Onderbouwing BOPA
Rijnsburgerweg naast 58, Voorhout
Gemeente Teylingen

Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Rijnsburgerweg naast 58, Voorhout
Datum:	16 januari 2025
Projectnummer Buro SRO:	SR240335

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. Y. Shahkaman

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	’t Goylaan 11
	3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding en ambitie 4

1.2 Aanduiding plangebied 4

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit 5

1.4 Leeswijzer 5

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 6

2.1 Intaketafel 6

2.2 Participatie 6

3 Huidige situatie 7

4 Planbeschrijving 10

5 Toetsing aan omgevingsplan 11

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden 11

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan 12

6 Beleid 13

6.1 Regionaal beleid 13

6.2 Gemeentelijke beleid 14

7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 15

7.1 Verkeer en parkeren 15

7.2 Geluid 16

7.3 Activiteiten en milieuzonering 17

7.4 Luchtkwaliteit 18

7.5 Cultuurhistorie 19

7.6 Natuur 20

7.7 M.e.r.-beoordeling 21

8 Financiële haalbaarheid 23

9 Conclusie 24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Op 23 oktober 2019 is door de gemeente Katwijk vergunning verleend voor het huisvesten van 20 arbeidsmigranten voor de periode 23 oktober 2019 tot 23 oktober 2029 in de zogenaamde Kruithuisjes. Deze gebouwen worden ontsloten via de bestaande toegangsweg die uitkomt op de Rijnsburgerweg, direct ten oosten van de woning met huisnummer 58. In september 2023 is een handhavingsverzoek ingediend bij de gemeente Teylingen, waarbij geconstateerd werd dat het gebruik van de ontsluitingsweg strijdig was met het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Teylingen. Daarmee zou het gebruik van de ontsluitingsweg een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreffen. Hoewel tussen partijen nog steeds discussie bestaat over de vraag of sprake is van een overtreding, heeft de gemeente aangegeven te kijken of een omgevingsvergunning verleend kan worden. In dit kader een onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies vereist. Voorliggend stuk voorziet hierin.

1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Voorhout. Het perceel waarop de ontsluitingsweg ligt is kadastraal bekend onder de gemeente Voorhout, sectie A met perceelnummer 7161. De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging planlocatie, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (o.a. resultaten van de omgevingstafel, de participatie en het bestuurlijk overleg). Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de aanwezigen rondom het plangebied. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop die participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat was.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid voor bezwaar. Bij de uitgebreide procedure bestaat ook de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

2.1 Intaketafel

Tijdens de intaketafel van 19 september 2023 werd geconcludeerd dat er meer informatie nodig was om tot een advies te komen of er een omgevingsvergunning aangevraagd kan worden. Dit om het verkeer van het logiesgebouw (tijdelijk) toe te staan. Adviseurs van de ODWH en buitenruimte van gemeente Teylingen kwamen tot de conclusie dat er nader onderzoek naar verkeer (frequentie en geluid) en stikstof gedaan moest worden. In voorliggende onderbouwing komen deze aspecten aan bod.

2.2 Participatie

Er heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de bewoners van Rijnsburgerweg 58 en de gemeente Teylingen. Bij dit overleg is getracht tot een oplossing te komen waarin zowel de initiatiefnemers als de omwonenden zich konden vinden. Hierbij hebben de bewoners van Rijnsburgerweg 58, mede namens de bewoners van Rijnsburgerweg 60, aangegeven bij het standpunt te blijven het een bezwaarlijke ontwikkeling te vinden.

3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Rijnsburgerweg naast en achter de woning met huisnummer 58. Het plangebied bevindt zich in het glastuinbouwgebied van Rijnsburg/Voorhout. Daardoor wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door glastuinbouwbedrijven, met verspreid liggende woon- en bedrijfsfuncties.

Onderhavig plan heeft betrekking op het gebruik van een ontsluitingsweg op het perceel 7161. Op dit perceel is in het zuidwestelijk deel een gebouw aanwezig. Daarnaast omsluit dit perceel het perceel 7162, waar een tweede gebouw aanwezig is en beschikt over het adres Rijnsburgerweg 60a. Beide historische gebouwen zijn door de Rijksgebouwendienst in 1950 gebouwd ten behoeve van de opslag van munitie. Ze zijn voorzien van een zware fundering en gewapend-betonvloeren die berekend zijn op een zeer hoge vloerbelasting. In 2022-2023 zijn beide gebouwen gerenoveerd door Historisch Erfgoed Leiden. Daarnaast vormt de ontsluitingsweg de enige manier waarop het perceel Kruithuisjes 2 t/m 8a (2231 PR) te Rijnsburg[1] ontsloten kan worden (kadastraal bekend als 458). Dit perceel ligt ten noordoosten van de percelen 7161 en 7162 en op dit perceel dienen arbeidsmigranten gehuisvest te worden conform de door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk verleende omgevingsvergunning van 23 oktober 2019 met kenmerk 1464724 / 2019-13845. Op de hierna volgende afbeelding is het perceel 458 weergegeven.



Perceel 458 blauw gemarkeerd (bron: perceelloep.nl)

De ontsluitingsweg, die tussen de gebouwen op de percelen 7161 en 7162 doorloopt, bestaat uit elementenverharding. Op de navolgende afbeeldingen is een impressie van het plangebied weergegeven.

[1] Voorheen Hoogeweg 28 te Rijnsburg



Luchtfoto plangebied (bron: PDOK viewer)



Impressie bebouwing perceel 7161 (bron: Funda in business)



Impressie ontsluitingsweg vanaf Rijnsburgerweg (bron: Google Streetview)

4 Planbeschrijving

Het initiatief voorziet enkel in het formaliseren van het gebruik van de bestaande ontsluitingsweg als ontsluitingsweg ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten op het perceel 458. Hiermee gaan geen fysieke ingrepen gepaard. Wel wordt in de navolgende hoofdstukken op de effecten van het beoogde gebruik ingegaan. Op navolgende afbeelding is de beoogde rijroute gemarkeerd.



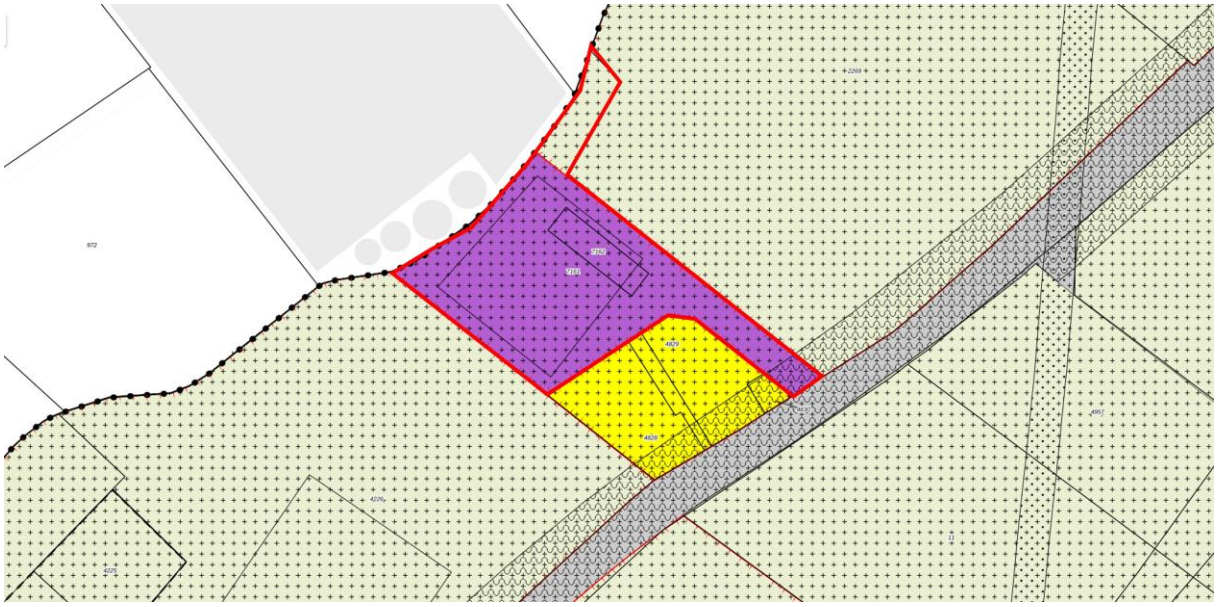
Luchtfoto plangebied, rijroute rood gemarkeerd (bron: PDOK viewer)

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken thans onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor de locatie gold het bestemmingsplan ‘Buitengebied Teylingen’ zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Teylingen op 30 april 2015.

Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Teylingen’ weer.



Uitsnede van bestemmingsplan ‘Buitengebied Teylingen’ (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen ‘ Bedrijf - Agrarisch bedrijventerrein’ en ‘Agrarisch – Bollenteelt - Glastuinbouwconcentratiegebied’. De gebruiksmogelijkheden van deze enkelbestemmingen worden navolgend beschouwd, waarna de naar het standpunt van de gemeente Teylingen strijdigheid met het omgevingsplan beschouwd wordt.

Gronden met de enkelbestemming ‘Agrarisch – Bollenteelt - Glastuinbouwconcentratiegebied’ zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een bollenteeltbedrijf met de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water of perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen. Hierbij zijn ondergeschikte aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en extensief recreatief medegebruik toegestaan.

Gronden met de enkelbestemming ‘Bedrijf – Agrarisch bedrijventerrein’ zijn bedoeld voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf, opslag en stalling van materialen ten behoeve van musea, verenigingen of andere culturele instellingen, behouden, versterken en herstel van voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Verder zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen-, water-, nuts-, parkeer-, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen toegestaan.

Verder zijn op het plangebied meerdere andere plannen van toepassing op het plangebied, namelijk ‘1e Partiële herziening Buitengebied Teylingen’, ‘Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen’, ‘Paraplubestemmingsplan Beeldbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout’. Hiermee worden een aantal van de bestemmingsregels aangepast. Verder worden regels rondom parkeren en beeldbepalende objecten hiermee geregeld.

Het beoogde voornemen past volgens de gemeente Teylingen niet binnen deze bestemmingen omdat de toegangsweg niet bij deze bestemmingen hoort, maar bij een logiesfunctie gelegen in de gemeente Katwijk (huisvesting van arbeidsmigranten). Daarmee is het initiatief een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarvoor een omgevingsvergunning vereist is.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het plan is volgens de gemeente op de volgende onderdelen strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

Enkelbestemming ‘Bedrijf - Agrarisch – Bedrijventerrein’

- Het gebruiken van een toegangsweg behorende bij een andere bestemming (logiesfunctie).

Enkelbestemming ‘Agrarisch – Bollenteelt - Glastuinbouwconcentratiegebied’

- Het gebruiken van een toegangsweg behorende bij een andere bestemming (logiesfunctie).

6 Beleid

Het initiatief voorziet enkel in het formaliseren van het gebruik van een toegangsweg voor de tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten. Het toetsen van het initiatief aan het nationale- of provinciale beleid is vanwege de beperkte omvang en impact van deze activiteit niet noodzakelijk.

6.1 Regionaal beleid

De Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland geeft de grote lijnen weer van de door de regio gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad.

In deze Regionale Structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

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

Huisvesting arbeidsmigranten

De regio geeft aan dat de economie in de Greenports, waaronder het bollenteeltgebied, gebaat is bij de extra arbeidskrachten die in de regio gehuisvest worden. Daarentegen ontstaat voor deze doelgroep een tekort aan structurele huisvesting. De gemeenten in de Greenports bekijken dan ook de mogelijkheden voor specifieke woonvoorzieningen voor deze werknemers. De huisvestingsproblematiek van tijdelijke arbeidsmigranten krijgt bovendien aandacht in de regionale woonvisie.

Planspecifiek

De regio Holland Rijnland heeft een tekort aan structurele huisvestingslocaties voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het initiatief voorziet in het formaliseren van een ontsluitingsweg, waarmee de logiesgebouwen ontsloten worden op de openbare weg. Door de formalisatie van het gebruik van deze ontsluitingsweg kan deze huisvestingslocatie in gebruik worden genomen, wat in lijn is met de ambities uit de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland.

6.2 Gemeentelijke beleid

6.2.1 Structuurvisie Teylingen 2030

De Structuurvisie 2030 Duurzaam Bloeiend! is 25 juni 2015 door de raad van Teylingen vastgesteld en is in belangrijke mate een vertaling van de Toekomstvisie ‘Vitaal en vernieuwend' uit 2008 en de Strategische visie 2040. De structuurvisie heeft als doel om een samenhangend ontwikkelingskader te bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen tot 2030 vanuit een duidelijke stip op de horizon: Teylingen gaat duurzaam bloeien. De kern van de visie op Teylingen in 2030 is: Teylingen bloeit duurzaam in een krachtige regio, met ruimtelijk hoogwaardige en sociaaleconomisch sterke kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond, een vitale Greenport en aantrekkelijk plassengebied. De leidende principes voor de structuurvisie zijn:

- Teylingen kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente;
- Teylingen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen verbetert de sociaaleconomische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen zet zich in voor een vitale greenport Duin- en Bollenstreek;
- Ambities en keuzes stemt de gemeente steeds zo goed mogelijk af in regionaal verband, zodat het beleid elkaar versterkt.

Planspecifiek

Een goede huisvesting van arbeidsmigranten levert een positieve bijdrage aan de vitaliteit van de greenport Duin- en Bollenstreek en de sociaaleconomische vitaliteit van het buitengebied. Door de beoogde formalisatie van de ontsluitingsweg kunnen de logiesgebouwen in gebruik worden genomen. Dit voornemen is in lijn met de Structuurvisie Teylingen 2030.

7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Omdat de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving niet allemaal relevant zijn voor de formalisatie van het gebruik van een toegangsweg wordt maar een deel van de aspecten behandeld. Hierbij speelt mee dat er geen gevoelige gebouwen en/of functies mogelijk worden gemaakt en er geen grondwerkzaamheden uit worden gevoerd. Bovendien mag conform het geldende bestemmingsplan de toegangsweg in ieder geval ook al gebruikt worden door functies die tot de geldende bestemming ‘Bedrijf - Agrarisch bedrijventerrein’ en ‘Agrarisch – Bollenteelt – Glastuinbouwconcentratiegebied’ behoren. Aspecten als duurzaamheid, archeologie, parkeren, bodem, omgevingsveiligheid en water zijn dan ook niet relevant.

7.1 Verkeer en parkeren

7.1.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Onderhavige aanvraag ziet niet op de realisatie van een functie met een verkeersaantrekkende werking, immers de ontsluitingsweg zelf heeft geen verkeersaantrekkende werking. Wel voorziet het initiatief in de formalisatie van gebruik van een bestaande ontsluitingsroute voor logiesgebouwen. Er dient beschouwd te worden of het verkeer dat na formalisatie gebruik maakt van deze weg voorziet in onevenredige hinder voor de omliggende functies. Dit wordt beoordeeld in de paragraaf Activiteiten en milieuzonering. Navolgend wordt eerst inzichtelijk gemaakt wat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het initiatief is.

Voor het berekenen van de verkeersbewegingen van de logiesverblijven wordt gebruik gemaakt van het document ‘Nota parkeernormen (update juni 2021)’ van de gemeente Katwijk en CROW-publicatie 744. Omdat het CROW geen normen geeft voor logiesfuncties, is in de Nota parkeernormen van de gemeente Katwijk (waar de vergunde logiesverblijven aan moeten voldoen), die wel parkeernormen geeft voor logiesverblijven, gezocht naar een functie met een gelijkwaardige parkeernorm. Er kan immers aangenomen worden dat een gelijkwaardige parkeernorm ook een vergelijkbare verkeersgeneratie met zich meebrengt. Vergelijkbaar met de parkeernorm voor logiesverblijven is de parkeernorm voor de functie ‘Huur, appartement, sociale huur of vrije sector, <30 m² BVO’. Aan de hand van de kencijfers voor verkeersgeneratie van deze functie is in navolgende tabel de verkeersgeneratie berekend.

CROW-functie	Aantal bedden	Verkeersgeneratie per bed	Totaal
Huur, appartement, sociale huur of vrije sector, <30 m² BVO	20	2,2	44

Conform de normen van het CROW voorziet de logiesfunctie in 44 verkeersbewegingen per etmaal. Echter ligt deze verkeersgeneratie in werkelijkheid lager. De arbeidsmigranten zullen immers gezamenlijk van en naar werk gaan middels 3 personenbusjes van 8 personen in de ochtend en 3 aan het einde van de werkdag. Als de arbeidsmigranten zelf rijden en de busjes op het parkeerterrein Kruithuisjes staan, betekent dat dus 6 verkeersbewegingen per dag. Als zij opgehaald en gebracht worden betekent dat 12 verkeersbewegingen per dag. Ook verkeersbewegingen voor boodschappen of ontspanning zullen veelal gezamenlijk plaatsvinden. Voor incidentele bewegingen kan een verkeersbeweging per etmaal per arbeidsmigrant aangehouden worden. Desalniettemin kan worstcase uitgegaan worden van 44 verkeersbewegingen per etmaal, conform de CROW-normen.

Bij het CIMLK zijn geen verkeersgegevens van de Rijnsburgerweg beschikbaar, waardoor niet bepaald kan worden of het verkeer overgaat in het heersende verkeersbeeld. Desalniettemin kan, gelet op het beperkte aantal verkeersbewegingen, de toename goed opgevangen worden op de Rijnsburgerweg.

Geconcludeerd kan worden dat de toekomstige verkeerssituatie aanvaardbaar is.

7.2 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (Artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Een toegangsweg is geen weg met een geluidaandachtsgebied, zoals bedoeld in artikel 3.20 van het Bkl. Het plan valt dan ook niet binnen het toepassingsbereik van afdeling 3.5 van het Bkl. Wel speelt geluid een rol in het kader van milieuzonering. Dit komt in de volgende paragraaf aan bod.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het initiatief.

7.3 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.

Planspecifiek

Een toegangsweg bij een logiesfunctie is geen milieubelastende activiteit zoals bedoeld in de VNG-richtafstandenlijst of het Besluit activiteiten leefomgeving. Desondanks dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties beoordeeld te worden of de beoogde toegangsweg hinder voor omwonenden op kan leveren. De effecten die op kunnen treden door de toegangsweg hebben betrekking op verkeer en geluid. Uit de paragraaf Verkeer blijkt dat de logiesfunctie een beperkte verkeersgeneratie teweeg brengt. Wel rijden de auto's op korte afstand langs de woning Rijnsburgerweg 58 (ca. 6,5 m tussen oostgevel aanbouw en westzijde van de toegangsweg). Dit dient beoordeeld te worden.

Verkeer langs woning Rijnsburgerweg 58

De toegangsweg is vrij smal, bestaat uit elementenverharding en beschikt over verschillende bochten. Aangenomen kan worden dat het verkeer, dat enkel bestaat uit bewegingen van licht verkeer (44 bewegingen van personenauto's per etmaal), vrij langzaam (ca. 20 km/u) rijdt op de toegangsweg. Wel zal het verkeer remmen en optrekken bij het oprijden van de toegangsweg. Dit punt bevindt zich op ca. 25 m van de woning. Het verkeer zal hier in hoofdzaak

tijdens de dag- en avonduren rijden. Op deze dagdelen bedraagt de standaardwaarde op een geluidgevoelig gebouw als gevolg van een activiteit respectievelijk 50 dB(A) en 45 dB(A). Voor het maximale geluidniveau ten gevolge van transportmiddelen is tijdens de daguren geen grenswaarde opgenomen. In de avond- en nachturen bedraagt dit 70 dB(A). Vanwege het lage aantal verkeersbewegingen en beperkte bronvermogen van licht verkeer worden de standaardwaarde en grenswaarde in de avonduren niet overschreden. Gelet hierop en het relatief recente bouwjaar van de woning is ook een goed binnenniveau gegarandeerd.
Voor de buitenruimte bij een woning (tuin) gelden vanuit de Omgevingswet en de Bruidsschat geen geluidnormen. Desalniettemin is door de Omgevingsdienst West-Holland een indicatieve berekening gemaakt op basis van 44 verkeersbewegingen over de toegangsweg. Hierbij is indicatief een piekniveau van maximaal 65 dB(A) in de nachtperiode berekend. Dit is inclusief dichtslaan van autodeuren. Aangezien het een toegangsweg betreft is het onwaarschijnlijk dat autodeuren worden dichtgeslagen nabij de woning op nummer 58. Het berekende piekniveau wordt daarom als acceptabel gezien. Daarnaast is de langtijdgemiddeld beoordelingsniveau berekend en bedraagt maximaal 38 Lden. Ook dit is acceptabel. Het plan doet dan ook geen afbreuk aan een goed woon- en leefklimaat bij de dichtstbijzijnde woning met bijbehorende tuin.

Verder is relevant dat deze toegangsweg in de huidige situatie ook al aanwezig is en gebruikt mag worden ten behoeve van de bestemming ‘Bedrijf - Agrarisch bedrijventerrein’. Dat betekent dat de ontsluitingsweg in ieder geval ook ten behoeve van de uitoefening van een bollenteeltbedrijf en/of veehouderij gebruikt mag worden. Bij dergelijke activiteiten vinden ook verkeersbewegingen met zwaar vrachtverkeer en landbouwmachines plaats, hetgeen een veel hogere geluidproductie met zich meebrengt dan licht verkeer.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het plan een acceptabele geluidproductie met zich meebrengt en geluidgevoelige gebouwen in de omgeving geen aantasting van een goed woon- en leefklimaat ondervinden.

7.4 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Omdat het initiatief niet voorziet in een standaardgeval NIBM, is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Op navolgende afbeelding zijn de resultaten weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	32
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,01**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool

Uit de NIBM-tool blijkt dat de uitstoot van de verkeersbewegingen over deze toegangsweg niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de gevolgen van het initiatief op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

7.5 Cultuurhistorie

Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (3.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Planspecifiek

De toegangsweg bevindt zich tussen twee historische gebouwen. Deze gebouwen hebben echter geen officiële status als monumentaal of karakteristiek pand. Het gebruik als toegangsweg voor logiesverblijven doet dan ook geen afbreuk aan beschermd cultureel erfgoed.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan uitvoerbaar is in het kader van het aspect cultuurhistorie.

7.6 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

De uitgangspunten, begrippen en systematiek van de Wet natuurbescherming zijn de afgelopen jaren al zoveel mogelijk afgestemd op de vergunning- en ontheffingverlening onder de Omgevingswet. De regels uit de Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Hetzelfde geldt voor het beschermingsniveau voor habitatsoorten, vogelsoorten en andere (beschermde) soorten. Anders gezegd: de bescherming blijft op peil. Bovendien blijft ook de algemene zorgplicht bestaan.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder geeft de Omgevingswet ook regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingszones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten in het wild, kan een omgevingsvergunning nodig zijn.
De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;

- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Omdat het plan niet gepaard gaat met fysieke ingrepen spelen soortenbescherming en houtopstanden geen rol. Daarnaast ligt het plangebied niet in provinciaal beschermd weidevogelgebied en zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Bovendien ligt het plangebied niet in Natuurnetwerk Nederland. Wel kan de uitstoot van stikstofoxiden ten gevolge van de verkeerstoename leiden tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Om dit effect inzichtelijk te maken is een AERIUS-berekening uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 16 december 2024, zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee is het plan ook in het kader van gebiedsbescherming uitvoerbaar.

7.7 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de formalisatie van een toegangsweg. Het betreft geen project als bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Er is geen m.e.r.(-beoordeling) vereist.

8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften zijn mogelijk voor zover ze betrekking hebben op het gebied waar de vergunningaanvraag op ziet én voor zover de voorschriften betrekking hebben op de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde ‘anterieure overeenkomst’. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige ‘financiële bijdrage gebiedsontwikkeling’ worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is titel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het is geen activiteit waarvoor kosten verhaald moeten worden. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

9 Conclusie

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat het plan in lijn is met het regionale en gemeentelijke beleid en er geen belemmeringen voortkomen uit de aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu. Het gebruik van de toegangsweg als toegangsweg voor een logiesfunctie is in lijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij speelt mee dat in de huidige situatie ook al sprake is van een toegangsweg voor functies met zwaarder verkeer. Daarnaast is er geen significante toename van verkeersbewegingen nu de verkeersbewegingen per etmaal beperkt zijn.

BURO SRO

Stedenbouw | Ruimtelijke ordening | Ontwikkelingsmanagement