornemen levert een bijdrage aan de invulling van de woningopgave en identiteit van Voorhout als moderne woonkern door de realisatie van 3 'Greenportwoningen'.

Greenport

De verkoop van bouwtitels voor 'Greenportwoningen' blijft de komende planperiode een belangrijke taak van de GOM om te verdere herstructurering van de Greenport te stimuleren en te financieren.

Het unieke bollencomplex in de Duin- en Bollenstreek vormt een economische kerngebied en is 1 van belangrijkste Greenports in Nederland.

Herstructurering en landschapsverbetering van de Greenport is gewenst, daarom is in 2010 de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek opgericht. Leidraad en integraal ontwikkelingskader voor de verdere ontwikkeling van een vitale Greenport Duin- en Bollenstreek is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (zie hiervoor paragraaf 3.2).

Ter financiering van het proces van herstructurering en landschapsverbetering van de Greenport Duin- en Bollenstreek heeft de GOM een alleenrecht op de verkoop van bouwtitels van 'Greenportwoningen'. De gemeente Teylingen werkt daaraan mee. Bij ieder initiatief vindt echter wel altijd de planologische toets en afweging plaats. Daarnaast heeft de gemeente in regionaal verband een Ruimte- voor Ruimteregeling, waarmee woningbouw mogelijk is in ruil voor sanering van agrarische gebouwen.

Het planvoornemen levert een bijdrage aan de gewenste verbetering van de Greenport door de sloop van de bedrijfsbebouwing en de realisatie van 1e klasse bollengrond. De realisatie van de 3 'Greenportwoningen' in het gebied is mogelijk in ruil voor sanering van de voormalige bedrijfsbebouwing. Het planvoornemen voor de 3 woningen is getoetst door de gemeente Teylingen in het kader van het principeverzoek. Dit verzoek is gehonoreerd door de gemeente. De aanleg van bollengrond is conform gemaakte afspraken tussen de initiatiefnemer en de GOM.

Het planvoornemen is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonprogramma 2020-2024

Op 24 september 2020 is het woonbeleid met als titel Woonprogramma 2020-2024: naar een evenwichtiger woningmarkt door de gemeente Teylingen vastgesteld. De ambities van de gemeente kunnen onder de volgende thema's worden samengevat:

1. Aanpak druk op de woningmarkt: kansen voor starters, jongeren en ouderen
   a. Voldoende woningbouw
   b. De juiste woning bouwen
2. Verduurzaming van het woonaanbod in de kernen
3. Lang zelfstandig thuis wonen in alle kernen

De druk op de woningmarkt is hoog. In de regio blijft de woningbouw achter op de behoefte. De lokale woningbehoefte bedraagt ruim 2.030 woningen in de periode 2018 tot 2030. Het aantal geplande woningen is iets lager (1.800). Er mag dus geen vertraging of planuitval plaatsvinden. Ook stimuleert de gemeente het anders benutten van ruimte en toevoeging van nieuwe woonvormen. Daarnaats is het belangrijk dat er voor iedere doelgroep voldoende aanbod is. Er is een groeiend tekort aan sociale huurwoningen, huishoudens met een inkomen net boven de doelgroepgrens voor sociale huur vinden moeilijk een plek en de vraag naar flexibele woonvormen nemen toe. Ook is er woningbehoefte van hogere inkomens. Nieuwbouw voor hen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. Bovendien draagt dit bij aan een gedifferentieerd woningaanbod, wat goed is voor de leefbaarheid.

De gemeente werkt aan duurzame gebiedsgerichte ontwikkeling, waar wonen een onderdeel van is. Duurzaamheid is meer dan het energievraagstuk en staat ook voor het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad en het op peil houden van leefbaarheid, wijkopbouw en openbare ruimte. Bij woningbouw vraagt de gemeente

ontwikkelende partijen om woningen vergaand te verduurzamen en hogere eisen te hanteren dan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn minimumnormen ten aanzien van verduurzaming opgenomen.

De gemeente wil dat ouderen en mensen met een zorgvraag lang zelfstandig kunnen wonen op de plek waar zij sociale binding mee hebben. Om dit mogelijk te maken zijn in Sassenheim, Voorhout en Warmond een passend woonaanbod en de beschikbaarheid van zorg en dienstverlening nodig.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 3 vrijstaande woningen waarmee wordt voorzien in een specifieke particuliere woningvraag. Ook draagt het planvoornemen bij aan een gedifferentieerd woningaanbod, wat goed is voor de leefbaarheid. Het aspect duurzaamheid in relatie tot het planvoornemen wordt toegelicht in paragraaf 4.11 Duurzaamheid.

3.3.3 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. Kassen zijn welstandsvrij, mits deze uitgevoerd worden in niet spiegelend, transparant glas.

De bouwtekeningen worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de welstandscriteria.

3.3.4 Groenbeleid

Groenbeleidsplan

Op 15 december 2016 is het groenbeleidsplan 'De waarde van Groen' voor de periode 2016-2020 opgesteld. In dit beleidsplan wordt de te volgen koers voor de komende jaren aangegeven, met aandacht voor het behouden van wat goed gaat en verder ontwikkelen van wat als speerpunt is genoemd.

In dit Groenbeleid worden de kaders van de afdeling Gemeentewerken voor alle “groene” taken gericht op de ambities van de gemeente Teylingen, met focus op twee speerpunten uit het collegeprogramma: participatie en duurzaamheid.

De overheid stuurt in de richting van stedenbouwkundige vernieuwing, door bijvoorbeeld steeds hogere eisen te stellen aan de energieprestaties van nieuwbouwwoningen. Algemeen wordt ook onderkend dat voldoende groen nodig is, voor waterberging, hittedemping, fijnstof, een goede leefomgeving. Een integrale benadering is noodzakelijk om een grote diversiteit aan problemen en oplossingen met elkaar te verbinden.

Bomenbeleid

De gemeente Teylingen heeft bomenbeleid. Dit beleid is gebaseerd op de visie naar het jaar 2050 en is er op gericht om een divers en gezond bomenbestand te garanderen voor de toekomst. In het beleidsplan staat hoe de gemeente Teylingen de komende jaren om wil gaan met haar bomenbestand. De bomen die de gemeente de komende jaren (en later) gaat planten, is het bomenbestand voor de toekomst. Afhankelijk van de functie(s) en beschikbare

ruimte wordt de boomsoort gekozen.

De visie in dit beleid is kwaliteit voor kwantiteit door toepassing van de juiste boom op de juiste plaats.

Bescherming en handhaving

Per boom kunnen de functies erg verschillen en de ene boom heeft meer 'waarde' dan de andere. Om bomen met een hoge 'waarde' te onderscheiden van de andere bomen is een nieuwe structuurzonering gemaakt, opgedeeld in categorieën. Aan deze categorieën is een beschermingsniveau (status) gekoppeld. Uitgangspunt is dat bomen met een hogere status meer bescherming hebben bij bijvoorbeeld een herinrichting en/of bij werkzaamheden.

Alle nieuwe bomen worden bij aanplant in een categorie ingedeeld.

De structuur is opgedeeld in vier categorieën.

Categorie A

Onder deze categorie vallen zowel particuliere als gemeentelijke bomen. De bomen in deze categorie zijn zeer waardevol. Ze geven 'body' aan het bomenbestand en zijn niet zomaar vervangbaar. Om die reden genieten zij extra bescherming. De basis voor de indeling van categorie A is grotendeels gebaseerd op de eeuwenoude wegenstructuur van deze regio.

Voor deze bomen is altijd een 'Omgevingsvergunning vellen' nodig. Deze wordt getoetst aan de APV. Met uitzondering van de gevallen waarbij in verband met de veiligheid noodkap van toepassing is.

Categorie B

In deze categorie vallen alleen gemeentelijke bomen. Dit zijn alle bomen binnen de gemeente grenzen die niet in categorie A vallen. Bomen met een minimale stamdoorsnede van 20 cm, gemeten op 1.3 m zijn kapvergunningplichtig. Er zijn echter vijf situaties waarin hiervan wordt afgeweken. Deze zijn:

- Noodkap
- Verkeersveiligheid
- Participatie
- Overlast
- Dode en zieke bomen

Voor deze bomen (> 20 cm ø op 1.3 m) is een 'Omgevingsvergunning vellen' nodig, behalve in de vijf situaties hierboven.

Categorie C

Onder deze categorie vallen alleen particuliere bomen. Dit zijn alle bomen binnen en buiten de komgrenzen die niet in categorie A vallen. Deze bomen kunnen zonder kapvergunning worden verwijderd.

Categorie D

Dit zijn alle bomen buiten de komgrenzen waarop de Boswet van toepassing is. Voor deze bomen is de Boswet van toepassing.

Conclusie groenbeleid

Binnen het plangebied zijn geen waardevolle bomen aanwezig. In lijn met het groen beleid van de gemeente krijgt het plangebied een groene uitstraling door de tuinen en het inpassen van groen. De voortuinen bestaan uit een representatieve siertuin met een lage haagbeplanting met daarin sierheester en kleine bomen. Waardoor het woonlint met extra groen wordt versterkt.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang, dat bij de ontwikkeling van woningen in de buurt van hinderverstorende functies:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd;
- de bedrijfsvoering/milieuruimte van betreffende bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

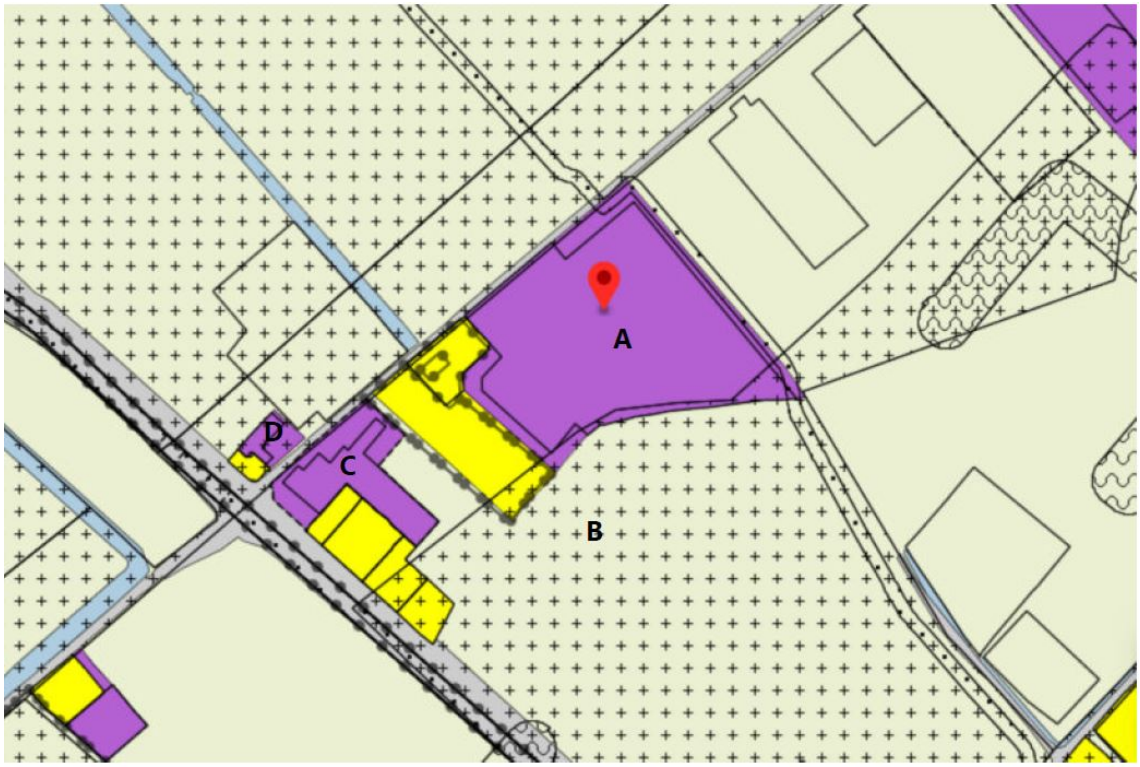
Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde brochure Bedrijven- en milieuzonering. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-handreiking gaat uit van de omgevingstypes rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied.

Beoordeling

BK Bouw- & Milieuadvies B.V. heeft de beoordeling bedrijven- en milieuzonering opgesteld. Het rapport is als Bijlage 2 bijgevoegd.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. In de directe omgeving van de bestaande- en toekomstige woningen in het plangebied liggen diverse bedrijven en is sprake van lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Volgens de VNG-brochure is in dat geval sprake van functiemenging. In de omgeving van het plangebied is dan ook sprake van functiemening met onder andere wonen, bedrijven en agrarische activiteiten en een drukke ontsluitingsweg. In de beoordeling voor het planvoornemen is daarom uitgegaan van de afstanden voor een gemengd gebied.

In onderstaande afbeelding en tabel zijn de diverse bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied aangegeven en daarbij horende afstanden.



Afbeelding bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied

Bedrijf	*Beoordeling*
A. Bedrijf - Agrarisch Handels- en Exportbedrijf	Deze bestemming komt in voorliggend bestemmingsplan te vervallen. Wel wordt een deel van het plangebied ingericht als bollengrond. De nieuwe woningen liggen binnen de richtafstand van deze activiteit. Er is daarom nader onderzoek verricht. Dit wordt toegelicht in subparagraaf 4.1.1.
B. Bollengrond	Het plangebied ligt binnen de richtafstand. Er is daarom nader onderzoek uitgevoerd. Dit wordt toegelicht in subparagraaf 4.1.1.
C. Groothandel in agrarische machines en aanverwante producten	De maximale milieucategorie is 3.1. De richtafstand bedraagt 30 meter. De afstand van deze activiteit tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied bedraagt 73 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand en er gelden geen belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat.
D. Bedrijf	De maximale milieucategorie is 2. De richtafstand bedraagt 10 meter. De afstand van deze activiteit tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied bedraagt 60 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand en er gelden geen belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat.

Tabel bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied

Conclusie

Het plangebied bevindt zich binnen de milieuzonering van de bollengronden, hiervoor is nader onderzoek uitgevoerd. Dit wordt toegelicht in subparagraaf 4.1.1.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de milieuzoneringscontouren van andere naastgelegen bedrijvigheid. Ten gevolge van deze activiteiten is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied omdat wordt voldaan aan de richtafstand.

4.1.1 Nader onderzoek bollenvelden

De bollengrond in het plangebied wordt gerealiseerd naast locaties waar mensen kunnen verblijven (woningen). Deze woningen liggen op een kortere afstand dan 50 meter van de grens van het bollenperceel. Tevens ligt het plangebied op minder dan 50 meter van bollengronden in de omgeving.

Daarom is onderzoek nodig om te bepalen of er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, gelet op de mogelijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld dat bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen.

Onderzoek

BK Bouw- & Milieuadvies B.V. heeft een onderzoek naar drift van gewasbeschermingsmiddelen uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 3 bijgevoegd.

Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen, te overwegen valt een sloot als grens te graven, aangesloten aan de bestaande sloot, waardoor er een ruimere afstand ontstaat tot de perceelsgrens. In plaats van de aanleg van een sloot is er voor gekozen om een driftvrije zone te realiseren. Dit wordt toegelicht onder juridische borging in het bestemmingsplan.

Er dient in ieder geval een groene haag of vanggewas op de erfgrens aanwezig te zijn en in stand gehouden te worden om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit gewas moet in ieder geval wintergroen (bladhoudend) zijn en heeft een hoogte van minimaal 1,5 meter gemeten vanaf maaiveld.

Juridische borging in het bestemmingsplan

Door middel van de spuitvrije zone en de toepassingseisen van de chemische middelen kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet via die zijde bij het woonperceel kan komen. De afstand bollengrond (waarop gespoten wordt) tot het woonperceel moet circa 5 meter bedragen. Daarom wordt tussen de woonpercelen en de bollengrond een 'vrijwaringszone - drift' met een breedte van 5 meter opgenomen. Ter plaatse van deze zone mag er geen drift ontstaan. Met een voorwaardelijke verplichting en een aanduiding op de verbeelding is deze maatregel ter voorkoming/beperking van drift van gewasbeschermingsmiddelen geborgd in de planregels.

Aan de zuidwestzijde is in de toekomstige situatie ter hoogte van de plangrens een heester aanwezig. Deze heester heeft een driftreducerende werking en heeft een positieve invloed op het woon- en leefklimaat.

De hoogte van het vanggewas of heg dient minimaal 1,5 meter te zijn. In de regels is opgenomen dat een 1,5 meter hoge, wintergroene haag in stand gehouden moet worden.

Conclusie

Er is rekening gehouden met de benodigde ruimtelijke scheiding door de realisatie van een driftvrije zone van 5 meter breed en aanplant van een windhaag en met het gebruik van voor gezondheidsrisico's maatgevende gewasbeschermingsmiddelen en de wettelijk voorgeschreven wijze van toepassen daarvan.

Uitgegaan van een conservatieve en worst case benadering, en de bestaande bedrijfsvoering met opengrond bollenteelt, wordt geconcludeerd dat een driftvrije zone van 5 m vanaf de plangrens die voorzien is van een wintergroene heg, voldoende garantie biedt op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de regels zijn de maatregelen aanleg wintergroene haag van 1,5 meter en het opnemen van een driftvrije zone met een breedte van 5 meter opgenomen.

4.2 Geluid

De nieuwe woningen liggen binnen de geluidzone van verschillende wegen, te weten de Torenlaan, de Teylingerlaan (N443) en de Prinsenweg. Vanuit de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. AGEL adviseurs heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 4 bijgevoegd. De bestaande woningen zijn niet in het onderzoek betrokken. Voor deze woningen geldt een van rechtens verkregen niveau. Dit betekent dat ter plaatse van de woningen, ten tijden van de realisatie hiervan, reeds voldaan is aan de dan geldende geluidsnormen. Ten aanzien van wegverkeerslawaai wordt geen onderscheid gemaakt tussen een burger- en een bedrijfswoning. Voor beide woningen gelden dezelfde maximaal toelaten geluidswaarden.

Onderzoek 3 nieuwe woningen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op alle onderzochte wegen voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het vaststellen van hogere waarden is dan ook niet nodig.

De cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen varieert van 39 dB tot maximaal 53 dB. Daarmee is sprake van een ‘goed’ tot ‘redelijke’ akoestische woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Conclusie

Het plan kan gezien vanuit geluid gerealiseerd worden.

4.3 Externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied de hogedruk aardgastransportleiding W-535-12 aanwezig is en dat er gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de Teylingerlaan (N443). Om deze reden is door AGEL adviseurs een nadere beschouwing opgesteld voor het aspect externe veiligheid. Het rapport is als Bijlage 5 bijgevoegd.

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied Torenlaan 4c in Voorhout zijn verschillende risicobronnen aanwezig. De volgende risicobronnen zijn in de omgeving aanwezig:

a. Gasleiding W-535-12 op de grens van het plangebied
b. Teylingerlaan (N443) afstand +/- 160 meter tot het plangebied



Afbeelding ligging risicobronnen t.o.v. plangebied (bron: risicokaart)

ad. A Gasleiding W-535-12

Op basis van de werkdruk (40 bar) en de diameter (6 inch) bedraagt het invloedsgebied van de gasleiding W-507-01 70 meter. Het oostelijk gedeelte van het plangebied is binnen het invloedsgebied gelegen. Binnen het invloedsgebied wordt 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het bouwvlak voor een nieuwe woning nabij de gasleiding is eveneens gelegen binnen de 100% letaliteitsgrens. Voor deze gasleiding is deze grens gelegen op 40 meter.

In het 'Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland' (een samenwerkingsverband tussen de Veiligheidregio Hollands Midden, de Omgevingsdienst West-Holland en enkele gemeenten opgesteld; d.d. februari 2014) is aangegeven dat door het bevoegd gezag een oordeel dient te worden gegeven over het bouwen van een kwetsbaar object binnen de 100% letaliteitscontour.

Op basis hiervan dient de gemeente Teylingen een oordeel te geven over het accepteren binnen de 100% letaliteitscontour van 40 meter langs de gasleiding. De overige twee nieuwe woningen zijn buiten het invloedsgebied gelegen en zijn daarom vanuit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant.

Vanwege de afname aan populatie in het plangebied is in overleg met de Omgevingsdienst West-Holland afgestemd dat het berekenen van het groepsrisico niet benodigd is voor de gasleiding. Wel is de bijgevoegde memo ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid vanwege het maatgevende scenario voor een incident met de gasleiding.

Langs deze gasleiding is een belemmeringenstrook aanwezig van 4 meter aan weerszijde. Het meest noordelijk bouwvlak bevindt zich het meest nabij de gasleiding, maar ligt buiten de

belemmeringenstrook van 4 meter.

ad. B Teylingerlaan (N443)

Uit gegevens van de risicokaart blijkt dat de stofgroepen LF1 (522 transporten), LF2 (142 transporten) en GF3 (24 transporten) over de Teylingerlaan (N443) wordt vervoerd. Het plangebied is gelegen binnen 200 meter van deze transportroute. Formeel dient bij een ruimtelijke ontwikkeling dient het groepsrisico te worden berekend.

Gelet op de afstand van de transportroute tot het plangebied („b 160 meter) en dat er een afname van de populatie in het plangebied is, is in overleg met de Omgevingsdienst West-Holland afgestemd dat het uitvoeren van het groepsrisico niet benodigd is.

Het invloedsgebied van de vervoerde stofgroepen is 45 meter voor LF1 en LF2 en is 355 meter voor GF3.

Het plangebied is gelegen binnen het invloed gebied van de stofgroep GF3. Om deze reden is in de bijgevoegde memo ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid voor de maatgevende rampenscenario's voor het vervoer van brandbare stoffen.

Mogelijke rampscenario's

Voor de toelichting op dit aspect wordt verwezen naar Bijlage 5.

Advies veiligheidsregio

Door Veiligheidsregio Hollands Midden is een advies uitgebracht (d.d. 24 september 2020). Dit advies is als bijlage bij Bijlage 5 gevoegd.

Conclusie

Het voornemen leidt ertoe dat het aantal aanwezigen significant afneemt. Afhankelijk van het seizoen bedraagt de afname 33 of 191 personen. In overleg met de Omgevingsdienst West-Holland is om deze reden geen QRA uitgevoerd. Evenwel is een motivering opgesteld dat ingaat op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid voor de beide risicobronnen. De gemeente Teylingen dient een oordeel te geven over het mogelijke risico voor de nieuwe woning die binnen de 100% letaliteitscontour van de gasleiding wordt gerealiseerd.

Door de Veiligheidsregio Hollands Midden is reeds advies gegeven, welke als bijlage bij de memo externe veiligheid is gevoegd. In dit advies zijn bouwkundige maatregelen voorgesteld om de zelfredzaamheid te vergroten. Daarnaast wordt geadviseerd richting de gemeente Teylingen, als bevoegd gezag, de marginale overschrijding van de opkomsttijd van 2 minuten te accepteren. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt nader beoordeeld in hoe de aanbevelingen kunnen worden meegenomen in het ontwerp voor het plan.

Het plan kan gezien vanuit externe veiligheid gerealiseerd worden.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersbewegingen in de nieuwe situatie worden gegenereerd door de realisatie van woningen en de bollengrond. De verkeersgeneratie per functie bedraagt:

- Realisatie van 3 nieuwe vrijstaande koopwoningen. Verkeersgeneratie bedraagt gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per woning. De verkeersgeneratie bedraagt in totaal 25,8 verkeersbewegingen.
- Bollengrond. Verkeersgeneratie wordt veroorzaakt door landbouwbouwvoertuigen. (10 keer 2 dagen in het jaar actief). Het totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal bedraagt 2 landbouwvoertuigen. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie 40 verkeersbewegingen van landbouwvoertuigen per jaar (20 activiteiten per jaar).

Het totaal aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie bedraagt 66 verkeersbewegingen.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen af. In de huidige situatie was een bedrijf aanwezig. De verkeersgeneratie van dit bedrijf bedroeg circa 500 verkeersbewegingen (bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief, buitengebied). De verkeerssituatie ter plaatse verbeterd door de afname van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie ten gevolge van het planvoornemen kan worden afgewikkeld op de Torenlaan en de Teylingerlaan.

Parkeren

Conform de Nota Parkeernormen geldt voor de vrijstaande woning een parkeernorm van 1,8. Dit betekent dat in totaal 1,8 x 3=afgerond 6 parkeerplaatsen nodig zijn.

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Er is ruimte voor 6 parkeerplaatsen op eigen terrein (bij de 3 woningen).

Op de bollengronden wordt geen zelfstandig bedrijf gevestigd waarvoor parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor het planvoornemen is het aspect luchtkwaliteit beoordeeld. Het effect van en op de uitstoot van vervuilende stoffen door wegverkeer moet worden beschouwd. Voor het plan(gebied) dient te worden aangetoond dat het voldoet aan de wettelijke normen voor de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Beoordeling

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde (bij één ontsluitingsweg). Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 3 nieuwe woningen, de functiewijziging naar wonen van 2 bestaande (voormalige bedrijfs-) woningen en de realisatie van bollengrond (zonder aanwezigheid zelfstandig bedrijf) Er wordt gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het planvoornemen op deze locatie te realiseren. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan zijn de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) bekeken. Uit de monitoringstool (2019) blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) ter plaatse van de dichtstbij gelegen doorgaande weg, Teylingerlaan, nergens meer bedraagt dan de grenswaarden 40 ug/m^3 (grenswaarde NO_2 en PM_{10}). De concentratie NO_2 bedraagt maximaal 20,6 ug/m^3 en concentratie PM_{10} bedraagt maximaal 19,5 ug/m^3. De fijnstof ($PM_{2,5}$) concentraties zijn nergens hoger dan 11,4 ug/m^3 (grenswaarde 25 ug/m^3). Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een onderzoek luchtkwaliteit is niet nodig. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van het planvoornemen.

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties beoordeeld. Deze waarden zijn lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties dalen worden er ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.6 Flora en fauna

Antea Group heeft ter plaatse van het plangebied een QuickScan flora en fauna en een nader onderzoek vleermuizen en huismussen uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 6 bijgevoegd. Dit onderzoek is uitgevoerd voordat de bedrijfsbebouwing werd gesloopt.

Soortenbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het projectgebied:

- Vogels met een jaarrond beschermde nest(locatie) (zeer waarschijnlijk nestplaatsen);
- Algemene broedvogels (zeer waarschijnlijk nestplaatsen);
- Vleermuizen (mogelijk verblijfplaatsen in bedrijfshallen).

In de onderstaande tabel is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten heeft voor het project. Aangegeven is of een nader onderzoek nodig is, of er sprake is van een overtreding van de Wet Natuurbescherming, of dit middels maatregelen voorkomen kan worden en of bij de uitvoering van het project een ontheffing nodig

Soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels (JRB)	Ja	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar broedgevallen van de huismus.
Broedvogels (algemene soorten)	Ja	Nee	Nee, mits soort specifieke maatregelen genomen worden	Start de werkzaamheden voor of na het broedseizoen. Is dit niet mogelijk laat het plangebied door een zake deskundige controleren op broedgevallen.
Vleermuizen (verblijfplaatsen in bedrijfshallen)	Ja	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust en verblijfplaatsen in de bedrijfshallen*.

Tabel mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied

Het nader onderzoek naar vleermuizen en huismussen is uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 7 bijgevoegd.

In 2018 is een nader onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in het daadwerkelijke gebruik van het plangebied voor vleermuizen, en huismussen.

Gezien het ontbreken van essentieel foerageergebied en voortplantings- en rustplaatsen van vleermuizen in het projectgebied, is essentieel leefgebied uitgesloten binnen het projectgebied. Aan de noordoostzijde is wel een essentiële vliegroute van verschillende vleermuissoorten vastgesteld. Door de daar aanwezige beukenhaag te handhaven blijft de vliegroute functioneel. In dat geval is wat betreft vleermuizen geen overtreding van de Wet natuurbescherming aan de orde en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Indien de beukenhaag wel verwijderd wordt is wel sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming en dient een ontheffing te worden aangevraagd en dienen mitigerende maatregelen te worden genomen waardoor de vliegroute functioneel blijft.

De beukenhaag is en blijft behouden, er is geen ontheffing in het kader van de Wnb nodig is. Het behoud van de beukenhaag is ook geborgd in de regels en op de verbeelding. Hiermee is juridisch vastgelegd dat de haag niet weggehaald kan worden, hierdoor wordt overtreding van de Wnb voorkomen. In onderstaande afbeeldingen zijn recente foto's van de beukenhaag opgenomen.







Afbeeldingen foto's haag, datum 11 juni 2020

Uit het nader onderzoek naar vleermuizen en huismussen is gebleken dat in de, inmiddels gesloopte, bedrijfshallen aan de Torenlaan 4c geen nestlocaties van huismussen aanwezig waren. Echter, in de woningen aan de Torenlaan 4a en 4b zijn waarschijnlijk wel broedplaatsen van huismussen aanwezig zijn, en de beukenhaag aan de noordoostzijde van

het plangebied is onderdeel van het leefgebied van de huismus en daarom moet deze voor de huismussen gehandhaafd worden. Omdat de beukenhaag en de woningen aan de Torenlaan 4a en 4b gehandhaafd blijven, zijn effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de huismus uitgesloten. Derhalve is wat betreft de huismus geen overtreding van de Wet natuurbescherming aan de orde en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Met de voorgenomen ontwikkeling vindt er geen ruimtebeslag plaats in een gebied dat is aangewezen onder het NNN. Ook zijn er geen effecten te verwachten op nabij gelegen NNN gebieden. Ten behoeven van het voornemen is geen compensatie vereist in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (nu Omgevingsverordening). Het plangebied ligt ook niet in een van de andere provinciaal beschermde gebieden, namelijk belangrijke weidevogelgebieden en de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

Natura 2000

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Kennemerland-Zuid op vier kilometer afstand en de Coepelduynen op vijf kilometer afstand van het plangebied. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kan worden uitgesloten. Ter ondersteuning van deze conclusie is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 8 bijgesloten. Uit het onderzoek volgt dat in zowel de bouw- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Er zijn geen rekenresultaten, hoger dan 0,00 mol/ha/j. Voor dit plan is geen vergunning noodzakelijk voor de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het plan kan gezien vanuit flora en fauna gerealiseerd worden.

4.7 Bodem

BK Ingenieurs B.V. heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 9 bijgevoegd. Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit van het plangebied vastgelegd en zijn de hergebruiksmogelijkheden van de grond op indicatieve wijze bepaald.

De hypothese dat de bodem niet verontreinigd is met stoffen anders dan worden verwacht op basis van het vooronderzoek, is bevestigd. De hooguit licht aangetoonde overschrijdingen van de achtergrond- (grond) en streefwaarden (grondwater) geven geen aanleiding tot het uitvoeren van verder onderzoek naar de aard en voorkomen.

Resumé onderzoeksresultaten:

- Tot de maximaal geboorde diepte van 2,5 m -mv bestaat de bodem uit zand. In de bodem zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.
- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik en enkele individuele OCB.
- De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB.
- Het grondwater is overwegend licht verontreinigd xylenen en plaatselijk met molybdeen en naftaleen.
- Op de locatie is zowel op het maaiveld als in de contactzone (0,0 – 0,5 m -mv) visueel geen asbest aangetroffen of analytisch aangetoond. Het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg ds) wordt niet overschreden.

Conclusie

Ingevolge de Wet bodembescherming wordt geen aanleiding verkregen de aard en herkomst van de aangetoonde lichte verontreinigingen, nader in kaart te brengen. Milieuhygiënisch worden geen belemmeringen voorzien ten aanzien van het beoogde gebruik (wonen met tuin). Op basis van indicatieve toetsing komt de vrijkomende grond naar verwachting in aanmerking voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

Het planvoornemen kan gezien vanuit het aspect bodem gerealiseerd worden.

4.8 Water

Het planvoornemen voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling van 3 'Greenportwoningen' en bollengrond. In lijn met het beleid van het Hoogheemraadschap wordt het aspect water voor het voorliggende plan nader toegelicht. De bestaande woningen zijn buiten beschouwing gelaten om hier, behoudens de bestemmingswijziging naar wonen, geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Voor deze waterparagraaf voor de huidige situatie uitgegaan van de situatie ten tijden van de aanwezigheid van de bedrijfsbebouwing. Omdat de sloop van deze bebouwing recent (2019) heeft plaatsgevonden hoeft er niet uit te worden gegaan van een ''lege'' bouwkavel.

AGEL adviseurs heeft voor het plan de waterparagraaf opgesteld. Het rapport is als Bijlage 10 bijgesloten.

4.8.1 Beoordeling

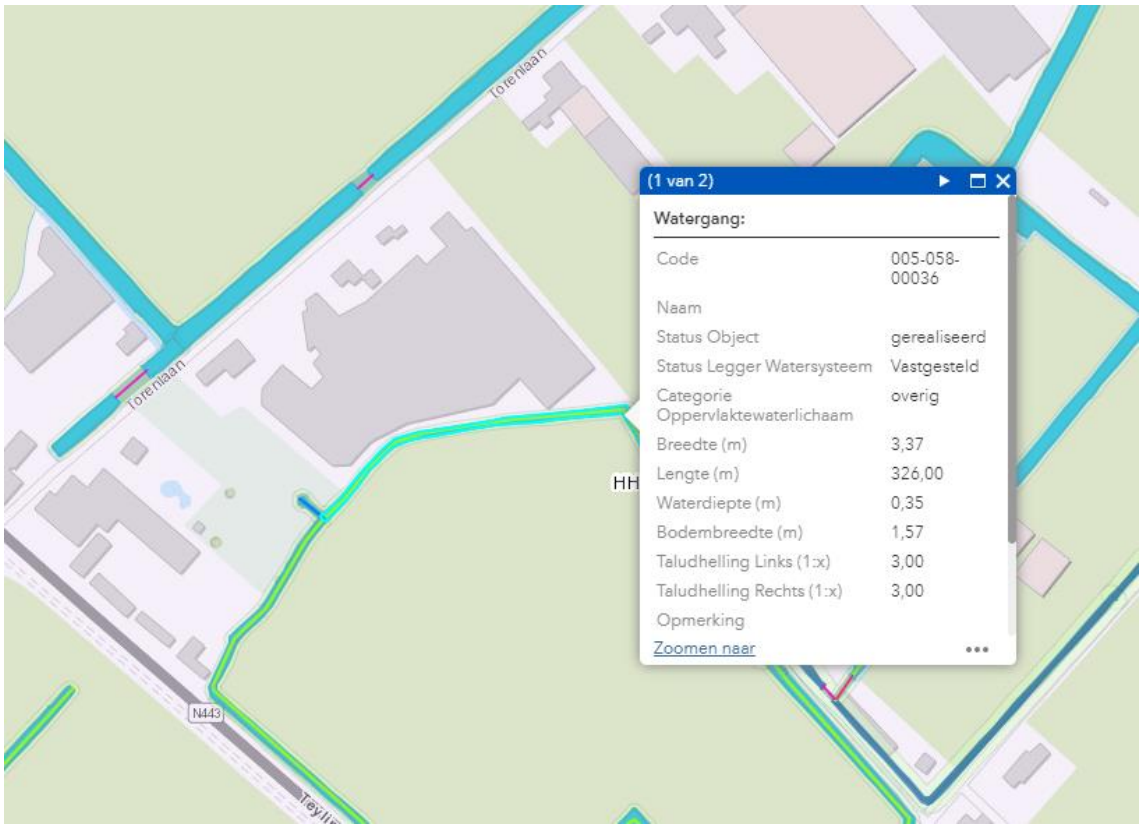
Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt aan de Torenlaan ter hoogte van nummer 4 en heeft een oppervlakte van circa 1,63 ha. Het maaiveldniveau ligt gemiddeld op 0,09 m +N.A.P in het plangebied (AHN, d.d. 21-01-2020).

Waterkwantiteit

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een watergang met als categorie 'overig'.



Afbeelding uitsnede legger oppervlaktewater, Hoogheemraadschap Rijnland

Grondwater

Volgens de bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem in het plangebied uit zandgrond. Er is sprake van de grondwatertrap IIb. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste waterstand (GHG) varieert tussen 0,25 en 0,40 m beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) tussen 0,50 en 0,80 beneden maaiveld.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

In het plangebied zelf liggen geen watergangen.

Veiligheid en waterkering

Het plangebied ligt niet binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afwatering en riolering

Het huidige rioleringsstelsel dat ligt in de aangrenzende straat (Torenlaan) betreft vermoedelijk een gemengd stelsel of een persleiding.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 3 'Greenportwoningen' en bollengrond.

Waterkwantiteit

De verdeling van de oppervlaktes ten opzichte van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven onderstaande tabel.

Oppervlaktes	**Bestaand**	**Toekomstig**
Dakoppervlak	10.593 m^2	579 m^2
Verharding	5.730 m^2	1.143 m^2
Grien	0 m^2	762 m^2
Bollengrond	0 m^2	13.839 m
Water	0 m^2	0 m^2
Totaal	16.323 m^2	16.323 m^2

Tabel oppervlakteverdeling bestaande v.s. toekomstige situatie

Op basis van de gegevens in bovenstaande tabel is er sprake van een afname in verhard oppervlak van 14.601 m² (1.722 m² (toekomstig) - 16.323 m² (huidig)).

Het hoogheemraadschap van Rijnland hanteert vuistregels voor compenserende waterberging, op grond van de Keur. Minimaal 15% van de oppervlakte van de nieuwe verharding dient gecompenseerd te worden als open water (bij een verhardingstoename van meer dan 500 m²), wat aangesloten dient te worden op het bestaande watersysteem. Bij toename van verharding (in beginsel als > 500 m²) moet 15% worden gecompenseerd in de vorm van open water in zelfde peilgebied. Bij toename in verharding van 1 ha of meer is het percentage compensatie maatwerk.

Aangezien er in deze situatie sprake is van een afname in verhard oppervlak, bedraagt de benodigde compensatie 0 m^2.

De realisatie van de bollengrond vindt direct aangrenzend aan de bestaande watergang plaats. De watergang en de beschermingszone blijven in de nieuwe situatie behouden. Er blijft een ruimte van 2 meter beschikbaar voor onderhoud van de watergang.

Waterkwaliteit en ecologie

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

Iedere demping moet voor 100% gecompenseerd worden binnen het peilgebied door het graven van open water. Van demping en compensatie is in dit geval geen sprake.

Riolering en afkoppelen

In het plangebied worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd. Voor de vuilwaterproductie wordt gebruik gemaakt van globale ontwerpnormen conform de Leidraad Riolering: 120 l/inw/dag en een gemiddelde woningbezetting van 2,5 inwoner. De vuilwaterproductie na de voorgenomen realisatie van de woningen bedraagt (120 x 3 x 2,5 =) 0,90 m^3 per dag, met een piek gedurende de dag. Deze piek is gebaseerd op een vuilwaterproductie van 120 l/inw/10 uur en bedraagt (120 x 3 x 2,5)/10 =) 0,09 m^3 per uur.

De totale toename van vuilwaterproductie in het plangebied kan pas bepaald worden nadat inzichtelijk is wat de vuilwaterproductie was van het gevestigde bedrijf, welke zich in het plangebied bevindt c.q. in het recente verleden in het plangebied bevond.

Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Teylingen worden uitgevoerd. Dit wordt verder uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Ontwatering planlocatie en verdiept bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Voor stedelijk bebouwd gebied wordt een ontwateringsdiepte van 0,70 m –mv nagestreefd. Uitgaande van

een GHG die zich bevindt op ten hoogste 0,25 m–mv, dient de bebouwing hiermee op 0,45 m boven het maaiveld te komen.

4.8.2 Conclusie

Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.9 M.e.r. beoordeling

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan plan m.e.r.-plichtig zijn. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Het Besluit m.e.r. bestaat uit een hoofddeel en vier bijlagen. De vier bijlagen staan aangeduid als de onderdelen A, B, C en D:

- Onderdeel A bevat de omschrijving van diverse begrippen die in het Besluit m.e.r. genoemd worden.
- Onderdeel B is reeds vervallen.
- Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is.
- Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Onderdeel D van het Besluit m.e.r. bevat grotendeels dezelfde activiteiten als onderdeel C. Een belangrijk verschil zit in de gevallen (kolom 2) waarop de activiteit betrekking heeft. De drempelwaarden die in 'kolom 2' gevallen' aangegeven staan, zijn in onderdeel D lager dan in onderdeel C.

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag of de ruimtelijke procedure dient een aparte beslissing te worden genomen dat geen m.e.r. nodig is. Voor de initiatiefnemer geldt dat hij moet melden dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en er geldt dat hij hiervoor informatie moet aanleveren. Het bevoegd gezag (omgevingsdienst West Holland namens de gemeente Teylingen) moet vervolgens een formeel besluit nemen dat de initiatiefnemer bij zijn vergunningaanvraag moet voegen.

De nieuwe procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in het Besluit m.e.r.. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., dan is de nieuwe procedure niet van toepassing.

Beoordeling

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing plan-m.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), project-m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In de bijlage van het Besluit m.e.r. is in categorie D (11.2), de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De drempelwaarde voor een formele m.e.r.-beoordeling in het Besluit m.e.r. ligt op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Het plan betreft de realisatie van 3 'Greenportwoningen', bestemmingswijziging naar wonen

van de 2 bestaande woningen en de realisatie van bollengrond.

Het plan bevat een activiteit die genoemd wordt in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Het bestemmen van bollengrond valt onder onderdeel D9 " Landinrichtingsproject" van het Besluit m.e.r. De activiteit valt onder de drempelwaarde van 50 hectare.

Het bestemmen en de bouw van 3 woningen is geen activiteit die genoemd wordt in de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Een vormvrije m.e.r. beoordeling dient door het bestemmen van bollengrond uitgevoerd te worden voorafgaand de ruimtelijke procedure.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

Kenmerken van het project

Door middel van voorliggend bestemmingsplan worden de volgende zaken mogelijk gemaakt en/of gerealiseerd:

- De bouw van 3 'Greenportwoningen';
- Bestemmingswijziging naar wonen van de 2 bestaande woningen;
- Realisatie van 1^{e} klasse bollengrond;
- Afwijking van de geldende bestemmings- en bouwregels door de realisatie van nieuwe woningen en bollengrond;
- Toelating van de functie wonen en de functie agrarisch bollengrond in de plaats van Bedrijf - Agrarisch handels- en exportbedrijf.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,63 ha. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de verharding met 14.601 m² af.

De omvang van het project in relatie tot de drempelwaarden is relatief gering.

Plaats van het project

Het plangebied ligt aan de Torenlaan 4c in het buitengebied van Teylingen en grenst aan de:

- noordwestzijde aan de Torenlaan;
- westzijde aan het perceel behorende bij de woning Torenlaan 4;
- oostzijde aan bollenvelden;
- zuidzijde aan bollenvelden.

Kenmerken potentiële effecten

De voor het milieu relevante wijzigingen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, hebben betrekking op:

- In het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden voor 3 woningen en de aanleg van bollengrond;
- Wijziging van geldende bedrijfsfunctie naar de functie wonen en de functie agrarisch bollengrond;

De wijzigingen kunnen effecten hebben op diverse omgevingsaspecten. In de paragrafen 4.1 tot en met 4.8 beoordelingen en onderzoeken van omgevingsaspecten nader toegelicht. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, mits de geadviseerde maatregelen ten gevolge drift van gewasbeschermingsmiddelen worden getroffen en juridisch worden geborgd in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de voorgaande vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd, gelet op de aard en relatieve omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten, dat er geen negatieve milieugevolgen aan de orde zijn. Daarmee hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. De omgevingsdienst West Holland heeft namens de gemeente Teylingen het m.e.r. beoordelingsbesluit genomen op 15 oktober 2020, dat geen

m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden. Het besluit is als Bijlage 12 bijgevoegd.

4.10 Archeologie& cultuurhistorie

Beleid

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden voor kunnen komen, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden, wanneer behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Besluit ruimtelijke ordening

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. Dit zijn 3 mogelijke uitkomsten van de toets:

1. Er is geen erfgoed in het plangebied. Conclusie: erfgoed heeft geen gevolgen voor het plan.
2. Er is erfgoed in het plangebied. Conclusie: erfgoed heeft geen gevolgen voor het plan.
3. Er is erfgoed in het plangebied. Conclusie: erfgoed heeft gevolgen voor het plan.

Beoordeling

Archeologie

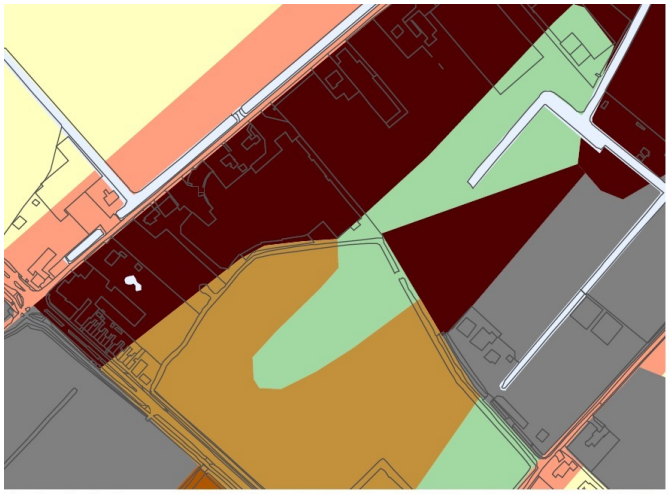
Voor de beoordeling van het aspect archeologie is de beleidsnota en bijbehorende kaarten van de gemeente Teylingen gehanteerd. Uit de onderstaande afbeeldingen is op te maken het plangebied (grotendeels) ligt binnen categorie 12. Dit is een zone die is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Langs de noordwestelijke plangrens ligt een zone met een hoge archeologische verwachting (categorie 5). Voor deze zone geldt dat archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten, als deze dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld en een oppervlak beslaan van meer dan 250 m^2. De werkzaamheden die hier plaats vinden (aanleg tuinen of inrit naar de woningen) beslaan een oppervlakte van minder dan 250 m^2 en vinden niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaats. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Voor een deel van het zuidelijk gedeelte van het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting (categorie 6). Voor deze zone geldt dat archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten, als deze dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld en een oppervlak beslaan van meer dan 500 m^2. De werkzaamheden die hier plaats vinden (aanleg bollengrond) vinden niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaats. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

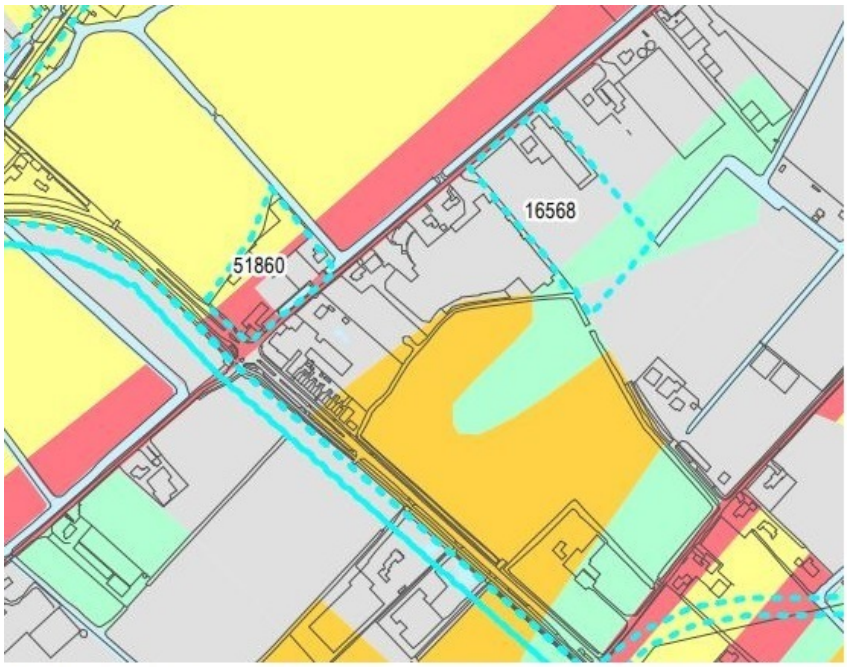
Voor een (klein) deel van het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied geldt lage archeologische verwachting (categorie 8). Voor deze zone geldt dat archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten, als deze dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld en een oppervlak beslaan van meer dan 1000 m^2. De werkzaamheden die hier plaats vinden (aanleg bollengrond) vinden niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaats. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Archeologisch onderzoek is voor dit plan niet nodig, wel is juridisch geborgd in dit bestemmingsplan dat mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn beschermd. De

archeologische verwachtingskaart is vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan door het opnemen van de archeologische dubbelbestemming met daarbij de aanduidingen ''specifieke vorm van waarde 1'' (overeenkomstig categorie 5), ''specifieke vorm van waarde 2'' (overeenkomstig categorie 8) en ''specifieke vorm van waarde 3'' (overeenkomstig categorie 6). Voor het gedeelte van het plangebied dat is uitgezonderd van archeologisch onderzoek is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.



Afbeelding uitsnede archeologische verwachtingskaart



Archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart
gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom

Archeologische beleidskaart met voorschriften ten behoeve van de Archeologische MonumentenZorg: gemeente Teylingen
RAAP-rapport 2852, kaartbijlage 13, schaal 1:12.500, eindversie

legenda

Bekende archeologische waarden	vrijstellingsgrenzen
archeologische verwachtingswaarden	
categorie 5	
zones met een hoge verwachting	30 cm -Mv / 250 m2
categorie 6	
zones met een middelhoge verwachting	30 cm -Mv / 500 m2
categorie 8	
zones met een lage verwachting	30 cm -Mv / 1.000 m2
categorie 12	
vrijgestelde gebieden: - onderzochte gebieden: categorie b - zeer lage verwachtingszones - zones met diepe bodemverstoring	volledig vrijgegeven

Afbeelding uitsnede archeologische beleidskaart

Cultuurhistorie

Het enige aanwezige cultuurhistorische element in het plangebied is de historische haag welk langs de noordoostgrens van het plangebied is gesitueerd. Deze haag is aangeduid op de verbeelding als ''specifieke vorm van waarde - haag''. In de regels is opgenomen dat deze haag behouden moet blijven.
In of in de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Conclusie

Het planvoornemen kan gezien vanuit deze aspecten gerealiseerd worden.

4.11 Duurzaamheid

Beleid

Algemeen duurzaamheid

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

In het gemeentelijk beleid (Samen voor verduurzaming - Gemeente Teylingen) staat betreffende de duurzaamheidsambities genoemd dat Teylingen in 2030 100% duurzaam moet zijn.

GPR-gebouw

Om duurzaamheid in nieuwbouwplannen te borgen en inzichtelijk te maken vraagt de gemeente initiatiefnemers een GPR berekening bij plannen in te dienen.

Dit is een instrument met als doel duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken. Bij ontwikkelingen vraagt de gemeente een GPR gebouw berekening bij plannen in te dienen.

Hiermee is meteen aan de wettelijke eis van de Milieu Prestatie Gebouw (MPG)-berekening voldaan (vanaf 1 januari 2018 ook gekwantificeerd).

De gemeente ambieert een hoge GPR score voor nieuwbouw ontwikkelingen.

Het streven voor nieuwbouwwoningen is nu een gemiddelde score van 8,5 voor energie en milieu (DPG score) , een score van 7,5 voor toekomstwaarde en voor de andere thema's een 8. De wettelijke verplichting voor energie, zoals vastgelegd in het huidige Bouwbesluit, komt in woningbouwprojecten overeen met een 7,8.

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 nieuwbouw vervalt. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2018 projectontwikkelaars, aannemers en gemeenten rekening moeten houden met het feit dat nieuw te bouwen bouwwerken niet meer mogen worden aangesloten op het gasnet. Een uitzondering op aardgasloos bouwen is mogelijk, maar is aan voorwaarden onderhevig.

Ambitie Regionaal Energieakkoord 2017

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

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

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

Tevens is afgesproken energie neutrale bouw te stimuleren. In navolging van deze ambitie is het advies aan gemeenten en initiatiefnemers daarom om nieuwbouwprojecten die gepland staan energieneutraal dan wel leverend te realiseren.

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 wordt aandacht gegeven aan de uitgangspunten die bijdragen tot een duurzaam plan op stedenbouwkundig- en gebouwniveau. Tevens wordt een GPR gebouw berekening uitgevoerd. Als de gemeente tijdig een GPR licentie aan de initiatiefnemer verstrekt kan deze de gestelde duurzaamheidseisen op gebouwniveau vanaf het begin van het ontwerp zichtbaar maken en meenemen. Het moeten voldoen aan de GPR scores is ook geborgd in de anterieure overeenkomst. Ten tijde van de omgevingsvergunning bouwen kan de GPR gebouw berekening worden getoetst.

De duurzaamheidsmaatregelen worden verder uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. De nieuwe woningen worden in elk geval zonder gasaansluiting gerealiseerd.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijkeuitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden de resultaten van de inspraakprocedures en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro behandeld.

Inspraak

Het voorontwerp heeft ter inzage gelegen van donderdag 3 september 2020 tot en met woensdag 14 oktober 2020. Er hebben enkele belanghebbenden op het plan gereageerd middels een inspraakreactie. Tevens hebben een aantal vaste vooroverlegpartners op het plan gereageerd. In de bijgevoegde Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg zijn de ingediende reacties voorzien van inhoudelijke reacties. De nota is als Bijlage 12 bijgesloten.

De ingediende inspraakreacties leiden tot enkele aanvullingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp. In het stedenbouwkundigplan zal meer aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing, waarbij er ook afbeeldingen van de doorzichten in en op het landschap worden toegevoegd. De adviezen van de vooroverlegpartners worden ter kennisgeving aangenomen en worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van het plan. Het advies van de Omgevingsdienst West Holland leidt tot enkele aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp. Naar aanleiding van dit advies zijn de onderzoeken stikstofdepositie en externe veiligheid aangepast en opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

De in de nota voorgestelde aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 24 december 2020 tot en met woensdag 3 februari 2021. Er hebben enkele belanghebbenden een zienswijze ingediend tegen het plan. In totaal zijn er drie zienswijzen ontvangen, waarvan 2 zienswijzen binnen de daarvoor bestemde termijn ontvangen zijn. Er is tevens een zienswijze buiten de daarvoor bestemde termijn ontvangen. Deze zienswijze is niet ontvankelijk. De nota is als Bijlage 13 bijgelsoten.

De ingediende zienswijzen zorgen niet voor aanpassingen aan het vast te stellen bestemmingsplan.

5.2 Economischeuitvoerbaarheid

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 middels een grondexploitatieplan tenzij anderszins verzekerd zoals in dit geval. In dit geval zal het kostenverhaal plaatsvinden door middel van een anterieure overeenkomst. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Deze anterieure overeenkomst wordt tevens voorzien van een afspraak omtrent eventuele planschadeclaims.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling is gericht op uitvoering van GOM woningen en realisatie van bollengrond ter plaatse van de Torenlaan 4c. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt wegbestemd en de twee voormalige bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoningen. Voor de te saneren bebouwing worden drie GOM woningen mogelijk gemaakt. De regeling van dit bestemmingsplan is gebaseerd op de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Teylingen.

Verbeelding (plankaart)

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Bestemmingen

In het voorliggende bestemmingsplan zijn enkelbestemmingen opgenomen, te weten de bestemmingen Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1, Tuin en Wonen - 1. Daarnaast is een bouwvlak opgenomen voor de voormalige bedrijfswoningen en de drie GOM woningen. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied waarvoor doorgaans de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

6.2 Opbouw regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De opbouw van de regels en de gebruikte bestemmingen komen overeen met het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'.

Inleidende regels

In de inleidende regels zijn de begrippen en wijze van meten opgenomen.

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, de breedte, de hoogte, de diepte en de oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

6.3 Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1

Op de gronden gelegen achter de woonbebouwing wordt de bedrijfsbestemming verwijderd. De aanwezige bebouwing wordt gesloopt. De gronden worden in gebruik genomen voor de bloembollenteelt en ook als zodanig bestemd. Tussen de nieuwe woning Torenlaan 4c en de bestaande woning Torenlaan 4b komt het ontsluitingspad voor de bollengrond. Deze is ook bestemd voor 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1'.

De nieuwe bollengronden grenzen aan de noordzijde en zuidwestzijde aan bestaande woningen en de drie nieuwe GOM-woningen. Om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen te borgen dient er een driftvrije zone met een breedte van 5 meter aangehouden te worden tussen de woonbestemming en de bollengrond. Dit is juridisch geborgd door het opnemen van een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - drift'. Daarnaast dient een wintergroene haag te worden gerealiseerd op de grens van de bollengrond met de woonbestemming. Dit is ook geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting en een aanduiding op de verbeelding op zowel op de agrarische bestemming als de woonbestemming, waarmee is aangegeven waar de haag gerealiseerd dient te worden.

Artikel 4 Tuin

De gronden tussen de nieuwe en bestaande woningen en de Torenlaan krijgen de bestemming 'Tuin'.

Artikel 5 Wonen - 1

De voormalige bedrijfswoningen worden herbestemd. Hier wordt voor de bestaande kavels de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen. De bestaande garage behorend bij de woning Torenlaan 4a is op grond van een vergunning gebouwd. Deze vergunning is verwerkt in het bestemmingsplan door het opnemen van de bouwaanduiding ''bijgebouwen''.

In het bestemmingsplan is, voor de locatie van de drie GOM woningen ook de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen. Elke woning is voorzien van een afzonderlijk bouwvlak.

Voor de woningen is in aansluiting op de randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig kader de standaard maximale goot- en bouwhoogte van 6/10 meter aangepast naar 4/9 meter.

Voor de woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m^3. Daarnaast mag 50 m^2 aan bijgebouwen gerealiseerd worden. De erfbebouwing mag zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.

Voor kavel 3 is de maatvoeringsaanduiding 'maximum volumen (m^3)' aangegeven. Vanwege de situering en grootte van het kavel is het ruimtelijk passend om hier een groter volume toe te staan in afwijking van het gemeentelijk beleid. De afwijking betreft het toestaan van een grotere inhoudsmaat van het hoofdgebouw tot een maximum van 850 m^3.

Artikel 6 Leiding - Gas

De planologisch relevante leidingen zijn in deze dubbelbestemmingen als zodanig bestemd. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen na afwijken toegestaan. Ter bescherming van aanwezige leidingen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Voorwaarde daarbij is dat het belang van de leiding of hoogspanningsverbinding niet geschaad wordt, waartoe de beheerder wordt geraadpleegd.

Op deze gronden is ook de cultuurhistorische waardevolle haag gesitueerd. Deze haag moet behouden blijven. Daarom is in de betreffende bestemmingen waarmee de ligging van de haag samenvalt (Tuin, Wonen - 1, Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1) de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - haag' opgenomen. In de regels is opgenomen dat deze haag behouden moet blijven.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

Om de archeologische waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van bepaalde werkzaamheden. In het plangebied komen archeologische waarden van verschillende gradaties voor. De zonering hiervan is afgestemd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart.

De drie functieaanduidingen (specifieke vorm van waarde 1 -3) onderscheiden zich van elkaar door de oppervlakte- en dieptemaat voor bouwen en andere grondwerkzaamheden waarbij archeologisch onderzoek verplicht is.

Artikel 8 Overige regels

Indien wordt verwezen naar andere (wettelijke) regelingen dan is in dit artikel bepaald dat deze dienen te worden gelezen als op het tijdstip van de vaststelling van het plan. Tevens is in dit artikel bepaald dat het plan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Om te voorkomen kleine ontwikkelingen leiden tot het volgen van aparte procedures, is in dit lid opgenomen dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen gebruiksverbod opgenomen waarin is geregeld dat gebruik in strijd met de bestemming niet is toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre afgeweken kan worden voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering), voor zover al niet elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Overigens bestaat er een aantal bouwwerken dat los van het bestemmingsplan gebouwd kan worden en waarvoor een algemene bevoegdheid tot afwijken (zoals voorheen te doen gebruikelijk) geen zin meer heeft. Het betreft hier het zogenaamde vergunningvrij bouwen.

Artikel 13 Overgangsrecht

In artikel 3.2.1 van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Artikel 14 Slotregel

In de slotregel is aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangeduid.