

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van december 2013

Besluit nummer: 2013_Raad_00084

Onderwerp:

Vaststelling van het bestemmingsplan bedrijventerrein Oosthoutlaan en vaststelling bijbehorend exploitatieplan - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:

Aan de raad wordt voorgesteld in te stemmen met de (ontwerp)nota van beantwoording 'ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan' en de (ontwerp)nota van wijzigingen. Tevens wordt aan de raad voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' gewijzigd vast te stellen en het bijbehorende ontwerpexploitatieplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' gewijzigd vast te stellen. Daarnaast wordt aan de raad voorgesteld het restrisico in het kader van externe veiligheid het te accepteren.

Bestemd voor:

- Commissie Ruimte

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- BP Bedrijventerrein Oosthoutlaan
- Plankaart Oosthoutlaan 29-10-13
- Bijlage 1 - Archeologisch onderzoek (informatief)
- Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek (informatief)
- Bijlage 3 - Waterbodemonderzoek (informatief)
- Bijlage 4 - ecologie onderzoek Oosterhoutlaan 2010 (informatief)
- bijlage 5 - Eindrapport onderzoek Flora- en Faunawet d.d. aug. 2013 (informatief)
- Nota van beantwoording zienwijzen
- Nota van wijzigingen
- N-exploitatieplan-15
- N-bijlagen samengevoegd-01 def 01-11-2013
- Kaart 1 Exploitatiegebied d.d. 17-08-2011
- Kaart 2 Eigendomsposities d.d. 17-08-2011
- Kaart 3 Grondgebruikskaart 25-10-2013
- Kaart 4 op basis van grondgebruikerskaart 25-10-2013-exp
- Kaart 5 op basis van grondgebruikskaart 25-10-2013-exp
- Kaart 6 dwarsprofielen 25-10-2013

- Nota van wijzigingen bijlage 1

MOTIVERING

Aanleiding en context:

In de toekomstvisie 'Vitaal en Vernieuwend 2008' is de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein op de locatie Oosthoutlaan opgenomen. In 2010 is gestart met het maken van een nieuw bestemmingsplan die de omvorming van agrarische percelen naar bedrijventerrein mogelijk maakt. De locatie is gelegen aan de Oosthoutlaan in Sassenheim (in het verlengde van het bedrijventerrein Sassenheim Zuid). Naast dit bestemmingsplan is er ook een exploitatieplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan hebben vanaf 22 augustus tot en met 2 oktober 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn zienswijzen ontvangen gericht op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het exploitatieplan. De zienswijzen zijn beoordeeld en voorzien van een reactie. Met dit voorstel aan de raad, om het bestemmingsplan en exploitatieplan gewijzigd vast te stellen, wordt een volgende stap gemaakt in de procedure.

Beoogd resultaat:

Een vastgesteld bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' en een vastgesteld exploitatieplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'.

Argumentatie:

1.1 De zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan zijn binnen de termijn ingediend.

1.2 De zienswijzen zijn in de (ontwerp)nota van beantwoording samengevat en van een reactie voorzien.

Op een aantal onderdelen is tegemoet gekomen aan de zienswijzen en dit leidt tot een aanpassingen in het bestemmingsplan én exploitatieplan. De (ontwerp)nota van beantwoording biedt een volledig overzicht van de aanpassingen en geeft aan welke zienswijze tevens een effect hebben op het exploitatieplan.

2.1 De genoemde aanpassingen zijn noodzakelijk en wenselijk.

Voor een deel zijn de aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan het gevolg van de ingediende zienswijzen. Voor het overige zijn dit zogenaamde ambtshalve aanpassingen. Om tot een overzichtelijk geheel te komen van de aanpassingen in zowel het bestemmingsplan als in het exploitatieplan zijn deze genoemd in de (ontwerp)'Nota van wijzigingen'.

3.1 Op grond van geldende wetgeving is dit noodzakelijk.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation dat is gelegen op de hoek van de Rijksstraatweg / Oosthoutlaan in Sassenheim. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation toenemen. Het bestemmingsplan is in het kader van externe veiligheid getoets en beoordeeld door de

Omgevingsdienst West Holland. Uit de toetsing van het plan aan de externe veiligheidsvisie van Holland Rijnland is gebleken dat de gemeente een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico kan accepteren doordat de voorwaarden die gelden bij een overschrijding zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De voorwaarden en de wijze waarop deze in het plan zijn verwerkt, zijn terug te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4, paragraaf 4.3).

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs) is het bevoegd gezag verplicht verantwoording te nemen voor het groepsrisico en eventueel restrisico. In het geval van dit bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om dit plan vast te stellen.

4.1 Enkele zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft als zienswijze o.a. aangegeven dat het plan voorziet in onvoldoende watercompensatie. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen door in het plan de ontbrekende hoeveelheid watercompensatie op te nemen. Ten gevolge van de zienswijze van de provincie Zuid Holland is het artikel over bedrijfsgebonden detailhandel aangepast én het artikel inzake perifere detailhandel.

4.2 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een functiewijziging van de agrarische gronden naar bedrijventerrein in de gemeente Teylingen (kern Sassenheim). Het bestemmingsplan sluit aan op het bedrijventerrein Sassenheim-Zuid en komt tegemoet aan de behoefte aan nieuw uitgeefbare gronden voor bedrijven. De opzet van het bestemmingsplan voorziet in een bedrijventerrein met een groene uitstraling waarmee langs de Oosthoutlaan een zorgvuldige ruimtelijke overgang wordt gecreëerd.

4.3 Het bestemmingsplan doet recht aan de doelstelling van de anterieure overeenkomst tussen gemeente Teylingen en de projectontwikkelaar van 16 mei 2012.

Op 16 mei 2012 heeft de gemeente Teylingen met de projectontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten met als doelstelling het ontwikkelingen van het betreffende gebied tot bedrijventerrein.

5.1 De zienswijze van het Hoogheemraadschap op het ontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding het exploitatieplan te wijzigen.

Het aantal m2 water is vermeerderd terwijl het aantal m2 groen is verminderd. Hierop is het exploitatieplan aangepast.

5.2 Het exploitatieplan biedt de juridische basis voor het kostenverhaal, fasering en locatie-eisen.

De gemeente is in beginsel verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij AMvB aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van de vaststellingsplicht van het exploitatieplan kan worden afgeweken. Hiertoe kan de gemeenteraad besluiten bij vaststelling van de ruimtelijke maatregel indien cumulatief is voldaan aan de voorwaarden:

- dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is,
- het bepalen van een tijdvak of fasering als niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels en de koppeling hiertussen niet noodzakelijk is.

Een deel van de gronden binnen het exploitatie gebied is niet in eigendom van de gemeente Teylingen en ook niet in eigendom van de partij waarmee Teylingen een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Het kostenverhaal is dan ook niet volledig anderszins verzekerd. Tevens wil de gemeente eisen, regels, en een uitwerking van regels alsmede een koppeling tussen de werken en werkzaamheden vaststellen voor de realisering van het exploitatiegebied. Voor de details van deze eisen, regels en koppeling van werken wordt verwezen naar het exploitatieplan.

Ten aanzien van het opnemen van een tijdvak en/of fasering kan verder worden gesteld dat deze zijn opgenomen, zij het dat dit tijdvak en deze fasering uitsluitend betrekking hebben op het bepalen van de exploitatie kosten en niet op het voeren van regie bij de werken en werkzaamheden.

Alternatieven:

--

Kanttekening:

--

Aanpak / uitvoering:

--

Participatie niveau:

Adviseur (inspraak)

Duiding participatie niveau:

--

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:

In te stemmen met de ontwerp-nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan.

Besluitpunt 2:

In te stemmen met de ontwerp-nota van wijzigingen.

Besluitpunt 3:

In het kader van externe veiligheid het restrisico te accepteren.

Besluitpunt 4:

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan met digitale planindicatie NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002-0401 gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde en bij dit besluit behorende nota van wijzigingen.

Besluitpunt 5:

Het exploitatieplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.EXPL2009TEY02002-0401 gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde en bij dit besluit behorende nota van wijzigingen en stelt daarbij tevens vast dat een fasering van werken en werkzaamheden niet noodzakelijk is.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:

De gemeente moet om tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan te komen, kosten maken. Bovendien zijn werken en werkzaamheden noodzakelijk om bebouwing en openbare voorzieningen tot stand te brengen. Hiervoor moeten eveneens kosten worden gemaakt. De kosten worden verhaald d.m.v. een overeenkomst met de ontwikkelde partij of d.m.v. het exploitatieplan op de grondeigenaren.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 12 december 2013

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- BP Bedrijventerrein Oosthoutlaan
- Plankaart Oosthoutlaan 29-10-13
- Nota van beantwoording zienwijzen
- Nota van wijzigingen
- N-exploitatieplan-15
- N-bijlagen samengevoegd-01 def 01-11-2013
- Kaart 1 Exploitatiegebied d.d. 17-08-2011
- Kaart 2 Eigendomsposities d.d. 17-08-2011
- Kaart 3 Grondgebruikskaart 25-10-2013
- Kaart 4 op basis van grondgebruikerskaart 25-10-2013-exp
- Kaart 5 op basis van grondgebruikskaart 25-10-2013-exp
- Kaart 6 dwarsprofielen 25-10-2013
- Nota van wijzigingen bijlage 1

Aldus besloten in de raad van 12 december 2013

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier,

de voorzitter,

R. van Dijk

Arne Lize E.C. van der Stoel

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 12 december 2013

nr. 2013_Raad_00084

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Teylingen

Bedrijventerrein Oosthoutlaan



Bestemmingsplan

Teylingen

Bedrijventerrein Oosthoutlaan

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002-0401

projectnummer:

152500.13999.00

opdrachtgever:

ing. D.J. Willems

planstatus

datum:

01-03-2010

26-08-2010

12-07-2013

12-12-2013

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

opdrachtgever:

Gemeente Teylingen



toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	5
2. Gebiedsvisie	7
2.1. Bestaande situatie	7
2.2. Beoogde situatie	7
2.3. Behoefteraming	9
3. Beleidskader	15
3.1. Rijksbeleid	15
3.2. Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3. Gemeentelijk beleid	18
3.4. Conclusie	20
4. Onderzoek	21
4.1. Verkeer en infrastructuur	21
4.2. Bedrijven	22
4.3. Externe veiligheid	24
4.4. Leidingen	30
4.5. Wegverkeerslawaaï	30
4.6. Luchtkwaliteit	31
4.7. Archeologie en cultuurhistorie	33
4.8. Bodem	35
4.9. Water	35
4.10. Ecologie	39
4.11. Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving	42
4.12. Duurzaamheid	43
5. Juridische planontwikkeling	45
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7. Uitvoerbaarheid	53

Bijlagen:

1. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
2. Advies Regionale Brandweer
3. Ambitietabel Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS)
4. Inspraak- en vooroverlegnota

Separate bijlagen:

- IDDS bv. Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), Oosthoutlaan Sassenheim, Gemeente Teylingen. CIS-code: 36343, 3 september 2009.
- IDDS bv. Verkennend bodemonderzoek Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnummer 0907B2223/ DBI/rap1, 22 september 2009.
- IDDS bv. Waterbodemonderzoek Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnummer 0907B2223/DBI/ rap2, 22 september 2009.
- Adviesbureau Mertens B.V. Rugstreeppad en kleine modderkruiper in en rond bedrijventerrein Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnr. 2010.1060, augustus 2010.
- Adviesbureau Mertens B.V. Actualiserend onderzoek Flora- en Faunawet Bedrijventerrein Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnr. 2013.1606, augustus 2013.



0SEE-FIG

Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 ligging plangebied



1. Inleiding

Aanleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de functiewijziging van de agrarische gronden in de gemeente Teylingen, nabij het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Het gaat om de omvorming van een tweetal weilanden tot bedrijventerrein. De beoogde functie sluit aan op het bedrijventerrein Sassenheim-Zuid en komt tegemoet aan de behoefte aan nieuw uitgeefbare gronden voor bedrijven.

Het plan zet in op de ontwikkeling van een bedrijvenpark: een bedrijventerrein met een groene uitstraling, waarmee langs de Oosthoutlaan een zorgvuldige ruimtelijke overgang wordt vormgegeven.

Plangebied

Het plangebied omvat de gronden aan de noordkant van de Oosthoutlaan tot aan het sportcomplex Roodemolenpolder. Aan de oostzijde is het bedrijf Verschoor aan de Rijksweg gevestigd en aan de zuidzijde het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Het gebied is circa 6 ha groot.

Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de beoogde nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling is gericht op de realisatie van een nieuw bedrijventerrein met een landschappelijke zone. De gekozen juridische vorm voor dit bestemmingsplan is enerzijds die van een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de hoofdcontouren specifiek zijn bestemd (bedrijven, wegen, groen en water) en anderzijds globaal; binnen de bouwvlakken is voldoende flexibiliteit voor de nadere plaatsbepaling van de gebouwen op het terrein.

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bevat de volgende informatie:

- hoofdstuk 1: inleiding;
- hoofdstuk 2: gebiedsvisie op de bestaande en beoogde situatie;
- hoofdstuk 3: beleidskader;
- hoofdstuk 4: onderzoek waaronder verkeer- en milieuaspecten, bodem, archeologie, water etc.;
- hoofdstuk 5: toelichting op de juridische vormgeving;
- hoofdstuk 6: maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure;
- hoofdstuk 7: economische uitvoerbaarheid.



Luchtfoto plangebied

2. Gebiedsvisie

2.1. Bestaande situatie

Omgeving

Het plangebied is gelegen in de stedelijke zone langs de Rijksstraatweg. Deze weg en de Hoofdstraat, die in het verlengde hiervan ligt, is een langgerekt bebouwingslint bestaande uit compartimenten met een variëteit aan functies. Hierdoor is een gevarieerd beeld ontstaan bestaande uit woonbuurten, agrarische gronden, bedrijfsbebouwing, bollengrond, sportvelden en doorzichten naar het achterliggende open landschap. De agrarische gronden van het plangebied liggen in de tweede zone van de Rijksstraatweg, ingebed tussen de bestaande stedelijke functies.

Tussen Voorhout en Sassenheim, parallel aan het bebouwingslint van de Rijksstraatweg ligt het landschappelijke gebied. De openheid van dit gebied is de ruimtelijke kwaliteit waardoor landschappelijke beleving ontstaat tussen de stedelijke kernen.

Plangebied

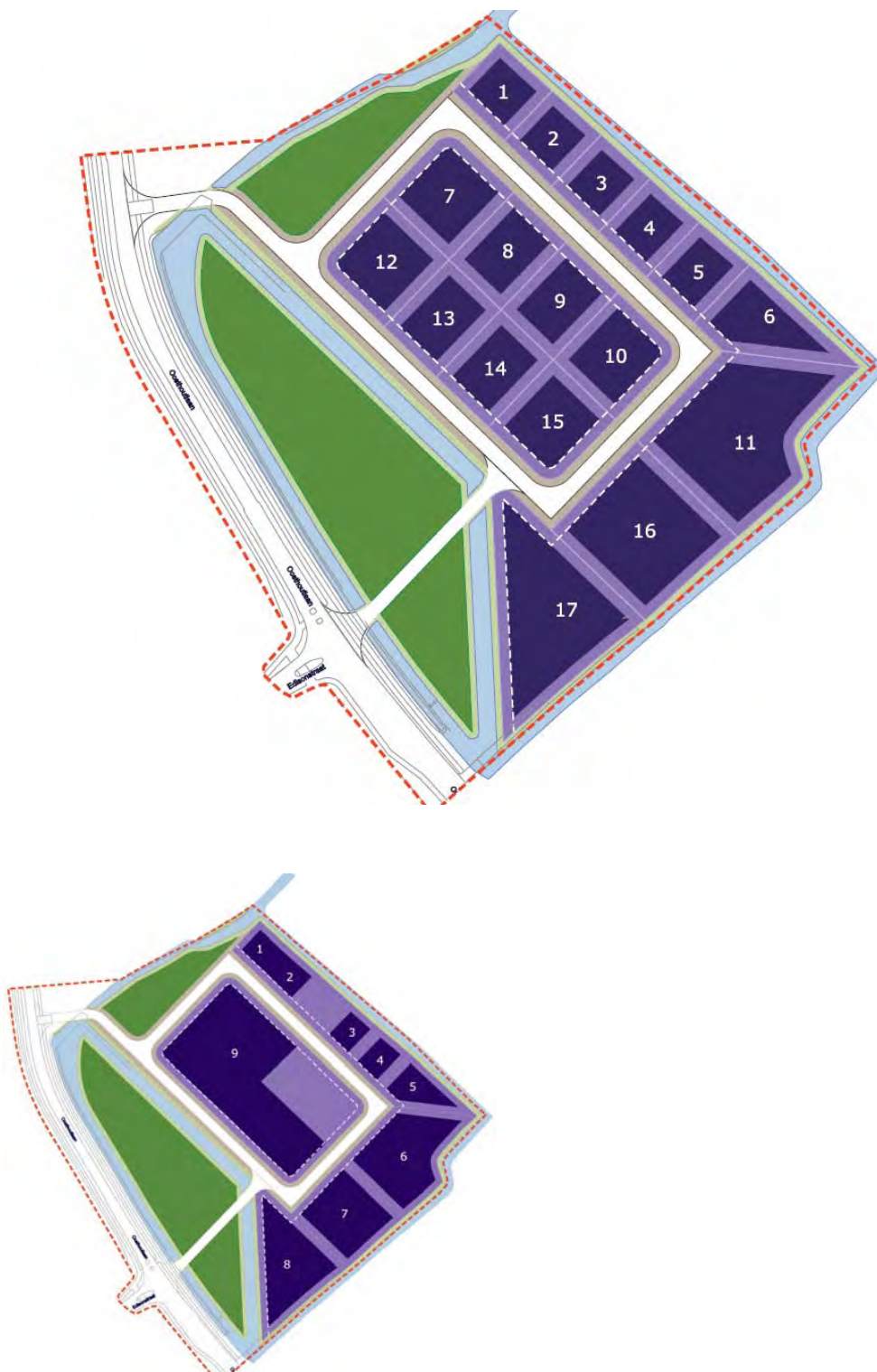
Het plangebied is gelegen langs een van de verbindingswegen tussen Voorhout en Sassenheim, de Oosthoutlaan, tegenover het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Het plangebied bestaat uit twee agrarische percelen in een enigszins vierkante vorm. Het plangebied wordt omgeven door water waarvan de oostelijke watergang een doorgaande boezemkade is voor de afwatering van het omliggende gebied. De noordelijke rand wordt afgeschermd door bomen waardoor het sportcomplex een eigen cluster vormt. Aan de oostzijde is de achterzijde van het bedrijf Verschoor zichtbaar.

2.2. Beoogde situatie

Gezien de ligging van het plangebied tussen de stedelijke functies en de geringe afmeting van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat de agrarische functie van dit compartiment zal terugkeren. De locatie achter de sportvelden, nabij bedrijventerreinen en in het zicht van de doorgaande weg Oosthoutlaan, is geschikt voor een transformatie naar bedrijventerrein. Wel is een zorgvuldige landschappelijke inpassing vereist als overgangsgebied richting de groene open zone tussen Voorhout en Sassenheim.

Het ruimtelijke inrichtingsmodel gaat uit van een transformatie van circa driekwart van de locatie. Het overige deel zal tot landschapszone worden ontwikkeld. Randvoorwaarden voor dit model zijn:

1. zicht op een representatieve bebouwing vanaf de Oosthoutlaan;
2. een ruime landschappelijke overgang langs de Oosthoutlaan;
3. ontsluiting op de Oosthoutlaan in het verlengde van de Edisonstraat;
4. een tweede ontsluiting als calamiteitenroute op de Oosthoutlaan aan de westzijde van het plangebied.



Impressie stedenbouwkundig plan

In bovenstaande figuren zijn indicatieve verkavelingen weergegeven. De uiteindelijke verkaveling kan een ander beeld geven, aangezien dit bestemmingsplan verschillende inrichtingsmogelijkheden biedt.

De vormgeving van de randen van het stedenbouwkundig plan zijn gerelateerd aan de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan schermst de bebouwing aan de Rijksstraatweg af door een nieuw front te creëren. Het beoogde hoekaccent in deze zone zal de entree van het plangebied markeren. Bepaalde planologisch relevante elementen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in dit bestemmingsplan zodat deze randvoorwaarden tevens juridisch zijn vastgelegd. Dit betreft de landschappelijke inpassing met een directe 'groene' bestemming, het vastleggen van de verkeersstructuur en daarmee ook de ligging van de bedrijfsdelen.

De overgang van het bedrijventerrein richting de sportvelden wordt vormgegeven door lagere bebouwing en een groenblauwe zone bestaande uit een watergang en de bestaande bomen.

Vanaf de nieuw aan te leggen rotonde Oosthoutlaan/Edisonstraat is de interne ringweg bereikbaar. De landschapszone wordt met groen en water ingericht. Deze open ruimte vormt een geleidelijke overgang tussen Sassenheim en Voorhout.

2.3. Behoefteraming

1. Inleiding

Op 10 mei 2012 is het economisch beleidsplan van de gemeente Teylingen vastgesteld. In het economisch beleidsplan is ook een visie opgenomen op bedrijventerreinen. De kern van het beleid voor bedrijventerreinen in Teylingen is behoud en optimale benutting van bestaande bedrijventerreinen door intensief ruimtegebruik. Maar er is ook ingegaan op de noodzaak tot ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Daarnaast is een relatie gelegd naar het regionale beleid.

De regio Holland Rijnland heeft een behoefteraming bedrijventerreinen laten opstellen. In het onderzoek zijn leegstand, herstructurering, transformatie en nieuwbouw meegenomen. Uit de behoefteraming is naar voren gekomen dat het aanleggen van nieuw bedrijventerreinen nog steeds noodzakelijk is. De ontwikkeling aan de Oosthoutlaan is daarin meegewogen.

Onderstaand wordt eerst het regionaal beleid toegelicht via een samenvatting van de behoefteraming en daarna een toelichting op de Teylingse situatie. Aan de hand hiervan wordt antwoord gegeven op de vraag of er behoefte is aan nieuw bedrijventerrein in Teylingen. En met name wordt specifiek gekeken naar het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Oosthoutlaan.

2. Samenvatting 'Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2.0' (Holland Rijnland 2012)

2.1. Inleiding

De markt voor bedrijventerreinen verkeert in onzekerheid. De ongunstige economische situatie heeft een sterke impact op de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten. Als gevolg van economische structuurveranderingen en demografische ontwikkelingen zal de groei van de werkgelegenheid en daarmee de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten structureel afnemen. Door de verdienstelijking van de economie en door de groei van het aantal ZZP'ers en kleine bedrijven zal de vraag naar kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimten verder toenemen. De vraag naar grootschalig vastgoed (> 1,0 ha.) zal afnemen. Er is vooral vraag naar kleinschalige kantoorruimten (tot 1.000 m² v.v.o.) voor zakelijke dienstverleners en naar kleine en middelgrote bedrijfsruimten (tot 2.500 m² v.v.o.) voor handelsbedrijven. Dit laat onverlet dat er incidenteel grootschaliger kavels nodig blijven voor o.a. logistieke bedrijven.

2.2. Ramingen

De vraagraming voor de periode 2010-2025 is gericht op voor bedrijfsvestiging bestemde netto oppervlakte. Twee componenten staan hierin centraal: de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag. De uitbreidingsvraag komt voort uit de groei van de economie en daarmee samenhangend de groei van de werkgelegenheid. De vervangingsvraag is het gevolg van het transformeren van bedrijventerreinen en het in onbruik raken van verouderd incurant vastgoed.

De nieuwe ramingen gaan uit van een lagere groei van de werkgelegenheid, gelijkblijvende bindingspercentages (mate waarin bedrijven gevestigd willen blijven binnen een bepaalde omgeving) per sector, toenemend ruimtegebruik in de industrie, bouw, handel en transport als gevolg van een stijging van de arbeidsproductiviteit en van een afnemend ruimtegebruik in de financiële, zakelijke en overige diensten als gevolg van veranderingen in de werkprocessen.

Bij de ramingen van de uitbreidingsvraag moet er rekening mee worden gehouden dat een deel van het bestaande areaal zal worden onttrokken door de transformatie naar woningbouw en een ander deel zodanig zal verouderen dat dit niet meer kan voorzien in het programma van eisen van moderne bedrijfsruimtegebruikers.

2.3. Behoeft nieuw bedrijventerreinen afhankelijk van herstructurering.

De vraag naar nieuwe bedrijventerreinen zal in de komende vijftien jaar vooral worden bepaald door de vervangingsvraag (die 87 hectare bedraagt, de uitbreidingsvraag is 23 ha). Dit betekent dat de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen in hoge mate afhankelijk is van de uitvoering van de herstructureringsopgave. De ramingen gaan uit van succesvol beleid. Dit betekent het transformeren (omvormen naar een andere bestemming) van 63 hectare bedrijventerrein en het herontwikkelen (verbeteren situatie met eenzelfde bestemming) van 71 hectare bedrijventerrein. Indien de transformatie niet of niet volledig van de grond komt, is op dit areaal herontwikkeling noodzakelijk omdat een groot gedeelte van het vastgoed op deze locaties verouderd is dan wel zal verouderen in de komende periode. Indien de herstructurering niet van de grond komt, zal de vervangingsvraag in het minst gunstige geval leiden tot een extra vraag van 71 hectare naar nieuwe bedrijventerreinen. De totale vraag naar nieuwe bedrijventerreinen zal in dat geval 181 hectare (110 hectare + 71 hectare) bedragen. Dit zal gepaard gaan met een explosieve stijging van de leegstand op bestaande bedrijventerreinen.

2.4. Tekorten aan modern gemengd bedrijventerrein oplossen in de eigen subregio

De uitgevoerde analyses laten zien dat het regionale bedrijfsleven een duidelijke voorkeur heeft voor hervestiging in de eigen gemeente dan wel in een aangrenzende gemeente in de eigen subregio (i.v.m. nabijheid van personeel, leveranciers en klanten). In het licht van deze voorkeur verdient het aanbeveling de vraag naar modern gemengde bedrijventerreinen waar mogelijk binnen de eigen gemeente, maar in ieder geval binnen de eigen subregio, op te vangen.

2.5. Vestig greenportgerelateerde bedrijven op modern gemengde bedrijventerreinen

Voor de greenportgerelateerde bedrijven is er onvoldoende thematisch bedrijventerrein beschikbaar om te voorzien in de vraag van de bedrijven uit dit cluster. Gezien de schaarse ruimte en het urgente tekort aan modern gemengde bedrijventerreinen verdient het aanbeveling bedrijventerreinen van een breed profiel te ontwikkelen, waar zich zowel greenportgerelateerde bedrijven als reguliere bedrijfsruimtegebruikers kunnen vestigen. Vanuit de vestigingseisen van greenportgerelateerde bedrijven bezien, is er naast het al geplande bedrijventerrein Delfweg, geen aanleiding voor het ontwikkelen van specifieke bedrijventerreinen voor deze doelgroep.

2.6. Bollenstreek: kies voor lokale opvang

De omvang van de vraag in deze subregio is beperkt en kan goed worden geacommodeerd op kleinschalige uitbreidingen, waarbij iedere gemeente zijn eigen vraag opvangt. Op deze terreinen kunnen ook de greenport gerelateerde bedrijven worden opgevangen. De behoefte aan nieuw terrein bedraagt voor de Bollenstreek (exclusief Katwijk) 19 ha in de periode tot 2025.

2.7 Handhaaf de bestaande reserveringen

Hoewel de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen tot 2025 lager zal zijn dan tot nu toe is verondersteld in de regionale planning en programmering, is er geen aanleiding geplande terreinen te schrappen. De onzekerheid over de toekomstige vraag en vooral ook het risico op planuitval vragen om het in stand houden van een ruime strategische reservering. De daadwerkelijke aanleg zal echter op maat moeten worden aangepast aan de actuele marktontwikkelingen. Dit vraagt wel om een flexibel systeem van planning en programmering dat zich zowel kan aanpassen aan een grotere vraag naar nieuwe bedrijventerreinen als aan een terugvallende vraag.

3. Situatie in Teylingen

In Teylingen is een relatief beperkte leegstand op het gebied van bedrijfslocaties. Wel liggen er enkele percelen langdurig braak op bedrijventerreinen. Herstructurering vindt beperkt plaats.

3.1. Braakliggende terreinen

Binnen Teylingen liggen er percelen al "langer" braak op de bedrijventerreinen Sassenheim-Zuid, Voorhout en het Agrarisch bedrijventerrein. Dit heeft verschillende achtergronden. De percelen op het Agrarisch bedrijventerrein worden grotendeels niet in de markt gezet (mogelijkerwijs omdat de eigenaren er naar de toekomst toe zelf plannen mee hebben). De percelen op bedrijventerrein Voorhout worden gestaag volgebouwd (op dit moment wordt weer een perceel bebouwd). Op Sassenheim-Zuid ligt een relatief groot restperceel vrij. Dit perceel is niet heel praktisch van vorm en staat voor een relatief hoge prijs in de markt.

Met enige regelmaat informeren partijen naar de mogelijkheden van vestiging en die worden verwezen naar de verschillende eigenaren. De achterliggende redenen dat het niet leidt tot meer vestigingen zijn niet bekend. Ongetwijfeld zullen de gevolgen van de huidige recessie daarbij een rol spelen.

3.2 Leegstaande bedrijfspanden

De leegstand op bedrijventerreinen is relatief beperkt. Er zijn wel enkele panden die langer leegstaan zoals het Unissysgebouw aan de Wasbeekerlaan (hoewel het er naar uitziet dat binnenkort weer in gebruik wordt genomen) en het Campo-gebouw aan de Wattstraat. Deze gebouwen zijn vaak gebouwd voor een speciale functie waarbij een nieuwe gebruiker vaak ingrijpende aanpassingen moet laten doorvoeren om het gebouw functioneel te kunnen gebruiken. Sloop en nieuwbouw lijken dan al gauw de beste oplossing. Maar hoge boekwaarden, beperkte bestemming wijzigingsmogelijkheden, weerstand van de omgeving, hoge investeringskosten en de recessie maken dat vaak een lastige opgave.

3.3. Bedrijfsontwikkelingen

Uitgangspunt van zowel de regio als de gemeente is herstructurering van bestaande bedrijfslocaties. De kansen voor herstructurering liggen in Teylingen vooral bij de bedrijventerreinen Jagtlust en Veerpolder. De andere terreinen zijn relatief nieuw of er wordt zelfs nog nieuwbouw gepleegd (op de Industriekade is de herstructurering net afgerond). Ervaring leert dat grootschalige herstructureringen vaak vastlopen in een gebrek aan geld en

draagvlak bij de ondernemers/eigenaren. Daarom wordt aangestuurd op herstructurering op perceelsniveau. Dit levert meer succes op. Maar herstructurering blijft een zaak van de lange adem. En gezien de kwaliteit van (de gebouwen op) de bedrijventerreinen levert herstructurering maar een beperkte oppervlaktewinst. In het bestemmingsplan bedrijventerreinen zijn, waar mogelijk, hogere bebouwingspercentages en hogere bouwhoogtes opgenomen om herstructurering makkelijker en aantrekkelijker te maken. Grootste struikelblokken bij het structureren zijn de investeringskosten, het niet kunnen uitwijken of verhuizen van gebruikers van de panden (doorwerken in een pand dat gerenoveerd wordt, is vaak niet mogelijk) en de lage bereidwilligheid of noodzaak voor eigenaren om te investeren. De mogelijkheden om herstructurering te bevorderen zijn beperkt voor de overheid (bestemmingsplannen verruimen, partijen bij elkaar brengen, etc) tenzij er de bereidheid bestaat zelf grootschalig te investeren. Juist op dit vlak treedt de rijk en provinciale overheid op dit moment terug (minder subsidie voor herstructurering beschikbaar).

Binnen Teylingen vindt nog op beperkte schaal nieuwbouw plaats op bestaande terreinen (o.a. op bedrijventerrein Voorhout en het Greenib-terrein). Het gaat hierbij om nieuwvestiging en verhuizing i.v.m. groei van het bedrijf.

Uit de behoeftebepaling van Holland Rijnland blijkt dat ondanks de herstructureringsopgave nog steeds nieuw bedrijventerrein noodzakelijk is (waarbij moet worden opgemerkt dat in de behoeftebepaling is gerekend met een hoger percentage aan herstructurering dan tot nu toe is gehaald). Bijvoorbeeld voor bedrijven die op hun huidige locatie niet kunnen groeien en binnen de eigen regio naar een plek zoeken die voldoende ruimte biedt.

Geadviseerd is om geen plannen te schrappen maar als regio wel afspraken te maken over fasering van plannen. Met plannen zoals de Oosthoutlaan (3,1 ha uitgeefbaar bedrijventerrein) is rekening gehouden in de behoeftebepaling. De ontwikkeling van de Oosthoutlaan is mede noodzakelijk ivm transformatie van het verouderde terrein aan de Koetsiersweg (1,2 ha). Dit terrein kan (ook al zou de investering van een totale herstructurering rendabel zijn) naar de toekomst niet voldoen aan de moderne eisen en dan is transformatie de beste optie. Maar dan moet er wel ruimte zijn voor de gevestigde bedrijven om zich te kunnen verplaatsen. Bedrijventerrein Oosthoutlaan biedt die ruimte. Daarnaast is het terrein noodzakelijk voor de herstructureringsopgave binnen de Bollenstreek (en ook als compensatie voor al eerder getransformeerde bedrijventerreinen, denk aan de Bakker locatie van 2,5 ha). Maar het terrein speelt ook een rol bij andere transformaties en/of herstructureringen binnen Teylingen (of Bollenstreek).

Het ontwikkelen en herstructureren van bedrijventerreinen zijn langdurige processen. Om in de toekomst niet klem te komen te zitten moeten beide sporen aandacht blijven krijgen. Daarbij is bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen het wel van belang om te (blijven) komen tot regionale afstemming en fasering.

Op dit moment is het bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan het enige gemengde bedrijventerrein in de Bollenstreek dat zo concreet is dat uitgifte op korte termijn mogelijk is.

4. Conclusies

Voor Teylingen staat voorop dat herstructurering moet plaatsvinden op het gebied van bedrijventerreinen. Dit zijn langdurige processen die maar beperkt beïnvloedbaar zijn voor de overheid. Randvoorwaarden scheppen en stimuleren zijn de belangrijkste instrumenten hiervoor. Om de transformatie en herstructurering binnen Teylingen (o.a. Koetsiersweg) te ondersteunen is een bedrijventerrein als de Oosthoutlaan noodzakelijk.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Oosthoutlaan past binnen de lokale en regionale beleidsuitgangspunten. Zowel onderzoek op lokaal als regionaal niveau ondersteunt de noodzaak tot ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein. Lokaal dus als schuifruimte bij herstructurering en opvang bij transformatie van de Koetsiersweg. En regionaal past het binnen het gefaseerd aanleggen van nieuw bedrijventerreinen om de behoefte aan nieuw terrein in te vullen.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk vooraf duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat om kaders voor onder meer rijksvaarwegen, grote rivieren, buisleidingen van nationaal belang en ecologische hoofdstructuur

Deze twee documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. Wel wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling ook op gemeentelijke en regionaal niveau bij kan dragen bij het versterken van de ruimtelijk-economische structuur. Daarbij zijn bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Teylingen zijn zo compact ingericht dat er geen ruimte is voor nieuwe en het verbeteren van de economische activiteiten. De beoogde uitbreiding sluit nauw aan op de bestaande bedrijventerreinen, daarmee wordt de landschappelijke openheid gewaarborgd.

Besluit ruimtelijke ordening (2012)

Op het niveau van het rijksbeleid is het 'Besluit ruimtelijke ordening' (2012) relevant. Uit het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro volgt dat bij ruimtelijke besluiten aandacht besteed moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder). Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten

aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder). In dit geval is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat de ontwikkelingslocatie nauw aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Daarbij is deze locatie na een zorgvuldige visieontwikkeling en besluitvorming in het regionale- en gemeentelijke beleid aangewezen als uitbreidingslocatie. De nut en noodzaak van deze ontwikkeling is onder andere onderbouwd in paragraaf 2.3.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

De Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Uitvoeringsagenda en de Verordening Ruimte vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Op de functiekaart behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als bedrijventerrein (paarse arcering). Hiermee wordt voorgesorteerd op de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede Structuurvisie

Provinciale Verordening Ruimte

Samen met de Provinciale Structuurvisie is op 2 juli 2010 ook de provinciale Verordening Ruimte vastgesteld door Provinciale Staten. Hierop zijn enkele actualisaties vastgesteld waarvan de 'Actualisering 2012' zoals vastgesteld op 30 januari 2013 de meest recente is. In deze actualiseringen zijn de hoofdlijnen, hoofdpogaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven. Waar de visie een zelfbindend document is voor de provincie, daar bevat de Provinciale Verordening regels die algemeen bindend zijn en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in gebieden te realiseren voor waar bestaande stedelijk gebied is of uitbreidingslocaties direct naast bestaand stedelijk gebied. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om stedelijke gebieden en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.



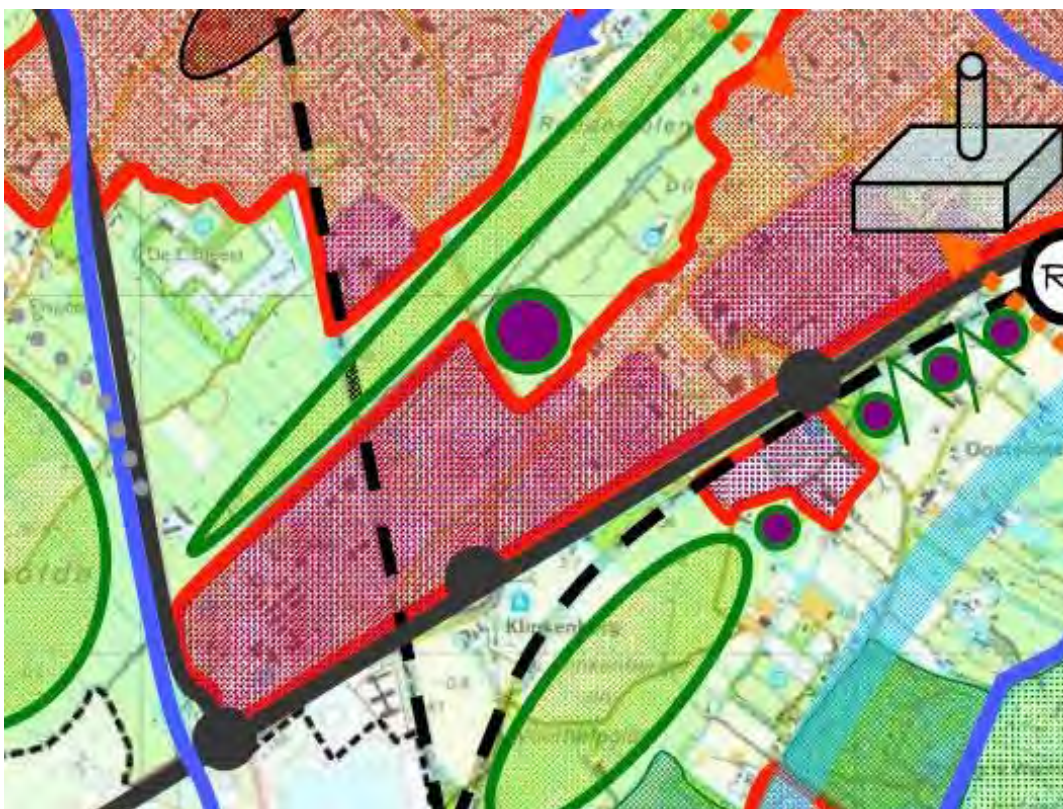
Uitsnede kaart Verordening Ruimte

3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Teylingen (2008)

De visie van de gemeente Teylingen is gericht op een aantrekkelijke en vitale gemeente waar het ook in de toekomst goed wonen, werken en recreëren is. De visie steunt op twee pijlers: totstandkoming van kwaliteitskernen en een boeiend en leefbaar buitengebied.

De gemeente wil ruimte bieden voor groeiende bedrijven die vanwege hun functioneren in de gemeente Teylingen willen blijven. De ruimtebehoefte is conservatief geschat op 35 ha, om het Greenportcomplex gezond te houden. De locatie Oosthoutlaan is aangewezen als één van de gebieden die als eerste tot ontwikkeling wordt gebracht. Bij de inrichting worden hoge eisen gesteld aan de inrichting, intensief ruimtegebruik, beeldkwaliteit en een groene inpassing van de bedrijventerreinen.



De locatie Oosthoutlaan is gemarkeerd als: 'gefaseerde uitbreiding duurzaam bedrijventerrein met intensief ruimtegebruik, groene omzoming en aandacht voor beeldkwaliteit.

Pact van Teylingen

In het 'Pact van Teylingen' (1996) zijn afspraken opgenomen omtrent de inrichting van de Duin- en Bollenstreek. In afspraak C1 van dit Pact is afgesproken dat er ruimte moet worden geboden voor de bollengerelateerde en de niet-bollengerelateerde werkgelegenheid voor zover die reeds in de streek aanwezig is. Dat betekent dat voor de in de Duin- en Bollenstreek aanwezige bedrijven uitbreidingsruimte moet worden geboden.

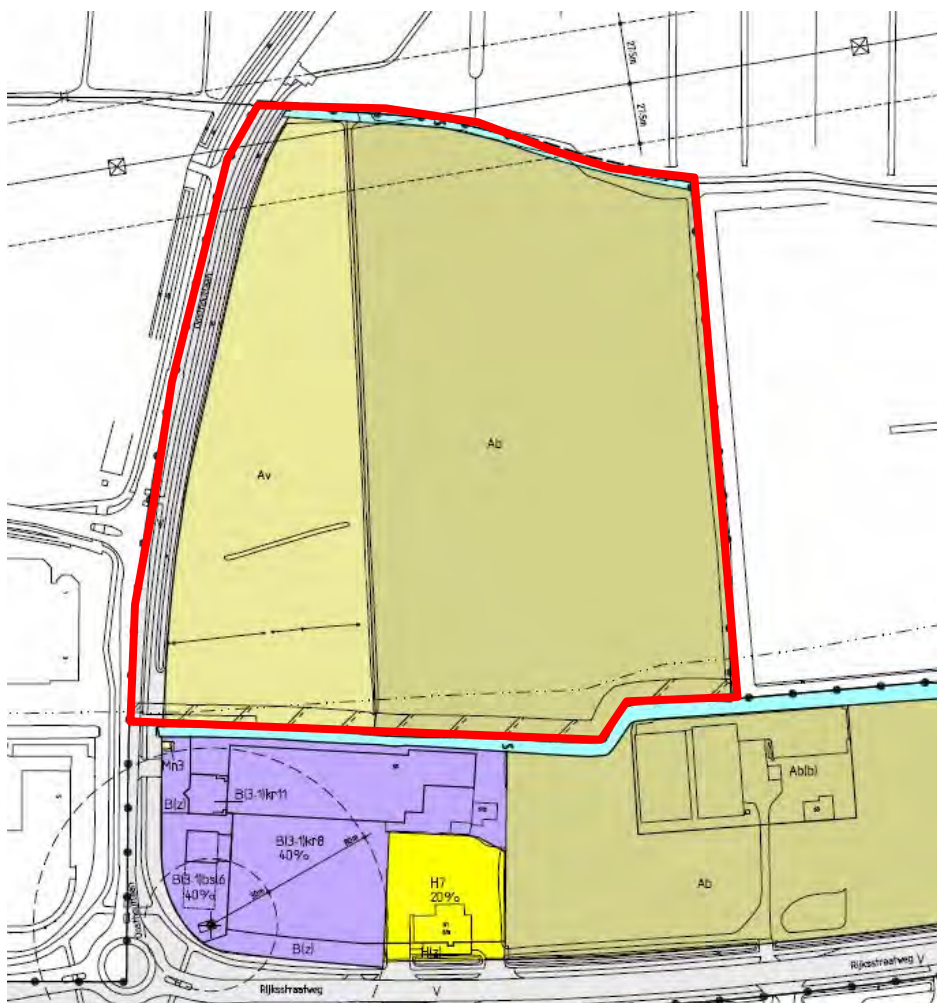
In de 'Intentieverklaring Offensief van Teylingen' (2005) wordt dit herbevestigd en wordt onder andere afgesproken dat een vergroting van het aantal hectaren bedrijventerrein noodzakelijk is middels de spelregels van het Offensief van Teylingen.

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Dit bestemmingsplan is door de voormalige gemeenteraad van Sassenheim op 4 maart 2002 vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben vervolgens op 16 oktober 2002 het bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd. Dit bestemmingsplan uit 2002 wordt momenteel geactualiseerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'. Omdat dit plan nog in de fase van voorontwerp is blijft het bestemmingsplan uit 2002 het vigerende bestemmingsplan.

Het weiland direct aan de Oosthoutlaan heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden, veehouderij' (Av) en het noordelijk gelegen weiland 'Agrarische doeleinden, bollencomplex' (Ab). De oostelijke watergang is bestemd als primaire waterkering. Andere aanduidingen zijn de watertransportleiding en de hoogspanningsleiding die door het gebied lopen.

Voor de bollengronden is geen bollengrondcompensatie nodig omdat de gronden in de Structuurvisie niet zijn aangewezen als bollengrond. De grondslag van de bollengrondcompensatie wordt namelijk gefundeerd op de functies die worden genoemd in het provinciale beleid.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002. Rode contour is ligging plangebied. Voor de gronden aan de Rijksweg geldt overigens het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in plaats van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002.

3.4. Conclusie

De realisering van een bedrijvenpark is gezien de omliggende bedrijfsfuncties een logische ontwikkeling en heeft geen schadelijke invloed op woon- en leefgebieden in de omgeving. Deze wordt bevestigd in de actuele Toekomstvisie van Teylingen en de provinciale Structuurvisie. Gezien de huidige visie en de zorgvuldige inpassing van het bedrijventerrein, past het bedrijventerrein binnen het beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente Teylingen.

4. Onderzoek

4.1. Verkeer en infrastructuur

Verkeersontsluiting

Ontsluiting autoverkeer

Het beoogde bedrijventerrein wordt ontsloten op de gebiedsontsluitende Oosthoutlaan met een 60 km/h-regime. De hoofdentree van het bedrijventerrein Oosthoutlaan is gelegen in het verlengde van de Edisonstraat, een erftoegangsweg. De noordelijk gelegen ontsluiting is een calamiteitenroute.

Door de centrale ligging binnen de gemeente direct aan een gebiedsontsluitende weg en in de nabijheid van de A44, is het bedrijventerrein goed bereikbaar en is geen sprake van verkeer door woonkernen. Figuur 4.1 geeft de ligging van het bedrijventerrein en de wegencategorisering weer.



Figuur 4.1 Ligging bedrijventerrein en wegencategorisering

Langzaam verkeer

In de omgeving van het plangebied zijn alle gebiedsontsluitingswegen voorzien van vrijliggende fietspaden. De aanwezigheid van de vrijliggende fietspaden is conform de inrichtingseisen van de Richtlijnen Duurzaam Veilig. Ter hoogte van het bedrijventerrein is een fietsoversteek van de Oosthoutlaan aanwezig. Ter hoogte van de rotonde Oosthoutlaan-Rijksweg kan fietsverkeer eveneens de verkeersstromen veilig kruisen.

Openbaar vervoer

Op circa 250 m van het bedrijventerrein is een bushalte gesitueerd. Hier halteren busdiensten met bestemmingen in de richting van de kernen Voorhout, Sassenheim, Lisse, Nieuw-Vennep, Haarlem en Leiden. De ontsluiting van het bedrijventerrein per openbaar vervoer is derhalve goed te noemen.

Parkeren

Voor het parkeren op het bedrijventerrein gelden de volgende uitgangspunten:

- parkeergelegenheid voor werknemers wordt op eigen terrein gerealiseerd aan de achter- of zijkant (afhankelijk van verkaveling) van de bedrijfsbebouwing;
- parkeren van vrachtauto's dient op het eigen erf plaats te vinden en zoveel mogelijk onttrokken te zijn aan het zicht vanaf de openbare ruimte;
- parkeren op de openbare weg dient zoveel mogelijk te worden voorkomen; de parkeerplaatsen die wel mogelijk worden gemaakt zullen dienen voor eventuele bezoekers van de kleinschalige detailhandel en kort parkeren bij de bedrijven.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is bepaald op basis van de parkeercijfers van de Parkeernota Teylingen (versie 1.3 augustus 2010). De parkeercijfers in deze nota zijn gebaseerd op de CROW normen. Uitgaande van een matig stedelijk gebied en een buitenstedelijke ligging, bedraagt het kencijfer voor arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven 0,8-1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit betekent dat circa 175 tot 280 parkeerplaatsen zijn benodigd uitgaande van circa 2,15 ha bvo (het totale oppervlakte van de bouwvlakken op de verbeelding).

In de regels van dit bestemmingsplan is een bepaling opgenomen waarin staat dat een bouwperceel zodanig wordt ingericht dat daardoor ruimte resteert voor voldoende parkeergelegenheid. Dit op basis van de parkeercijfers van de Parkeernota Teylingen. Hiermee wordt een sluitende parkeerbalans in het bestemmingsplan geborgd.

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie van het bedrijventerrein is uitgegaan van een gemengd bedrijventerrein. Het aantal extra voertuigen als gevolg van het bedrijventerrein voor een weekdag wordt op basis van de kencijfers geraamd op 260 mvt/etmaal, uitgaande van een weekdagintensiteit van 158 mvt/etmaal per netto hectare (CROW-publicatie 317). De verkeersintensiteit op de Oosthoutlaan zal de komende jaren groeien naar circa 15.000 mvt/etmaal in het jaar 2020 (bron: RVMK 2020). In verhouding tot deze intensiteitsprognose is de toename als gevolg van het nieuwe bedrijventerrein gering.

Conclusie

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is in voor alle modaliteiten goed te noemen. In het openbare gebied en met name op eigen terrein zullen circa 175 tot 280 parkeerplaatsen gerealiseerd worden waardoor voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd is. De verkeerstoename van het beoogde bedrijventerrein heeft geringe gevolgen op de omliggende wegen. Het aspect verkeer staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

4.2. Bedrijven**Toetsingskader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting.

Voor dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van de 'SvB standaard'. Deze Staat wordt toegepast voor reguliere bedrijventerreinen en gaat uit van het aanhouden van richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'; voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk ('gemengd gebied') kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd. Dit is in de VNG-publicatie aangegeven en in vaste jurisprudentie bevestigd.

De SvB is overgenomen uit de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de SvB wordt verwezen naar bijlage 1.

Onderzoek

Uitgangspunten milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn twee bedrijfswoningen aanwezig (aan de Rijksstraatweg 61b bij het bedrijf Verschoor Kraanverhuur en aan de Rijksstraatweg 63 bij het agrarisch bedrijf). In de milieuzonering van het bedrijventerrein wordt met deze bedrijfswoningen rekening gehouden. Het gaat hierbij om een specifiek type woningen waar andere eisen aan het woon- en leefklimaat mogen worden gesteld, dan bij reguliere burgerwoningen in een (zuiver) woongebied. Bedrijfswoningen zijn immers per definitie aan bedrijvigheid gelieerd en ondervinden daarmee in het algemeen een hoger hinderniveau dan burgerwoningen. De omgeving van het bedrijventerrein kan dan ook getypeerd worden als 'gemengd gebied'.

Uitwerking milieuzonering

Op een afstand van minstens 30 m vanaf de bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 61b zijn bedrijven uit maximaal categorie 3.1 toelaatbaar. Op het overige deel van het bedrijventerrein, op minstens 50 m afstand vanaf de bedrijfswoningen zijn bedrijven uit maximaal categorie 3.2 toegestaan. De bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 63 levert geen beperkingen op in de milieuzonering omdat de afstand tussen het bedrijventerrein en de bedrijfswoning meer is dan 50 m. De planologische locatie van de bedrijfswoningen is gebaseerd op het bestemmingsplan bedrijventerreinen Teylingen.

De gemeente streeft ernaar om op het bedrijventerrein Oosthoutlaan geen zware bedrijvigheid toe te staan. In het plangebied liggen geen (beperkt) milieugevoelige functies. Tevens worden er geen bedrijfswoningen toegestaan.

Geur

In dit bestemmingsplan is tussen het bedrijventerrein Sassenheim-Zuid en de nieuwe bouwvlakken een groenstrook opgenomen. Hierdoor is de afstand dusdanig groot dat de kans op geuroverlast van Sassenheim-Zuid ter hoogte van de nieuwe bebouwing klein is.

In dit bestemmingsplan is de vestiging van slachterijen en pluimveeslachterijen en vleeswaren- en vleesconservenfabrieken vallend onder de categorie tot en met 3.2 niet mogelijk. Deze bedrijfstypen kunnen geuroverlast veroorzaken. Ook kunnen kantoren of andersoortige bedrijven waar veel personen verblijven zich vestigen. Aangrenzend aan het plangebied is namelijk een kantoorgebouw gevestigd (Oosthoutlaan 4). Daarnaast is het plan om aan de Rijksstraatweg 63 een Intratuin te realiseren. Hoewel er voor kantoren en winkels weliswaar een lager beschermingsniveau gehanteerd kan worden ten opzichte van woningen

zijn deze objecten wel geurgevoelig ongeacht het feit dat ze op een bedrijventerrein zijn gevestigd.

Om de problemen zoals die hebben plaatsgevonden op het bedrijventerrein Sassenheim-Zuid voor de toekomst te vermijden wordt in het bestemmingsplan Oosthoutlaan de vestiging van slachterijen en pluimveeslachterijen en vleeswaren- en vleesconservenfabrieken niet bij recht toegestaan. Deze bedrijfstypen kunnen via een afwijkingsbevoegdheid alsnog worden toegestaan als duidelijk is dat er geen geurhinder voor andere bedrijven of bedrijfswoningen zal optreden.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoningen. De vestiging van slachterijen en pluimveeslachterijen en vleeswaren- en vleesconservenfabrieken (en andere bedrijven) is enkel mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid indien wordt onderbouwd dat er geen sprake is van geurhinder en/of andere hinderfactoren.

4.3. Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Daarbij geldt een kans van 10^{-6} als de grenswaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor kwetsbare objecten geldt PR een grenswaarde van 10^{-6} per jaar en voor beperkt kwetsbare objecten is dit niveau de richtwaarde. Binnen de PR 10^{-6} contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour worden gerealiseerd. Daarnaast stelt het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen verplicht.

Vervoer over de weg

Voor het transport over de weg is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg) van toepassing.

Voor wegen die onderdeel zijn van het Basisnet Weg zijn veiligheidsafstanden vastgelegd : de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Bij de vaststelling van de veiligheidzones is rekening gehouden met een toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet Weg geeft een gebruiksruimte aan de daarin opgenomen wegen. De veiligheidszone is zodanig gekozen dat rekening houdend met de gebruiksruimte het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de

grens van de zone niet meer bedraagt dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

Binnen het PAG van 30 meter mag slechts bij hoge uitzondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

Risicoberekeningen moeten overeenkomstig de conceptversie van de Handleiding Risicoanalyse Transport (hierna: HART), uitgave november 2011, worden uitgevoerd.

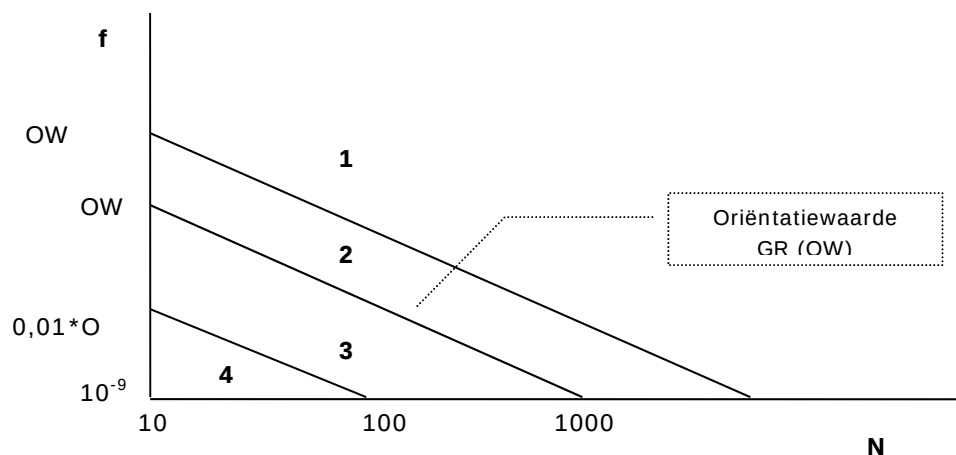
Voor wegen die deel uitmaken van het Basisnet moet voor de berekening van het groepsrisico worden uitgegaan van de in bijlage 2 van de Circulaire Rnvgs vermelde vervoercijfers. Deze vervoercijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de gebruikruimte voor het vervoer over het Basisnet. De in bijlage 2 vermelde vervoercijfers hebben alleen betrekking op LPG (GF3). Dit laat onverlet dat de omvang van het invloedsgebied mede wordt bepaald door andere gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied wordt derhalve ook voor de in bijlage 2 genoemde wegen bepaald door de gevaarlijke stof die over de betreffende weg wordt vervoerd met grootste 1% letaliteitsgrens. De groepsrisicoverantwoording betreft het hele invloedsgebied

Provinciaal beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde

Regionaal beleid

In de Omgevingsvisie externe veiligheid van de regio Holland-Rijnland (2008) is een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram. Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het GR ($f = \text{kans op een calamiteit}$, $N = \text{aantal doden}$).



Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelwijzen gekoppeld. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Op het bedrijventerrein wordt de vestiging van nieuwe Bevi-inrichtingen niet toegestaan. In de omgeving van het plangebied zijn vier risicovolle inrichtingen gelegen (informatie: www.risicokaart.nl).

LPG tankstation Esso aan de Oosthoutlaan 2

Het betreft een Bevi-inrichting. Hier geldt voor een nieuwe situatie een PR 10^{-6} -contour van 45 m vanaf het vulpunt, 25 m vanaf het ondergrondse reservoir en 15 m vanaf de afleverzuil. Het

plangebied ligt buiten de betreffende PR-contouren. Het invloedsgebied voor het GR bedraagt 150 m vanaf het vulpunt. De Milieudienst West-Holland heeft een GR-berekening gemaakt met behulp van Safeti.nl en de LPG groepsrisicoberekeningsmodule¹. Bij de berekening is de situatie beoordeeld waarin de veiligheidsvoorzieningen die zijn afgesproken in het LPG convenant² zijn ingevoerd (berekening "Revi 2007") en de situatie waarin dat nog niet is gebeurd (berekening "Revi 2004"). Voor de beoordeling van het nieuwe bestemmingsplan Oosthoutlaan is "Revi 2004" van toepassing.

In de huidige situatie (hiermee wordt de huidige bevolkingsdichtheid bedoeld) is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR, het GR ligt in zone 2 van het groepsrisicodiagram. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein neemt het GR toe van 9 maal de oriëntatiewaarde tot 10 maal de oriëntatiewaarde^{3,4} het maximale aantal slachtoffers neemt toe van 300 bij een kans van $7,5 \times 10^{-8}$ tot 500 bij een kans van $7,5 \times 10^{-8}$. Door het uitvoeren van maatregelen die in het LPG convenant zijn afgesproken (tankwagens worden voorzien van hittewerende coating en een verbeterde vulslang) zakt het GR tot onder de oriëntatiewaarde naar zone 3 van het GR-diagram. Het GR wordt dan in de huidige situatie 0,4 maal de oriëntatie waarde⁵ met een maximum aantal slachtoffers van 300 bij een kans van 3×10^{-9} . Als het nieuwe bedrijventerrein in de berekening wordt meegenomen neemt het GR toe tot 0,7 maal de oriëntatiewaarde⁶, het maximale aantal slachtoffers neemt toe tot 500 bij een kans van 3×10^{-9} .

Bij de berekeningen is voor het nieuwe bedrijventerrein uitgegaan van een hoge bevolkingsdichtheid van 200 personen per hectare. Dat is de dichtheid die door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

In Nederland zijn door het LPG convenant bijna alle LPG tankwagens voorzien van hittewerende coating en een verbeterde vulslang. De maatregelen zijn echter nog niet in de regelgeving voor LPG tankstations vastgelegd. De juridische opties om dit te realiseren worden nog onderzocht⁷.

¹ De LPG groepsrisicoberekeningsmodule is ontwikkeld door Ingenieursbureau Oranjewoud/Save in opdracht van het ministerie van VROM en in samenwerking met het RIVM en de Vereniging Vloeibaar gas. De module is bereikbaar via www.groepsrisico.nl.

² Convenant LPG Autogas 2005, afgesloten door rijksoverheid en LPG branche, met afspraken over risicoreducerende maatregelen en sanering van LPG-tankstations.

³ Oosthoutln 2 LPG "Revi 2004" huidige situatie 20100615

⁴ Oosthoutln 2 LPG "Revi 2004" incl nieuw bedrijventerrein 200 ppha 20100615

⁵ Oosthoutln 2 LPG "Revi 2007" huidige situatie 20100615

⁶ Oosthoutln 2 LPG "Revi 2007" incl nieuw bedrijventerrein 200 ppha 20100615

⁷ Brief van ministerie van Infrastructuur en Milieu aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal van 11 december 2012, Beantwoording Kamervragen Ontwerpbesluit LPG tankstations.

Akzo Nobel Coatings aan de Rijksstraatweg 31

Het betreft een Brzo-inrichting met diverse gevaarlijke stoffen. Het Brzo verplicht Akzo Nobel tot het opstellen van een veiligheidsbeheerssysteem. Het systeem van Akzo bestaat onder meer uit een bedrijfsnoodplan om de effecten van een calamiteit te bestrijden en te minimaliseren, een eigen bedrijfsbrandweer, een brand- of rookdetectiesystemen en automatische blussystemen in de productie- en distributie- en opslaggebouwen, automatische doormelding naar de regionale brandweer.

In 2010 is door Akzo Nobel een veiligheidsrapport met een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld in het kader van het Brzo⁸. De QRA laat zien het GR onder de oriëntatiewaarde ligt. Het bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan ligt buiten het maximale effectgebied van AkzoNobel. Akzo Nobel is dus geen relevante risicobron meer voor de beoogde ontwikkeling.

Menken Beheer aan de Edisonstraat 2-14 (vleesverwerking)

Deze inrichting heeft een ammoniakkoelinstallatie met 1.000 kg ammoniak. Het is geen Bevi-inrichting, de grenswaarde voor het PR en de GR-verantwoordingsplicht gelden niet. Dit bedrijf levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Van Gent & Van der Meer en Nuyens aan Jacoba van Beierenweg 128c

In deze inrichting worden gewasbeschermingsmiddelen en kunstmest opgeslagen. De inrichting valt onder het Bevi. Van Gent en Van der Meer Nuyens levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling, omdat het plangebied buiten het invloedsgebied voor het GR ligt van Van Gent en Van der Meer Nuyens.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied vindt, m.u.v. van e bevoorrading van het LPG tankstation, geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats dat gevolgen heeft voor de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied. De A44 en de spoorlijn zijn op een afstand van circa 350 m vanaf het plangebied gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Verantwoording GR

Het LPG tankstation aan de Oosthoutlaan is de enige risicobron waar een groepsrisicoverantwoording voor nodig is. Onderstaand is de toename van het GR verantwoord. In dit kader heeft de gemeente de regionale brandweer tevens om advies gevraagd, zie bijlage 2. De brandweer stemt in met de planvorming. In bijlage 2 is tevens de positie van de brandkranen aangegeven.

Toetsing provinciale structuurvisie

De gemeente Teylingen heeft behoefte aan ruimte voor groeiende bedrijven binnen haar gemeentegrenzen. De ontwikkellocatie aan de Oosthoutlaan is bedoeld voor met name lokale ondernemers, zodat elders in de gemeente gronden vrijkomen voor herontwikkeling. Gezien deze belangen en de reeds bestaande omliggende functies aan de Oosthoutlaan is gekozen voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan

Aan de eis van de provinciale structuurvisie dat op termijn het GR lager is dan de oriëntatiewaarde wordt voldaan. Door het LPG convenant zijn bijna alle LPG tankwagens voorzien van hittewerende coating en een verbeterde vulslang. Hierdoor zakt het groepsrisico tot onder de oriëntatiewaarde. De maatregelen zijn echter nog niet de regelgeving voor LPG tankstations vastgelegd. De juridische opties om dit te realiseren worden nog onderzocht.

⁸ Kwantitatieve risicoanalyse AkzoNobel Car Refinishes locatie Sassenheim 31 maart 2010.

Toetsing aan de regionale omgevingsvisie

Het groepsrisico van het LPG tankstation ligt in zone 2 van het groepsrisicodiagram van de omgevingsvisie externe veiligheid van Holland Rijnland. De gemeente kan volgens de externe veiligheidsvisie van Holland Rijnland een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico accepteren, mits aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. De activiteit heeft een groot maatschappelijk nut.
2. Er zijn voldoende alarmeringsvoorzieningen en voorzieningen om een calamiteit te bestrijden voor de brandweer en andere hulpdiensten.
3. Bij de bron zijn alle mogelijke maatregelen getroffen.
4. Er is een reductie van het groepsrisico te verwachten binnen afzienbare tijd.
5. Er zijn geen beperkt zelfredzame personen (bejaarden, kinderen) binnen het effectgebied.
6. De aanwezige personen zijn en blijven voldoende geïnformeerd en weten wat hun te doen staat in geval van een calamiteit.

Ad 1. De activiteit heeft een groot maatschappelijk nut:

Nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente Teylingen zijn schaars. De gemeente Teylingen heeft dan ook behoefte aan ruimte voor groeiende bedrijven binnen haar gemeentegrenzen. De ontwikkellocatie aan de Oosthoutlaan is bedoeld voor met name lokale ondernemers, zodat werkgelegenheid behouden blijft en elders in de gemeente gronden vrijkomen voor herontwikkeling. Gezien deze belangen en de reeds bestaande omliggende functies is de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan nodig. Aan voorwaarde 1 wordt voldaan.

Ad 2. Er zijn voldoende alarmeringsvoorzieningen en voorzieningen om een calamiteit te bestrijden voor de brandweer en andere hulpdiensten:

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid. Het bedrijventerrein wordt namelijk ontsloten door middel van een hoofdentree (in paragraaf Verkeer van het bestemmingsplan omschreven als 'erf-toegangsweg') gesitueerd in het verlengde van de Edisonstraat. Het noordelijke deel van het bedrijventerrein voorziet in een ontsluiting waarvan de aanwezigheid bedoeld is als calamiteitenroute. Het bedrijventerrein is bij calamiteiten dus toegankelijk door twee toegangswegen.

De toegangsweg (hoofdentree) én de calamiteitenontsluitingsweg van het bedrijventerrein hebben een minimale breedte van 3,5 meter en een vrije hoogte van 4,2 meter.

Gezien de plankaart en schaalverhouding hiervan heeft de bestemming "Verkeer" een breedte van 5 meter. Slechts aan één zijde van de weg wordt een trottoir aangelegd, waardoor aan de wegbreedte wordt voldaan. De minimale wegbreedte van 3,5 meter zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De waarborging van de vrije hoogte van 4,2 meter volgt uit de Wegenwet.

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met de bluswatervoorziening.

Aan voorwaarde 2 wordt voldaan.

Ad 3. Bij de bron zijn alle mogelijke maatregelen getroffen:

In Nederland zijn door het LPG covenant bijna alle LPG tankwagens voorzien van hittewerende coating en een verbeterde vulslang. De maatregelen zijn echter nog niet in de regelgeving voor LPG tankstations vastgelegd. De juridische opties om dit te realiseren worden nog onderzocht.

Op termijn zal de verplichting gaan gelden dat LPG tankstations worden bevoorraad door een tankwagen met hittewerende coating en een verbeterde vulslang, danwel worden alternatieve maatregelen voorgeschreven die een vergelijkbaar risicoreducerend effect hebben.

Aan voorwaarde 3 wordt voldaan.

Om de veiligheid te verhogen kunnen extra maatregelen worden genomen.

- Voldoende afstand tussen kwetsbare objecten zoals grote kantoorgebouwen en de risicobron heeft een gunstig effect op de hoogte van het groepsrisico. Door het bedrijventerrein zodanig in te delen dat grote kantoorgebouwen ($1.500 \text{ m}^2 - 2.000 \text{ m}^2$) zo ver mogelijk, op meer dan 150 meter afstand van het LPG tankstation vandaan liggen wordt het groepsrisico kleiner.

- Personen in gebouwen op een afstand kleiner dan 150 meter zijn ook in gebouwen onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Geen van de aanwezigen binnen dit gebied zal het incident overleven. Buiten de 150 meter zone kunnen ook slachtoffers vallen: het effectgebied heeft een straal van 300 meter.

Door bouwkundige maatregelen aan gebouwen zoals brandwerende gevels of gelaagd glas kunnen de effecten van de BLEVE worden beperkt. Deze maatregelen kunnen in de nog te verlenen bouwvergunningen opgenomen en via de gebruiksregels van het bestemmingsplan worden geborgd.

Ad 4. Er is een reductie van het groepsrisico te verwachten binnen afzienbare tijd:

Door de onder ad 3 genoemde veiligheidsmaatregelen aan de tankwagen wordt het groepsrisico gereduceerd en zakt het tot onder de oriëntatiewaarde naar zone 3 van het groepsrisicodiagram. Het resultaat is zichtbaar in de groepsrisicocurve berekend met "Revi 2007, incl nieuw bedrijventerrein". Het groepsrisico wordt 0,7 maal de OW. Het maximum aantal slachtoffers bedraagt 500 met een kans van 3×10^{-9} .

Aan voorwaarde 4 wordt voldaan, zie ook onder voorwaarde 3.

Ad 5. Er zijn geen beperkt zelfredzame personen (bejaarden, kinderen) binnen het effectgebied:

Het plangebied is bestemd voor bedrijven. In het bestemmingsplan is de vestiging van objecten met beperkt zelfredzame personen uitgesloten.

Aan voorwaarde 5 wordt voldaan.

Ad 6. De in het effectgebied aanwezige personen zijn en blijven voldoende geïnformeerd en weten wat hun te doen staat in geval van een calamiteit:

-Bedrijfsnoodplan of ontruimingsplan

Er kan van uit worden gegaan dat de personen binnen het plangebied zichzelf in veiligheid kunnen brengen, zonder hulp van de hulpverleningsdiensten. Personen moeten bij een calamiteit bij het LPG tankstation waarbij een warme BLEVE kan ontstaan het effectgebied, en zeker de 150 meter zone, zo snel mogelijk ontvluchten.

Het is van belang dat de aanwezige personen goed worden geïnformeerd wat te doen bij een calamiteit. De procedure hiervoor kan worden opgenomen in een ontruimingsplan of in een bedrijfsnoodplan. Het van belang dat de personen binnen de verschillende gebouwen weten in welke richting ze moeten vluchten.

Alle bedrijfsgebouwen in het effectgebied moeten de beschikking hebben over een ontruimingsplan.

-Vluchtmogelijkheden uit gebouwen

Bij het ontwerp van de gebouwen moet rekening gehouden met vluchtwegen en ontsnappingsmogelijkheden uit het gebouw voor de aanwezige personen. De stedenbouwkundige structuur van het plan is zo ingericht dat er structurele ontsnappingsmogelijkheden zijn. Dit door de geringe diepte van de kavels, de interne verkeerslus en twee ontsluitingspunten op de Oosthoutlaan. De vluchtwegen zijn mede hierdoor van de risicobron af gesitueerd. Via de calamiteitenuitgang aan de noordoostzijde

naar de Oosthoutlaan kan het bedrijventerrein worden verlaten in een richting van het LPG tankstation vandaan.

Niet in alle gevallen zal alarmering tijdig kunnen plaatsvinden. Bij een incident met een LPG tankwagen waarbij een BLEVE ontstaat, is de vooraankondiging van een ongeval kort (warme BLEVE) of zelfs niet aanwezig (koude BLEVE). Ook als alle mogelijke maatregelen zijn genomen bestaat dus de kans op een calamiteit waarbij honderden slachtoffers vallen. Daarom dienen bedrijven te beschikken over een bedrijfsnoodplan. Dit is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Om aan voorwaarde 6 te voldoen zijn bovenstaande maatregelen nodig. Omdat deze noodzakelijk zijn met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is de maatregel ten aanzien van het bedrijfsnoodplan opgenomen in de regels. Aan voorwaarde 6 wordt voldaan.

Conclusie

Het groepsrisico van het LPG tankstation ligt in zone 2 van het groepsrisicodiagram van de omgevingsvisie externe veiligheid van Holland Rijnland. De gemeente Teylingen kan een overschrijding van het groepsrisico accepteren als voldaan wordt aan de voorwaarden van de Externe veiligheidsvisie van de regio Holland Rijnland. Het bestemmingsplan is getoetst aan deze voorwaarden. Gezien de opzet van het plan kan worden voldaan aan de voorwaarden. De maatregelen om aan voorwaarde 6 (vluchtmogelijkheden, bedrijfsnoodplannen) te voldoen is via de gebruiksregels inzake het bedrijfsnoodplan geregeld. Het voldoen aan de voorwaarden biedt het college van B&W de overweging een verhoogd groepsrisico te accepteren. Hier over dient de gemeente een apart besluit te nemen.

4.4. Leidingen

Toetsingskader

Voor hoofdwatertransportleidingen kunnen beschermingszones gelden. Ook voor hoogspanningsverbindingen gelden, afhankelijk van de sterkte, beschermingszones.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsverbinding (150 kV) aanwezig. Voor deze hoogspanningsverbinding geldt een beschermingszone van 27,5 m aan weerszijden van de verbinding. Tevens is in het plangebied een watertransportleiding met een diameter van 500 mm aanwezig. Hiervoor geldt een beschermingszone van 5 m aan weerszijden van de leiding. Met de betreffende zakelijke beschermingszones wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden. Dit door de dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Leiding – Water'.

4.5. Wegverkeerslawaaï

In het plan zullen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt die in het kader van de Wet geluidhinder als geluidsgevoelig worden aangemerkt. Akoestisch onderzoek ten gevolge van het wegverkeer kan hierdoor achterwege blijven.

4.6. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten. De grenswaarden van stikstofdioxide en fijn stof zijn in tabel 4.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht;
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Besluit niet in betekenende mate

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden ge-

toetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³).

Onderzoek

Informatie NIBM-tool

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) heeft samen met Infomil een specifieke NIBM-tool ontwikkeld. Dit is een rekeninstrument waarmee eenvoudig en snel bepaald kan worden of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De tool is ontwikkeld om de onderzoekslast bij gemeenten te beperken. De tool gaat uit van de worst case situatie (maximale bijdrage ontwikkeling). De verkeerproductie van de beoogde ontwikkeling bedraagt 350 mvt/etmaal, waarbij het aandeel vrachtverkeer 59 % bedraagt. Uit de NIBM-tool blijkt dat de maximale bijdrage van de ontwikkeling aan de concentratie stikstofdioxide 2,7 µg/m³ bedraagt, en voor fijn stof 0,74 µg/m³. Dit betekent dat de ontwikkeling mogelijk IBM (in betekenende mate) is. Indien dit het geval dient er getoetst te worden aan de grenswaarden.

Informatie Saneringstool

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is per 1 augustus 2009 in werking getreden. Hiervoor is een digitale monitoringstool beschikbaar gesteld door de ministeries van I&M en V&W. Uit deze monitoringstool blijkt dat op 10 m van de wegrand (behalve indien de bebouwing dicht bij staat) de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied in 2008 en 2011 respectievelijk 28,0 en 25,1 µg/m³ bedraagt. Langs de A44 is dit respectievelijk 30,9 en 29,1 µg/m³. Voor fijn stof bedraagt de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied in 2008 en 2011 respectievelijk 18,9 en 18,1 µg/m³.

Langs de A44 is dit respectievelijk 19,7 en 18,8 µg/m³ (inclusief de zeezoutaftrek). Ook inclusief de planontwikkeling blijkt dat ter plaatse van het plangebied en zelfs langs de A44 ruimschoots wordt voldaan aan de normen uit de Wlk.

Het is de verwachting dat door het schoner worden de van de autotechniek, de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de toekomst nog lager worden. Ook in 2015 zal worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk.

Bijdrage nieuwe bedrijven zelf

De bedrijven kunnen een bijdrage leveren aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen, los van de verkeersproductie. Uit onderzoeken blijkt dat de uitstoot van (zeer) zwaar luchtverontreinigende bedrijvigheid op de grens van de inrichting hooguit 1 tot enkele microgrammen bedraagt. Ter plaatse is de vestiging van zware bedrijvigheid niet toegestaan. Er is dan ook sprake van een inrichting van het bedrijventerrein mogelijk waarbij (ruimschoots) wordt voldaan aan de normen uit de Wlk.

Toetsing Milieubeleidsplan 2003-2010 en regionaal beleidskader voor Duurzame stedenbouw

Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de ambitie uit het milieubeleidsplan en de extra ambitie uit het regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de wensbeelden en ambities voor luchtkwaliteit uit bovengenoemd beleid. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Rijksbeleid

De Monumentenwet stelt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Gemeentelijk beleid

In de nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen' (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 mei 2010) is het gemeentelijk archeologiebeleid vastgelegd. Het beleid is gebaseerd op wetgeving en de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen en heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen. Voor het nemen van beslissingen is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Teylingen. Op basis van deze kaart kunnen initiatiefnemers zo goed mogelijk worden geïnformeerd over eventuele archeologische consequenties van ruimtelijke ingrepen.

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden AWV 1 t/m 6 en Archeologische Waardevolle Gebieden AWG 1 t/m 2. Per gebied is een voorschrift opgenomen. Onderstaande figuur geeft de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied weer. Ter plaatse van het plangebied geldt AWV6 – een lage archeologische verwachtingswaarde.



Kaartfragment archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen

Onderzoek

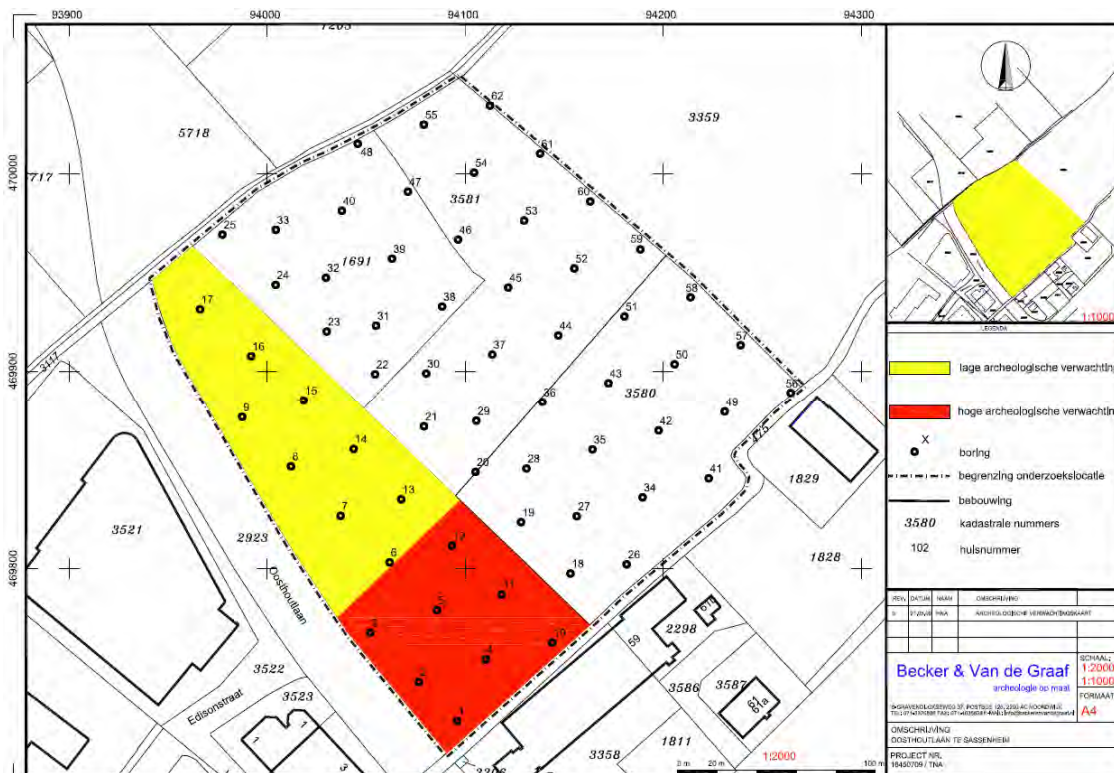
Het plangebied staat op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) aangegeven als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland geldt in het plangebied een redelijke tot grote kans op het aantreffen van archeologische sporen.

Door IDDS bv is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek⁹⁾ uitgevoerd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het grootste deel van het

9) IDDS bv. Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), Oosthoutlaan Sassenheim,

plangebied geen of een zeer lage archeologische verwachtingswaarde kent als gevolg van eerdere agrarische grondbewerking.

In het zuidoostelijk deel van het plangebied kunnen mogelijk wel archeologische resten aanwezig zijn. Dit is onder andere gebaseerd op het aantreffen van enkele archeologische indicatoren. Om deze waarden te beschermen is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Binnen bepaalde voorwaarden dient voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Kaartfragment archeologie onderzoek IDDS

Conclusie

In het zuidelijk deel van het plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Dit betekent dat het bestemmingsplan voor dit deel van het gebied is voorzien van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie met regels behorende bij hoge waarden. Het overige gedeelte van het plangebied, behalve de Oosthoutlaan, heeft volgens het archeologisch onderzoek een lage verwachtingswaarde en behoeft geen bescherming d.m.v. een dubbelbestemming. De Oosthoutlaan heeft geen deel uitgemaakt van het archeologisch onderzoek. Om die reden wordt de Oosthoutlaan in het bestemmingsplan voorzien van de een dubbelbestemming met regels behorende bij een lage waarde overeenkomstig de archeologie waarde kaart van de gemeente Teylingen.

4.8. Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Op de locatie Oosthoutlaan is door IDDS bv een verkennend bodemonderzoek¹⁰⁾ en een waterbodemonderzoek¹¹⁾ uitgevoerd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK en dat het grondwater plaatselijk licht verontreinigd is met barium en zink. Deze overschrijdingen zijn dermate gering, dat conform de Wet bodembescherming geen aanleiding is tot aanvullend onderzoek. Verder zijn in de bovengrond, ondergrond en grondwater geen verontreinigde stoffen aanwezig, zoals asbest, zware metalen, PCB's en minerale olie.

Het doel van het waterbodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de chemische kwaliteit van het vrij te komen slib in de watergangen. Uit het onderzoek blijkt dat het slib niet vervuild is en hergebruikt kan worden op de aangrenzende gronden of op de bodem van de watergangen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit de uitvoering van het project niet in de weg staat.

4.9. Water

Toetsingskader

Waterbeheer en watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van de verplichte watertoets is over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

10) IDDS bv. Verkennend bodemonderzoek Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnummer 0907B2223/DBI/rap1, 22 september 2009.

11) IDDS bv. Waterbodemonderzoek Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnummer 0907B2223/DBI/rap2, 22 september 2009.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekeninghoudend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan

Provinciaal waterplan 2010 – 2015

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofddoelstellingen:

- waarborgen waterveiligheid;
- zorgen voor mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de Roodemolenpolder en wordt begrensd door de Oosthoutlaan, de boezem en een hoofdwatgang. Het plangebied bestaat uit grasland en is grotendeels onverhard.

Bodem en grondwater

Conform de bodemkaart van Nederland bestaat de ondergrond van nature uit klei-op-veen en is sprake van een grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van nature hoger dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) tussen de 0,5 m en 0,8 m beneden het maaiveld ligt. Conform het Actuele Hoogtebestand Nederland varieert de maaiveldhoogte tussen de NAP -1 m en NAP -0,5 m. Het gebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterwingebied of een grondwaterbeschermingszone.

Veiligheid en waterkeringen

Langs de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een boezem met een boezemkade. Langs deze watgang ligt een beschermingszone. Deze beschermingszone is in het bestemmingsplan (plankaart en regels) verankerd met de dubbelbestemming "Waterstaat – waterkering". In de Keur van het Waterschap is geregeld dat binnen de beschermingszone

niet zonder ontheffing van het Waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Waterkwantiteit

Langs de noordzijde van het plangebied bevindt zich een hoofdwatgang, waar het Hoogheemraadschap een zomerpeil en winterpeil van respectievelijk -1,1 m NAP en -1,3 m NAP heeft ingesteld. Dit hoog peil wordt gehanteerd om bodemdaling te beperken.

Afvalwater en riolering

Het plangebied is grotendeels ongerioleerd.

Toekomstige situatie

Ten behoeve van de inrichting van het bedrijventerrein is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. Hierin is onder andere rekening gehouden met de benodigde watercompensatie.

Veiligheid

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen gevolgen voor de waterveiligheid. Met de nieuwe planopzet naar bedrijventerrein wordt de waterkering verankerd in de regels en de plankaart. Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruihoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplanting, et cetera) moet een keurvergunning aangevraagd worden bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

Waterkwantiteit

De omvang van het beoogde bedrijventerrein en de nieuwe wegen is circa 6,4 ha. Hiervan wordt circa 4,1 ha verhard aangelegd. Het overige terrein bestaat uit circa 1,3 ha groene inrichting en 0,90 ha (9.230 m²) water. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde oppervlaktewatercompensatie (15% * de toename verhard oppervlak 4,1 ha = 0,6 ha. Daarnaast compensatie van gedempte watergangen). Voor alle graaf- en bouwwerkzaamheden binnen de keurzone van de watergangen (van insteek tot insteek plus onderhoudsstroken) geldt een keurvergunning aanvraagplicht.

Waterkwaliteit

Ter voorkoming van diffuse verontreiniging van water en bodem geldt, dat er bij alle bouwplannen geen zink, lood-, koper- of PAK's-houdende bouwmaterialen mogen worden toegepast. Indien desondanks uitlogende materialen worden gebruikt, worden deze voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Beheer en onderhoud watergangen

De boezem en hoofdwatergang langs het plangebied blijven ongewijzigd. De eigenaren zullen verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud.

Realisatie bedrijventerrein

Voor de realisatie van het bedrijventerrein is het noodzakelijk om duikers aan te brengen in verband met de watercirculatie. Het Hoogheemraadschap hecht waarde aan de afstemming met de ontwikkelende partij voor wat betreft de duikers.

Afvalwater en riolering

Conform de Leidraad Riolering West-Nederland en het vigerend waterschapsbeleid, is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Regenwater wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd en de afvoer van het afvalwater zal worden aangesloten op de bestaande riolering van het bedrijventerrein aan de andere kant van de Oosthoutlaan. Op deze manier wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursvolgorde afvalwater en zorgplicht hemelwater

Het hoogheemraadschap van Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Het hoogheemraadschap volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid) waarbij voorop staat:

- Het voorkomen van het ontstaan van afvalwater;
- Als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging;
- Waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden.

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan. Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren.

Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Voorbeelden om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- en bodempassage en (straat)kolken met extra zand- slibvang of zakputten. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel.

Graven van nieuwe watergangen

Nieuwe primaire oppervlaktewateren dienen een minimale waterdiepte van 1,00m te hebben en nieuwe overige oppervlaktewateren van 0,50 m. De oevers dienen een talud van minimaal 1:3 te hebben. Beschoeiingen zijn in principe niet toegestaan. Langs de oevers dient bovendien aan beide zijden een onderhoudstrook te worden ingepast (voor primaire oppervlaktewateren 5 m breed, voor overige oppervlaktewateren 2 m breed).

- Voor biologisch gezond water geldt voor overige watergangen een minimale aanlegdiepte van 0,6 m en een leggerdiepte van 0,5 m ten opzichte van het zomerpeil. Deze

eis geldt voor alle watergangen met uitzondering van smalle ontwateringssloten en greppels.

- Voor hoofdwatergangen, boezemwateren, en stadswateren met de functie viswater geldt een minimale diepte van 1 m ten opzichte van het zomerpeil over minimaal 20% van het wateroppervlak.
- Het verdient de voorkeur om lokaal verdieping aan te brengen van 1,5 à 2,0 m ten opzichte van het zomerpeil om overwinteringsplekken in te richten voor de aanwezige vis-sen.

Aan de noordzijde van het plan ligt in de huidige situatie een doodlopende polderwatergang. In de toekomstige situatie zal deze watergang niet worden doorverbonden. Om enige doorstroming in deze watergang te realiseren verdient het de aanbeveling om een lozingspunt (hwa) aan de kop van deze watergang aan te brengen. Het relatief schone hemelwater (bij voorkeur vanaf de daken) kan op deze wijze voor verversing zorgen.

Het hoogheemraadschap wijst erop dat voor het aanbrengen van werken binnen de beschermingszone van een watergang een vergunning moet worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur. Formulieren voor meldingen en vergunningen kunt u downloaden van onze website www.rijnland.net onder het E-loket.

Conclusie

Met in achtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Hiermee voldoen de ontwikkelingen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

4.10. Ecologie

Toetsingskader

Gebiedsbescherming

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten en zijn ingedeeld in drie beschermingscategorieën. Indien het leefgebied van soorten wordt verstoord bestaat de mogelijkheid om ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit weiland. Door het plangebied loopt een watergang, evenals langs de randen van het plangebied.

Beoogde ontwikkelingen

In het plan wordt een bedrijventerrein gerealiseerd. De watergang door het plangebied wordt gedeeltelijk gedempt. Er wordt een nieuwe watergang gerealiseerd en de bestaande watergangen langs de zuidwest- en zuidoostkant worden verbreed. Voor de ontwikkeling zijn de volgende werkzaamheden noodzakelijk:

- dempen en (ver)graven watergang;
- grondwerkzaamheden;
- bouwwerkzaamheden.

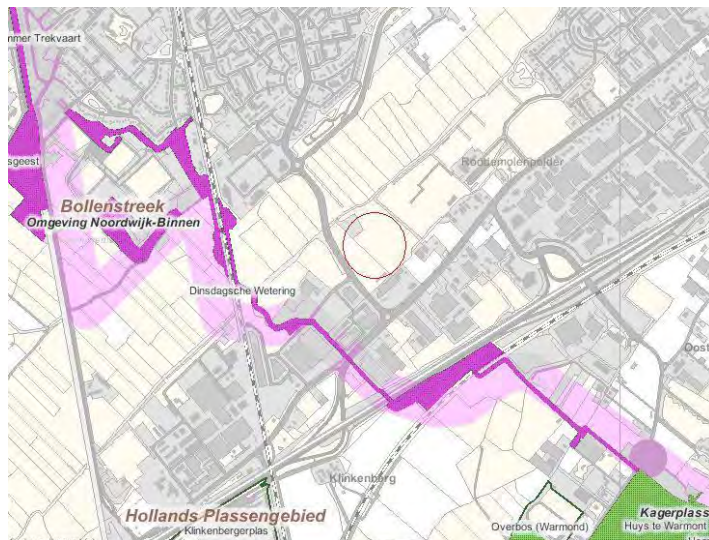
Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de PEHS. De ontwikkeling heeft geen effect op de ecologische verbingszone 'de Dinsdagsche Wetering' door de tussen gelegen bebouwing en de kleinschaligheid van de ontwikkeling.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens waarin de waarnemingen zijn aangegeven (Limpens, 1997, www.ravon.nl, FLORON, 2002, de Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen, en www.waarneming.nl).

Daarnaast is in 2010¹²⁾ veldonderzoek uitgevoerd en in 2013 is dit onderzoek¹³⁾ geactualiseerd.



Figuur 4.2 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van de PEHS Dinsdagsche Wetering

Planten

Mogelijk komen licht beschermde soorten als dotterbloem en zwanenbloem voor in en nabij de watergang. Deze soorten zijn vrij algemeen. Overige beschermde soorten zijn hier gezien de voorkomende biotopen niet te verwachten.

12) Adviesbureau Mertens B.V. Rugstreeppad en kleine modderkruiper in en rond bedrijventerrein Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnr. 2010.1060, augustus 2010.

13) Adviesbureau Mertens B.V. Actualiserend onderzoek Flora- en Faunawet Bedrijventerrein Oosthoutlaan te Sassenheim. Rapportnr. 2013.1606, augustus 2013.

Vogels

De watergang herbergt naar verwachting soorten als knobbelzwaan, meerkoet en wilde eend. Het plangebied is ongeschikt voor weidevogels vanwege de nabijheid van wegen en bebouwing.

Zoogdieren

In het plangebied zijn naar verwachting algemene soorten als mol, bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis en bosmuis aanwezig. Aan de randen van het plangebied zijn twee soorten vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) in lage tot zeer lage dichtheid vastgesteld. Beide soorten werden foeragerend aangetroffen.

Amfibieën

Bij veldonderzoek zijn de bruine kikker, middelste groene kikker en kleine watersalamander aangetroffen in het plangebied. De zwaar beschermde rugstreeppad is niet waargenomen.

Vissen

Bij veldonderzoek is in de oostelijke watergang (met een redelijke waterkwaliteit) de beschermde kleine modderkruiper aangetroffen. Andere beschermde vissoorten bleken niet aanwezig.

Overige soorten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; de locatie voldoet hier niet aan.

Toetsing soortenbescherming

In tabel 4.2 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.2 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw	ontheffingsregeling Ffw	
	categorie 2	categorie 3
dotterbloem en zwanenbloem, mol, bosspitsmuis, huisspitsmuis veldmuis en bosmuis kleine watersalamander, middelste groene kikker, bruine kikker	alle soorten inheemse vogels kleine modderkruiper	alle vleermuizen

Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten of door minimaal 20 m rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.

In de oostelijk watergang komt de kleine modderkruiper uit categorie 2 voor. De herinrichting van de oevers leidt tot tijdelijke verstoring van vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen van deze beschermde soort. Derhalve dient voor de werkzaamheden aan de watergang een ontheffing aangevraagd te worden bij het Ministerie van ELI. De nieuwe situatie kent extra water met natuurlijk ingerichte oevers en is daardoor geschikt als extra leefgebied voor deze soort. De gunstige staat van instandhouding van de kleine modderkruiper komt daardoor niet in gevaar zodat verwacht mag worden dat de ontheffing zal worden verleend. Overigens behoeft voor deze soort geen ontheffing te worden aangevraagd indien bij de in-

richting wordt gewerkt conform de goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet van Bouwend Nederland.

Naar verwachting foerageren kleine aantallen vleermuizen uit categorie 3 in het plangebied. De ingreep zal de geschiktheid van het foerageergebied in positieve zin beïnvloeden vanwege het extra areaal water en groen. Aangezien geen vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen van vleermuizen worden aangetast tijdens de inrichting is er geen ontheffing Flora- en faunawet benodigd.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling is ontheffing Flora- en faunawet benodigd tenzij bij de inrichting wordt gewerkt conform de goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet van Bouwend Nederland.

Voor de overige soorten is geen ontheffing benodigd. Gezien het extra areaal natuurlijk ingericht water en groen kent het project een kleine ecologische meerwaarde. De Flora- en faunawet zal mede daarom de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.11. Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

1. de kenmerken van de projecten;
 2. de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

De voorgenoemde activiteiten zou kunnen worden aangemerkt als een van de onderscheiden activiteit uit de D-lijst in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dit betreft categorie D 11.3 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de aanleg van een bedrijventerrein met een oppervlak van circa 9 hectare. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagedaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.12. Duurzaamheid

Duurzaamheidsagenda 2011-2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Teylingen is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Teylingen vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Teylingen streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project Oosthoutlaan wordt op basis van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon-, werk- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Teylingen hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Teylingen voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden >1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid.

De ambitietabel maakt deel uit van het RBDS en is voor project Oosthoutlaan ingevuld en opgenomen in bijlage 3.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Teylingen hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden.

Voor de utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw (of gelijkwaardig) en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een 7 is de regionale norm.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Teylingen in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld. Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: 'Woningen'; 'Bedrijven'; 'Duurzame energieproductie'; 'Bouwers en projectontwikkelaars' en 'Mobiliteit'. Dit programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 5.000 m² BVO bedrijvigheid de kansen voor CO₂-reductie in aanmer-

king genomen dienen te worden en vanaf 20.000 m² BVO bedrijvigheid een energievisie ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18 - 100% reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

5. Juridische planontwikkeling

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.

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

5.2 Plansystematiek

Wettelijke vereisten

De Wet ruimtelijk ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit 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 (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

Leeswijzer verbeelding

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Het plangebied Oosthoutlaan is opgedeeld in verschillende bestemmingen. De bestemmingen Verkeer, Groen en Water bestaan uit een bestemmingsvlak. De bestemming Bedrijf bestaat uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen twee aanduidingen.

1. Maatvoeringaanduidingen: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik. Op de verbeelding is sprake van maatvoeringaanduidingen ten behoeve van de maximale bouwhoogte en maximaal te bebouwen oppervlak.
2. Functieaanduidingen. Hiermee wordt nader gespecificeerd welke milieucategorie in de verschillende deelgebieden is toegestaan.

Bebouwingspercentage

Binnen de bouwvlakken wordt met een bebouwingspercentage het maximaal te bebouwen oppervlak aangegeven. Dit bouwvlak kan verdeeld worden over meerdere bouwpercelen. Het kenmerk van bouwpercelen is dat zij met kadastrale percelen (eigendomssituatie) te maken hebben, maar niet op de verbeelding worden ingetekend. Bouwvlakken hebben geen directe relatie met eigendomssituaties en staan juist wel op de verbeelding.

Het bebouwingspercentage wordt niet berekend over het bouwvlak maar op basis van het bouwperceel. Hiermee is het mogelijk dat op ieder perceel een gelijk bebouwingspercentage geldt en eigenaren niet benadeeld worden door het bebouwingspercentage van naastgelegen percelen binnen hetzelfde bouwvlak.

Door gebruik van beide bouwvlakken en bouwpercelen ontstaat een flexibele regeling die ook toepasbaar blijft indien een terrein wordt herverkaveld. De antidubbelregel zorgt ervoor dat op een terrein door herverkaveling niet meer kan worden gebouwd dan door de bestemmingsplanwetgever wordt beoogd.

5.3 Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregel.

Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen en de wijze van meten.

Bestemmingsregels

Bedrijf – functies

Om zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden op het bedrijventerreinen zijn, door middel van milieuzonering, de uiterste grenzen van de mogelijke bedrijfsactiviteiten bepaald. Deze grenzen worden bepaald op basis van de ligging van milieugevoelige objecten, zoals woningen in de omgeving. Binnen de bestemming Bedrijf zijn hier bedrijven toegestaan uit ten hoogste categorie 3.1 en 3.2 alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals onder andere parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Bedrijfsgebonden kantoren zijn toegelaten indien deze logisch deel uitmaken van de bedrijfsactiviteiten tot een maximum van 3.000 m². Deze maat is in overeenstemming met het beleid van de provincie Zuid-Holland uit de Verordening Ruimte. Bedrijfsgebonden detailhandel is toegestaan voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel

uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening.

Bedrijf – bouwregels

Binnen het plangebied gelden verschillende bebouwingspercentages die zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bebouwingspercentage kan worden verhoogd indien het parkeren inpandig wordt opgelost door meervoudig ruimtegebruik.

De afstand tussen de zijdelingse perceelgrens en de bebouwing dient 3 m te zijn ten behoeve van de bereikbaarheid en brandveiligheid. Het is mogelijk om de gebouwen op twee naast elkaar gelegen percelen te verbinden waardoor een homogene architectonische wand ontstaat. De afstand tussen losstaande gebouwen op het perceel dient 3 m te zijn. De bouwhoogte nabij de sportvelden is 9 m en in overig gebied geldt een bouwhoogte van maximaal 12 m.

Bedrijf - gebruiksregels

Het artikel Bedrijf bevat een aantal regels om het gebruik te verduidelijken, te verruimen of te beperken.

Zo is onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in de regeling geïmplementeerd door middel van het uitsluiten van risicovolle inrichtingen. In de begrippen is het begrip 'risicovolle inrichtingen' verklaard. Daarnaast zijn geluidshinderlijke inrichtingen eveneens niet toegestaan.

De regeling bevat verder bepalingen over de opslag van goederen, consumentenvuurwerk (tot 10.000 kg) en parkeren op daken van bedrijfsgebouwen. Dit laatste is toegestaan indien aan de nadere eisen van Burgemeester en wethouders kan worden voldaan.

Het parkeren van auto's bij de bedrijven dient volledig binnen de bouwpercelen te geschieden. Hiervoor is een gebruiksregel opgenomen.

Opslag is niet toegestaan op de zichtlocaties van het terrein die mede de kwaliteit bepalen.

Bedrijf – afwijkingsregels

Het artikel Bedrijf bevat een aantal flexibiliteitsbepalingen die het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan toepassen. Zo kan het bevoegd gezag gebruikmaken van een afwijkingsbevoegdheid om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar is en voor bedrijven die niet genoemd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, op voorwaarde dat deze bedrijfsactiviteiten (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de lagere algemeen toegelaten milieucategorieën.

Bedrijf – wijzigingsregels

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van detailhandel in bepaalde branches. Ook hier zijn de voorwaarden uit de provinciale Verordening Ruimte gevolgd.

Groen

De bestemming Groen is aan die gronden gegeven die bedoeld zijn voor de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het gebied. Naast groenvoorzieningen kunnen hier dus ook water en voet- en fietspaden worden gerealiseerd.

Verkeer

De Oosthoutlaan is als hoofdontsluitingsweg bestemd tot Verkeer. Deze weg heeft hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bijvoorbeeld nutsvoorzieningen (altijd in overeenstemming met de bestemming), tot een hoogte van 3 m worden opgericht. Voor straatverlichting geldt deze

hoogtebeperking niet.

Water

Een deel van de bestaande en nieuwe watergangen zijn bestemd tot Water.

Leiding – Hoogspanning en Leiding – Water

De belemmeringen die voortvloeien uit de waterleiding en hoogspanningsverbinding zijn per aspect apart geregeld. Binnen een bepaalde afstand van deze leidingen/verbindingen is het in principe niet toegestaan bouwwerken op te richten (slechts met omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders). Op de verbeelding is de hartlijn van de leiding/verbinding weergegeven. De beschermingszone is door middel van een dubbelbestemming op de verbeelding aangeduid.

Waterstaat - Waterkering

Langs de oostelijk gelegen boezemkade is ter bescherming van de boezemwatergang en -kade de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Voor het oprichten van bouwwerken, anders dan ten behoeve van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, is een afwijking bij omgevingsvergunning vereist van het bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie

In het zuidoostelijk deel van het plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Om deze waarde te waarborgen, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen en is de archeologische verwachtingswaarde op de verbeelding aangeduid door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde 1' overeenkomstig het uitgevoerde onderzoek. De weg Oosthoutlaan heeft volgens een lage verwachtingswaarde en is aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde 3'.

De bestemming Waarde - Archeologie fungeert als dubbelbestemming. Bouwwerken op gronden met samenvallende bestemmingen kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar dan met inachtneming van de in de planregels opgenomen voorwaarden.

Daarvoor zijn regels opgenomen om bij een omgevingsvergunning af te wijken. Is er blijkens onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken met afwijking worden gerealiseerd.

In het kader van de bescherming van de archeologische waarden is voor een aantal werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden een aanlegverbod opgenomen.

Archeologische waarden kunnen ook worden bedreigd door grondwerkzaamheden die samengaan met de aanleg van bijvoorbeeld wegen, bebouwing en watergangen. Ook ingrijpende agrarische werkzaamheden (diepploegen, onderbemalen) kunnen het bodemarchief onherstelbaar beschadigen en de daarin opgeslagen informatie verloren doen gaan. Deze gronden worden derhalve mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is bij een omgevingsvergunning alleen toegestaan voor zover de archeologische waarden niet worden geschaad. Genoemde werken en werkzaamheden zijn zonder omgevingsvergunning niet toegestaan.

5.4 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient beperkt te zijn.

Daarnaast bevat dit artikel een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen en ondergrondse werken.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Overige regels

De regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende plan. Voor zover het plan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het plan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het plan bewust zijn geregeld. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

In sommige gevallen wordt verwezen naar bepaalde wettelijke regelingen. Dit artikel regelt de peildatum van deze wetten bij de toepassing van bepaalde bevoegdheden.

5.5 Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangsregels en de slotregel aan de orde.

5.6 Handhaving

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik worden specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, om handhavend optreden hiertegen goed mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming.

Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.

De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft de afdeling bouw- en woningtoezicht hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitstelling uit de Nota Handhaving 2007-2010, een handhavingstraject ingezet.

Een aanvulling op dit Handhavingsbeleid is de nota van de gemeente Teylingen 'Integraal Beleidsnota Beleidsgebieden Bouwen en Ruimtelijke Ordening & openbare Orde en Veiligheid (24 april 2009). In deze nota wordt de wijze van handhaven verder uitgewerkt in een beleidsnota en een uitvoeringsprogramma op het gebied van bouwen, bestemmingsplannen en openbare orde en veiligheid.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is aangekondigd en heeft ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Teylingen. Naast de analoge versie van het bestemmingsplan is het bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van zes weken heeft een ieder inspraak kunnen indienen over het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens is het bestemmingsplan verzonden naar overlegpartners. De nota overleg en inspraak is opgenomen in bijlage 4.

Ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraakreacties en het reacties van overlegpartners ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Gedurende de ter inzagetermijn van zes weken kan door een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststelling bestemmingsplan

Naar aanleiding van de eventueel ingediende zienswijzen kan het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast. Vervolgens beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

7. Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De gronden in het plangebied zijn in handen van verschillende eigenaren. De gedeelten binnen het plangebied waarop het bedrijventerrein zal worden gerealiseerd zijn in handen van private partijen. Met een van de private partijen, welke bereid en in staat is om de bestemmingen te realiseren, is inmiddels een anterieure zelfrealisatieovereenkomst gesloten voor de realisering van circa 87,5% van de bedrijvenbestemming. De realisering van een groot gedeelte van de bestemming bedrijventerrein is daarmee al gegeven.

Met de andere private partij in het gebied zijn de minnelijke onderhandelingen voor de grondverwerving gaande, welke nog niet tot enig resultaat hebben geleid.

De gemeente stelt dan ook direct na het vaststellen van het bestemmingsplan het exploitatieplan Oosthoutlaan vast. Indien de resterende private partij wil overgaan tot zelfrealisatie van de lucratieve bestemming op de betreffende gronden van deze private partij, dan vindt deze zelfrealisatie en het verplichte kostenverhaal plaats met inachtneming van dit bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan.

Indien de resterende private partij niet in staat is om zelf te realiseren of niet overgaat tot zelfrealisatie, dan bestaat de mogelijkheid en de intentie om op basis van dit bestemmingsplan over te gaan tot onteigening en om de bestemming vervolgens zelf te realiseren binnen de planperiode.

Financiële uitvoerbaarheid

Door de gemeente is beoordeeld of er sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

Alle kosten verband houdende met de realisering van het plan, waaronder de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, de grondverwerving, de eventuele onteigening en de mogelijke planschade zijn afgezet tegen de opbrengsten van het plan in de vorm van de uitgifte van de bedrijfskavels.

Uitkomst hiervan is dat wordt geconcludeerd dat de kosten voor de realisering van het hele plan niet hoger zullen zijn dan de verwachte opbrengsten die met dit plan gecreëerd worden en dat daarmee de financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is gegeven.



bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Toelichting op de Staat van Bedrijfs-activiteiten 1

1. Algemeen

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

2. Toepassing 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' ('standaard SvB') zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009), op de Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen¹⁴⁾. De 'standaard SvB' kan in verschillende situaties gehanteerd worden, bijvoorbeeld:

- om de milieuzonering van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen;
- in buitengebieden;
- op losliggende relatief grootschalige bedrijfspercelen op enige afstand van burgerwoningen;
- om indien gewenst de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten te regelen in stedelijk gebied of (delen van) woongebieden met enige vorm van bedrijvigheid.

In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt

14) Aangezien de wijze van milieuzonering met richtafstanden reeds vele jaren de standaardmethodiek voor milieuzonering is in Nederland, wordt voor het gebruik van de daarop gebaseerde Staat van Bedrijfsactiviteiten de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemd.

door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de 'standaard SvB' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de 'standaard SvB' indicaties voor verkeers-aantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de 'standaard SvB' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De 'standaard SvB' onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10 ¹⁵	0
2	30	10 ¹⁶
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de 'standaard SvB' zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoned zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

De in dit bestemmingsplan opgenomen 'standaard SvB' komt in verregaande mate overeen met de VoorbeeldStaat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

In de toegepaste 'standaard SvB' zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de VoorbeeldStaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de 'standaard SvB' voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de 'standaard SvB' opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten¹⁷⁾ van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-

15) Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.

16) Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving zelfs toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gemengde gebieden.

17) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.8. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aannemers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

3. Flexibiliteit

De 'standaard SvB' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de 'standaard SvB' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een afwijking kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de 'standaard SvB' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om deze omgevingsvergunning voor het afwijken te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de 'standaard SvB' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de 'standaard SvB' is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de 'standaard SvB' aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde ontheffingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/standaard SvB
febr. 2010

Bijlage 2 Advies Regionale brandweer

1



Regionale Brandweer Hollands-Midden

BRANDWEER



Gemeente Teylingen
T.a.v. de heer J. Broeke
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Rooseveltstraat 4a
2321 BM Leiden
Telefoon (071) 366 1366
Fax (071) 366 1399
www.rbhm.nl

Datum	25 februari 2010	Telefoon	071- 366 1865	Bijlage
Onze	JSI291551	Fax		
Uw referentie		E-mail	j.smit@hollands-midden.nl	
Uw brief van	Mail 14 december 2009	Onderwerp	Voorontwerp bestemmingsplan Oosthoutlaan	

Geachte heer Broeke,

In uw mail van 7 december jl. heeft u de Regionale Brandweer Hollands Midden verzocht om ex artikel 13 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) advies uit te brengen in het kader van vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'. Het gemeentebestuur is als bevoegd gezag verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid en beleid met betrekking tot rampenbestrijding. Het advies van de regionale brandweer kan het bevoegd gezag ondersteunen bij de verantwoording van het groepsrisico. Het brandweeradvies geeft inzicht in de voorbereiding op en de bestrijding van zware ongevallen en rampen, alsmede de beperking van het ontstaan en de effecten daarvan. Vanuit de diverse belangen maakt het gemeentebestuur uiteindelijk een eigen afweging omtrent het groepsrisico.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk. In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen die vallen onder het Bevi. Buiten het plangebied bevindt zich het LPG tankstation Esso Selfservice B.V. en het bedrijf Akzo Nobel Coatings die van invloed zijn op het plangebied. Verder bevinden zich buiten het plangebied diverse inrichtingen met gevaarlijke stoffen (Menken Beheer en Van Gent en van der Meer) en een transportroute met gevaarlijke stoffen (A44) in de nabijheid van het plangebied. Deze hebben geen invloedsgedebiet dat valt over het plangebied, maar dienen wel als risicovol te worden beschouwd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico omschrijft de kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een incident binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Binnen het plaatsgebonden risico 10-6 mogen geen kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Het plaatsgebonden risico voor het tankstation is bepaald op 40 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het ondergrondse reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil. Deze contouren zijn niet terug te vinden op de plankaart. Ik adviseer u deze alsnog op te nemen op de plankaart.

Regionale Brandweer Hollands-Midden

BRANDWEER



Groepsrisico

Het groepsrisico omschrijft de cumulatieve kans per jaar dat een groep personen komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid binnen het invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt voor een deel binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation Esso Selfservice B.V. en binnen het invloedsgebied van Akzo Nobel Coatings.

Voor het LPG tankstation is het invloedsgebied 150 meter vanaf het vulpunt. In de huidige situatie komt de waarde van het groepsrisico boven de oriënterende waarde. Met de ontwikkeling van het plangebied zal het groepsrisico toenemen.

Voor Akzo Nobel Coatings is bij het grootste scenario de 1% letaliteitcontour vastgesteld op 775 meter.

Voor beide inrichtingen zijn, in het kader van de ontwikkelingen in het plangebied, geen nieuwe berekeningen van het groepsrisico bijgevoegd. Ik adviseer u deze alsnog uit te (laten) voeren en tevens conform artikel 13 van het Bevi het groepsrisico te verantwoorden. Verder wil ik u er nogmaals op wijzen dat vanuit de verschillende belangen het gemeente bestuur uiteindelijk een eigen afweging maakt omtrent het groepsrisico.

Alarmering

Voor de verschillende scenario's zijn verschillende manieren van alarmeren gewenst. Bij het scenario toxische wolk kan met de reguliere wijze van alarmering worden volstaan ('Ga naar binnen. Sluit ramen en deuren'). Bij het scenario BLEVE geldt dat hiertegen geen andere bescherming bestaat dan tijdig vluchten uit het effectgebied. Hiertoe is een snelle alarmering van de hulpdiensten alsmede snelle waarschuwing en ontruiming van de omgeving noodzakelijk. Ik adviseer u verschillende wijzen van alarmering in het plangebied te onderzoeken, te evalueren en indien nodig maatregelen te treffen.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Bij de ontwikkeling van het plangebied moet rekening worden gehouden met bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 3 meter breed zijn met een vrije hoogte van 4,2 meter. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de voordeur aanwezig dient te zijn. In de praktijkrichtlijn bluswatervoorziening en de praktijkrichtlijn bereikbaarheid, zoals vastgesteld door de Regionale Brandweer Hollands Midden, staan deze en andere punten uitgebreid omschreven. Ik adviseer u contact op te nemen met brandweer OVSW, zodat u de bereikbaarheid en bluswatervoorziening direct op kunt nemen bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan.

Zelfredzaamheid

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk. Er kan ervan uit worden gegaan dat de personen binnen het plangebied zichzelf in veiligheid kunnen brengen, zonder hulp van de hulpverleningsdiensten. Daarvoor is het van belang dat de personen binnen de verschillende objecten weten waar ze naartoe moeten vluchten. Ik adviseer u daarom voor alle objecten een ontruimingsplan op te (laten) stellen en deze te communiceren met de gebruikers van de objecten. Voor alle objecten is het van belang dat de vluchtwegen van de risicobron af zijn gesitueerd.

Regionale Brandweer Hollands-Midden

BRANDWEER



Restrisico

Hoewel de kans op een zwaar ongeval of ramp met gevaarlijke stoffen in het algemeen klein is, blijft een restrisico aanwezig. Het restrisico geeft aan hoeveel slachtoffers en materiële schade er overblijven na het toepassen van risicoreducerende maatregelen zoals alarmering, verbeteren bereikbaarheid en bluswatervoorziening en verhogen zelfredzaamheid. Het effectgebied bij het ontstaan van een BLEVE is groot. De 100% letaliteitcontour ligt op 150 meter. Het effectgebied bij een BLEVE ligt op ongeveer 400 meter. Het aantal gewonden zal een veelvoud zijn van het aantal berekende dodelijke slachtoffers. Ondanks alle voorgestelde maatregelen is er een kans dat er een calamiteit ontstaat waarvoor in de eerste uren de inzet van de hulpverleningsdiensten niet toereikend is, met name omdat tegelijk getracht wordt de bron te bestrijden en de omgeving te ontruimen.

Ik adviseer u de eerdergenoemde maatregelen ten aanzien van alarmering, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en zelfredzaamheid te treffen, om het restrisico beter te kunnen beheersen. Tevens verzoek ik u het restrisico inzichtelijk te maken en conform artikel 3, lid 1 van de Wet Rampen en Zware Ongevallen op te nemen in uw risico-inventarisatie van rampscenario's in uw gemeente.

Ik geef uw college ook in overweging, gezien de omvang van het restrisico, te onderzoeken of de verkoop van LPG bij het tankstation Esso Selfservice B.V. beëindigd of uitgeplaatst kan worden om de veiligheid van het plangebied te bevorderen.

Ik verzoek u mij te informeren over de besluitvorming omtrent het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'.

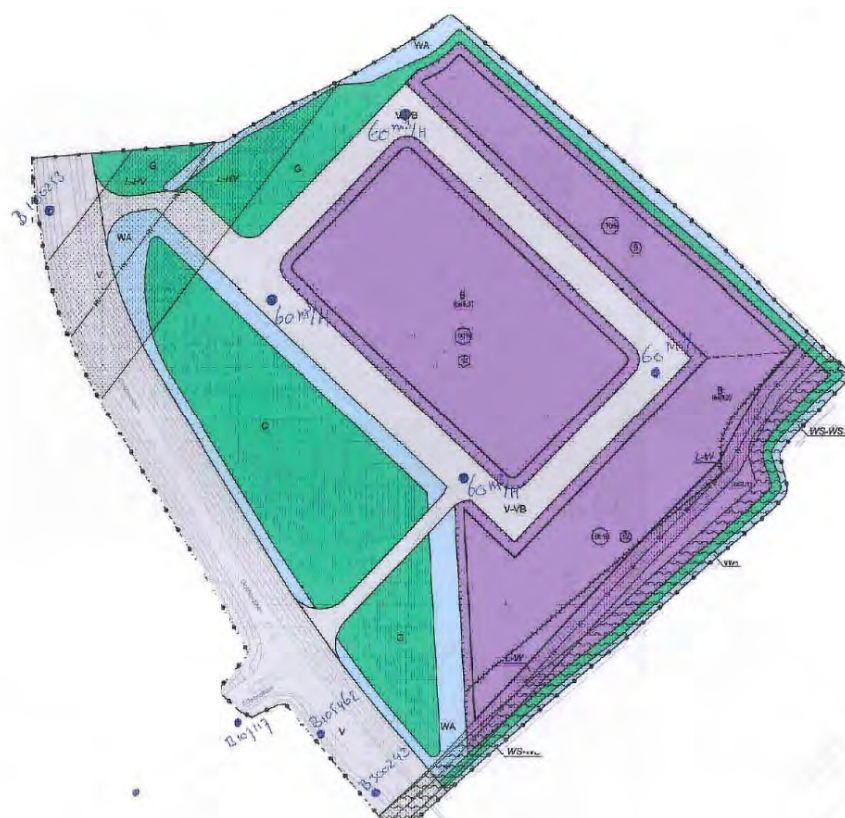
Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met mevrouw J. Smit van de Regionale Brandweer Hollands Midden, telefoon 071-3661865.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

drs. J.H.N. Spobeck MCDm
Hoofd Proactie-Preventie

Afschrift aan: Brandweer OVSW
Milieudienst West-Holland



● brandkranen 60 m³ per uur

Bijlage 3 Ambitietabel Regionaal Beleidskader ¹ **Duurzame Stedenbouw (RBDS)**

Duurzame Stedenbouw Bedrijventerrein Oosthoutlaan

1.1 Inleiding

In deze notitie wordt het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS), ambitietabel Duurzame Stedenbouw, de werkwijze en de projectopdracht beknopt weergegeven. In onderstaande ambitietabel worden de gekozen basis- als extra-ambities afgevinkt, gevolgd door een actielijst met afspraken over bijvoorbeeld nog uit voeren nader onderzoek of in de volgende fase te beslissen over de gewenste ambitie of deze waargemaakt kan worden.

1.2 Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) is op 31 mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleidskader beschrijft een planfasering van een stedenbouwproject. Per fase is overzichtelijk weergegeven welke inhoudelijke stap wordt gezet en welke communicatieaspecten in de desbetreffende fase belangrijk zijn om duurzame ambities te kunnen verwezenlijken. De duurzame ambities zijn gebaseerd op het gemeentelijk vigerend beleid en drie kwaliteitspijlers, People, Planet, Profit (of Welzijn, Wereld, Welvaart) en gerubriceerd naar duurzaamheidsthema's. Elk thema is gesplitst in deelaspecten. Per deelaspect zijn twee ambitieniveaus (basis in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en een extra) geformuleerd, waarvan de maatlat hoger ligt dan wettelijk vereist. Dit betekent dat op het gebied van duurzame stedenbouw bijvoorbeeld het Klimaatbeleid en het DuBo⁺-Richtlijn als vigerend beleid en dus als basisambitie gehanteerd moeten worden. Maar ook andere afspraken als gebiedsgerichte milieuprofielen of gezondheidsaspecten zijn als uitgangspunt vastgelegd. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in onderstaande Ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

1.3 Toelichting Ambitietabel Duurzame Stedenbouw (DS) Oosthoutlaan

Het plan omvat 6 ha. en > 5000 m² BrutoVloerOppervlak (BVO) bedrijfsgebouwen en valt binnen de reikwijdte (> 1 ha > 10 woningen en/of > 5000 m² BVO) van het RBDS. Dit betekent dat de ambitietabel DS wordt toegepast en onderdeel vormt van het programma van eisen. De ambitietabel DS wordt gebruikt tijdens de initiatiefase voor het bepalen van de relevante duurzaamheidsthema's en –aspecten. Deze worden in de ambitietabel aangevinkt. Tijdens de programmafase vindt controle plaats op uitvoerbaarheid van de voor de relevante duurzaamheidsaspecten geldende basisambities. Daarbovenop wordt voor minimaal één duurzaamheidsthema een extra ambitie gekozen. Het totaal aan basis- en extra ambities worden in de ontwerpfase vertaald in maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Alle in het ontwerp opgenomen maatregelen voor het waarmaken van de ambities worden gemonitord tijdens de realisatiefase en het resultaat wordt in de opleveringsprotocollen vastgelegd.

1.4 Conclusie geselecteerde ambities

Het project bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan voldoet wel aan het minimale ambitieniveau. Alle relevante basisambities (=vigerend gemeentelijk beleid) en van minimaal één duurzaamheidsthema is een extra-ambitie opgenomen in het Programma van Eisen. Te weten: gezondheid, water en imago.

2. Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Oosthoutlaan

duurzaamheidsthema	✓ relevant	deelaspect	✓ basis	Basisambitie	✓ extra	Extra-ambitie
PEOPLE						
leefbaarheid	✓	sociale veiligheid	✓	• duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé Ja, Voldoet. Dit wordt mede veroorzaakt door de vorm van de bouwvlakken (rechte voorgevellijnen). Daarnaast zal bestrating van het openbaar gebied zich duidelijk onderscheiden van de terreinverharding die behoort bij de bedrijfspanden. Volgens het bestemmingsplan zijn erfafscheidingen toegestaan. Als deze worden geplaatst wordt hierdoor het onderscheid nogmaals benadrukt. De groenstrook evenwijdig aan de Oosthoutlaan is straks toegankelijk. De ligging van deze strook en de inrichting is zodanig dat dit geen vraag oproept of men zich bevindt op openbaar gebied dan wel privé-eigendom.	✓	• sociale controle door veel zicht op de wegen / pleinen Ja, Voldoet, gebaseerd op de inrichting van het plangebied. De wegen hebben een rechte en brede opzet. Zichtlijnen worden slechts verstoord door geparkeerde voertuigen. De beoordeling is benaderd t.b.v. de sociale controle gericht op het openbare gebied.
		externe veiligheid	✓	• politiekeurmerk en aandacht voor brandveiligheid Ja, Voldoet. Er wordt voldaan aan componenten vanuit het politiekeurmerk zoals: het gebied heeft één duidelijke hoofd ontsluitingsweg en één ontsluitingsweg bedoeld voor ten tijde van calamiteiten. Beide ontsluitingswegen komen uit op de Oosthoutlaan. De Oosthoutlaan heeft een ruime doorgaande zichtlijn. Het plangebied voorziet niet in de opbouw van steegjes tussen de bedrijfspanden. Aan de achterzijde wordt het plangebied 'gesloten' door de aanwezigheid van sloten. Het openbare gebied zal d.m.v. standaard lantaarnpalen worden verlicht. Voor wat betreft de brandveiligheid: Het gebied wordt voorzien van twaalf brandkranen met een waterdruk capaciteit van 60 m3 per uur.	-	• PR-contour =< 10⁻⁸ nieuwbouw • PR-contour < 10⁻⁶ bestaande bouw • substantiële overschrijding van de Oriënterende Waarde van het groepsrisico
			✓	• geen overschrijding van de Oriënterende Waarde van het groepsrisico Er is wel een overschrijding van het groepsrisico. Deze overschrijding is acceptabel omdat voldaan wordt aan de voorwaarden van de Externe veiligheidsvisie van de regio Holland Rijnland. Met inachtneming van het voldoen aan de voorwaarden wordt geconcludeerd dat <u>voldaan wordt</u> aan de basisambitie. Voor nader info zie het onderzoek externe veiligheid in toelichting van het bestemmingsplan.	-	
		inrichting OR	✓	• hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen Ja, Voldoet. Het plan voorziet naast een hoofd ontsluitingsweg in een ontsluitingsweg die alleen bedoeld is voor hulpdiensten ten tijde van calamiteiten.	-	• deelruimtes met verschillende functies en belevingen voor alle leeftijdsgroepen
			✓	• DuBo^{plus} Richtlijn (GWW) Ja, voldoet. Dit zit opgenomen in het programma van eisen. • toegankelijkheid, doorgankelijkheid, bereikbaarheid en bruikbaarheid voor mindervalide Ja, voldoet. Dit zit opgenomen in het programma van eisen.	-	
		groen in de wijk	✓	• boomnorm 0,9 boom / woning of 300 m² bedrijfsterrein De voor de norm gehanteerde oppervlakte bedraagt: 39.940m² Hieruit volgt: 40.285 m² / 300 = 133 x norm (0,9) = 120 bomen.	✓	• toevoegen van groen in de bestaande wijk • netwerk van groene elementen (nieuwbouw)

			✓ ✓  Oppervlakte binnen zwarte contour is gehanteerd voor het bepalen van het aantal bomen. • groennorm 50 - 75 m² / woning of 300 m² bedrijfsterrein Ja, voldoet. 40.285 m² / 300 = 134 x 75 = 10071 m² groen. Aanwezig 19.273 m² groen. Dit is inclusief watergangen met hun natuurlijke oevers. • differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw. Voldoet, meer differentiatie bij dit bp is niet mogelijk. Daarnaast: deze vraag is meer gerechtvaardigd bij de beoordeling van bestemmingsplan voor een (nieuwbouw) woonwijk.	 Oppervlakte binnen gele contour (totaal 19.273 m²) is benaderd als 'groen binnen het plan'.		
gezondheid	✓	lucht	✓	• handhaving van lagere waarden dan de grenswaarden NO_x, PM10 voor verblijfsgebieden (< 40 µg / m³) Ja, Voldoet. Zie hiervoor de paragraaf 4.6 luchtkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan.	✓	• handhaving van 5 % tot 10 % lagere grenswaarden NO_x en PM10 voor verblijfsgebieden (38 tot 36 µg / m³)
		geluid	✓	• bij overschrijding van het gebiedsgerichte geluidsniveau of voorkeurswaarde Wet geluidhinder wordt akoestische compensatie toegepast: Ja, voldoet. Het activiteitenbesluit is een instrument om nadere maatregelen te treffen en is hier het vangnet voor. Het toepassen van maatregel op grond van het activiteitenbesluit vindt plaats na realisatiefase.		
		geur	✓	• voorkomen van nieuwe bronnen van geuroverlast Het gaat hier om een bedrijventerrein met een maximale categorie 3.2. Bedrijven binnen deze categorie kunnen natuurlijk enige geurhinder veroorzaken. Bedrijven met een hogere milieucategorie kunnen middels een afwijking van het bestemmingsplan zich slechts op het terrein vestigen als zij zich naar aard en invloed zich gedragen als een 3.2 bedrijf. Deze afwijkingsmogelijkheid binnen het bestemmingsplan biedt geen ruimte aan het ontstaan van nieuwe bronnen die geuroverlast veroorzaken. Daarnaast geldt dat op grond van het activiteitenbesluit nadere maatregelen getroffen kunnen worden om geurhinder te voorkomen. Het toepassen van maatregel op grond van het activiteitenbesluit vindt plaats na realisatiefase. Zie tevens paragraaf lucht in toelichting bestemmingsplan.	✓	• er is sprake van een acceptabel hinderniveau. bij onaangename geuren (H= -): 1 ge/m³ 98-Perctiel bij neutrale geuren (H= 0): 10 ge/m³ 98-Perctiel bij aangename geuren (H= +): 100 ge/m³ 98-Perctiel
culturele waarde	✓	waardevolle elementen	✓	• waardevolle elementen die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren, dan een waarde toekennen Ja, Voldoet. Het waardevolle element van het bestaande gebied bestaat uit de identiteit = het landschappelijke karakter van het	-	• alle waardevolle elementen worden in het nieuwe ruimtelijke concept geïntegreerd en versterkt

			✓	gebied. De opzet van het bestemmingsplan is zodanig dat recht wordt gedaan aan het behoud van dit karakter. Dit vertaald zich in het zuidwestelijke deel van het gebied dat functioneert als een overgangsgebied van de Oosthoutlaan naar de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt. V.w.b. cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan. minimaal één model ontwikkelen waarbij het element ruimtelijk functioneel kan worden ingepast <i>Ja, Voldoet, voor dit model is ook gekozen. Zie tevens nota van beantwoording zienswijzen onder 2.1 t/m 2.3.</i>		
		historische structuren	✓	- historische structuren die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren. <i>Ja, voldoet. Het gaat hierbij o.a. om het behoud van de bestaande watergangen. Daarnaast krijgt het gedeelte evenwijdig aan de Oosthoutlaan de bestemming groen. Bestaande structuren zijn daarmee niet alleen gedocumenteerd maar ook in het gebied te herkennen.</i> - minimaal één model ontwikkelen waarbij de oude structuren nog herkenbaar zijn <i>.slotenpatroon</i>	✓	historische structuren zijn als ruimtelijke drager uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan. <i>Ja, voldoet. Dat wordt voldaan is gebaseerd op de drie stedenbouwkundige varianten waarbij variant 'landschap' is gekozen. In deze uitwerking is gebruik gemaakt van bestaande structuren voor de stedenbouwkundige opzet.</i>
kwaliteit gebouwen	✓	utiliteitsgebouwen		DuBo^{plus} richtlijn: GPR score 7.0 <i>Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd in anterieure overeenkomst.</i>		DuBo^{plus} richtlijn: GPR score 8.0 of gelijkwaardig
PLANET						
ruimtegebruik	✓	uitbreiding	✓	- zorgvuldige landschappelijke inpassing en aansluiting, mits ruimtelijk en functioneel onderbouwd <i>Ja, Voldoet. het zuidwestelijke gedeelte van het te ontwikkelen gebied is landschappelijk en stedenbouwkundige gezien een gevoelig gedeelte. Om de overgang naar de bebouwing duurzaam te maken is een inrichting met een open of halfopen karakter noodzakelijk. Het zuidwestelijke deel van de ontwikkelingslocatie functioneert daarbij als een overgangsgebied. Zie tevens nota van beantwoording zienswijzen onder 2.1 t/m 2.3.</i> - efficiënte (milieu)zonering <i>Ja, voldoet. Sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Sassenheim Zuid en aan een pompstation en kraanverhuurbedrijf. Er staan slechts twee bedrijfswoningen in de nabijheid van het bedrijventerrein.</i>	- -	- intensief ruimtegebruik - meervoudig ruimtegebruik toepassen
water, opp. water	✓	hemelwater	✓	opstellen van waterparagraaf <i>Ja, Voldoet. Zie toelichting bestemmingsplan.</i>	✓ ✓	- afkoppelen, bergen of infiltreren, afvoeren <i>Ja voldoet. Dit is overigens pas bij de realisatiefase aan te tonen.</i> - drainage afvoeren naar oppervlaktewater <i>Ja voldoet. Dit is overigens pas bij de realisatiefase aan te tonen.</i>
		oppervlaktewatersysteem	✓	- opstellen van waterparagraaf <i>Ja, Voldoet. Zie toelichting bestemmingsplan.</i> - toepassen van natuurvriendelijke oevers, waar mogelijk <i>Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd anterieure overeenkomst en exploitatieplan.</i> - Waterhuishoudkundig plan opstellen bij nieuwbouw <i>Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd anterieure overeenkomst dan wel exploitatieplan.</i>	✓ ✓ ✓ ✓	- peilfluctuatie met in-/ uitlaat <i>Ja, voldoet. Het hoogheemraadschap regelt dit.</i> 50% van alle oevers natuurvriendelijk inrichten <i>Ja voldoet. (wordt opgenomen in het exploitatieplan).</i> - water als ruimtelijk element in het plan opnemen <i>Ja, voldoet. Zie stedenbouwkundige opzet of verbeelding.</i> - doorkoppelen van watersystemen in het plangebied <i>Ja, voldoet. Het water van het plangebied staan in verbinding met overige Watergangen d.m.v. duikers.</i>
		oppervlaktewaterkwaliteit	✓	geen stank en geen overlast	✓	helder, schoon water en voldoet aan MTR-normen

				Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd met exploitatieplan door het opnemen van duikers. (Watergangen worden met elkaar verbonden door duikers. Hierdoor blijven de watergangen doorstroombaar en wordt stilstaand water voorkomen.		Ja, voldoet. Dit volgt uit het talud en diepte die worden toegepast. Deze uitgangspunten worden opgenomen in het programma van eisen.
energie	✓	energieprestatie op locatie (EPL) t.o.v. bouwbesluit	- ✓	- EPL $\geq 7,2$ in het projectgebied > 200 woningequivalenten, of 20.000 m² BVO bedrijfsgebouwen (18% - 50% CO₂ reductie) n.v.t. - bij > 50 woningequivalenten of 5000 m² BVO bedrijfsgebouwen raadplegen van regionale CO₂ kansenkaart	-	EPL $\geq 8,5$ in het projectgebied > 200 woningequivalenten, of 20.000 m² BVO bedrijfsgebouwen (50% tot 100% CO₂ reductie)
		duurzame energie opwekking	?	$\geq 5\%$ van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken. Ja, voldoet onder voorbehoud. Dit is pas na realisatiefase te beoordelen. Echter gezien het duurzaamheidsbeleid is het streven er op gericht om energie duurzaam op te wekken.	?	$\geq 20\%$ van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken
		openbare ruimte	✓ ✓	- DuBo^{plus} Richtlijn GWW alle vaste energiemaatregelen Ja, voldoet. Wordt opgenomen in het programma van eisen. - energiezuinige straatverlichting en verkeersregelinstallaties Ja voldoet, Wordt opgenomen in het programma van eisen.	-	DuBo^{plus} Richtlijn GWW alle vaste- en variabele energiemaatregelen
natuur / ecologie	✓	waardevolle elementen	✓ ✓	- inventariseren en documenteren Ja, Voldoet. Er is veldonderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de bruine kikker, de middelste groene kikker, en watersalamander. De zwaar beschermde rugstreeppad is niet aangetroffen in gebied. Er is ook onderzoek gedaan naar aanwezigheid van de kleine modderkruiper (vissoort). Andere beschermde vissoorten bleken niet aanwezig. Rapport is opgesteld aug. 2010. - minimaal één model ontwikkelen waarbij de ecologisch waardevolle elementen behouden worden Ja, voldoet. Dit is de huidige opzet van het bestemmingsplan (watergangen blijven behouden en worden voorzien van natuurlijke oevers (gedeeltelijk).	-	ecologisch waardevolle elementen herkenbaar in ruimtelijk concept integreren
verkeer / mobiliteit	✓	OV	✓ ✓ ✓	- sociaal veilige haltes en routes naar haltes Ja, voldoet. Zie paragraaf Verkeer in toelichting bestemmingsplan. 60% - 80% woonadr. binnen de b-kom op max. 500m v OV halte. - halte bij wijk- / buurtvoorziening. Ja, voldoet op < 250 meter	✓ - -	100% van de woonadressen binnen de b-kom op max. 500 m van OV halte. Ja, voldoet. - bevorderen van P+R voorzieningen
		fiets, langzaam verkeer	✓ ✓	- veilige en aantrekkelijke lv-routes volgens Duurzaam Veilig. Ja, voldoet. - veilige oversteekgebieden Ja, voldoet.	- -	- sluitend fietspadennet - voorrang voor fiets op solitaire regionale routes en verblijfsgebieden
		parkeren	✓ ✓	- CROW parkeernorm Ja, voldoet. Zie paragraaf Verkeer in toelichting bestemmingsplan. - onderzoek ondergronds parkeren Het bestemmingsplan laat de bouw van kelders toe. Deze mogen volgens het bestemmingsplan worden gebruikt als parkeerkelder.	-	geclusterd parkeren
materiaal	-	hergebruik	-	aandacht voor duurzaam slopen. N.v.t.	- -	- minimaal 7 op de schaal Slooptool - demontabel en herbruikbaar materiaal toepassen
		milieubelasting	✓	DuBo^{plus} richtlijn (GWW)	- - ✓	- variabele maatregelen GWW voor 2% van de stichtingskosten - producten met milieukeur - vernieuwbare grondstoffen
bodem	✓	saneren	✓	de risico's boven het MTR (maximaal toelaatbare risico) terugbrengen tot verwaarloosbaar risico. Ja voldoet. Toelichting: tot op heden is er slechts een verkennend onderzoek uitgevoerd. Mocht bij nadere onderzoeken vervuiling worden aangetroffen zal er zodanig gesaneerd worden dat het beoogde gebruik toegestaan is. Tevens verwijs ik naar het verkenend bodemonderzoek en de paragraaf bodem in de toelichting van het bestemmingsplan.	?	wijze waarop deze risico's worden teruggebracht en afgestemd op de historie en het gebruik van de bodem
		beheer	✓	stand still	✓	optimaliseren van hergebruik waar dit zonder risico mogelijk is

		hergebruik	✓	gesloten grondbalans binnen locatie. Binnen de locatie zal wel grond verplaatst worden. Echter er is geen sprake van het afvoeren van grond. Om geheel op juiste hoogte te brengen zal grond aangevoerd moeten worden om het gebied op juiste N.A.P. hoogte te krijgen.	-	gesloten grondbalans binnen regio
		grondwater	?	verspreiding van verontreinigingen in freatisch en middeldiep grondwater tegengaan	?	monitoren van de kwaliteit van het eerste watervoerend pakket
PROFIT						
flexibiliteit van de gebouwde omgeving	✓	functionele en ruimtelijke flexibiliteit	✓	- toepassen van functioneel aanpasbare gebouwen (voorzieningen, werken) - Ja, Voldoet. Bedrijfspanen bieden veel mogelijkheden voor functionele aanpassingen.	✓ -	- rekening houden bij aanleg infrastructuur en inrichting openbare ruimte - ruimtelijke scenario's voor toekomstige uitbreidingen schetsen
imago	✓	architectonische en ruimtelijke uitstraling	✓	- conform (op te stellen) beeldkwaliteitsplan / welstandnota - Ja, voldoet. Er is geen beeldkwaliteitsplan voor dit gebied opgesteld. Wel zijn er drie stedenbouwkundige varianten uitgewerkt waarbij een variant is gekozen vanwege de hoge ruimtelijke kwaliteit in relatie tot – en in aansluiting met- het aangrenzende landschappelijke gebied. Bouwplannen worden getoetst aan de welstandsnota waarbij een regulier welstandsniveau van toepassing is.	✓	- imagoverbetering door bijzondere aandacht voor hoogwaardige inrichting o.r. (voldoet, conform pve openbare ruimte). - bijzondere architectonische uitstraling? (Deze ruimte is er. Een initiatiefnemer.
economische vitaliteit	✓	werkgelegenheid	✓	- aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied - Ja, Voldoet. Dit is uitgangspunt van het plan.	-	ondersteunen van initiatieven om werkgelegenheid in plangebied te creëren
		bedrijvigheid	✓	- aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied (groeimogelijkheden voor milieuhinderlijke bedrijven) - Ja, voldoet. Het bestemmingsplan laat bedrijven toe tot de categorie 3.2. Bestaande bedrijven met een lagere categorie kunnen zich binnen dit terrein vestigen en groeien tot 3.2. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de bevoegdheid voor B&W om af te wijken van de regels voor het laten vestigen van grootschalige detailhandel.	- -	- parkmanagement is ingevoerd voor bedrijventerrein/winkelcentrum - stimuleren van meer diversiteit van projectgebied overstijgende bedrijvigheid

Betekenis gebruikte symbolen:

- ✓ ambitie is relevant en maakt onderdeel uit van het programma van eisen.
 - ? ambitie vereist nader (voor)onderzoek of is een actiepunten in de volgende fase.
 - ambitie is niet relevant (kan later nog wel relevant worden)
- doorhalen: ambitie is niet van toepassing

3. Afspraken en vervolgacties

- Proces: De ambitietabel met datum 29 maart 2011 is als bijlage opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Teylingen. Deze versie van 19 april 2013 is geactualiseerd op het onderdeel 'Planet' voor het onderdeel 'bodem; gesloten grondbalans' én de verantwoording van de wateroppervlaktekwaliteit. Met deze actualisatie wordt de beoordeling van het project in relatie tot het duurzaamheidsbeleid van de gemeente gebaseerd op actuele gegevens vanuit het project. In de paragraaf duurzaamheid van het bestemmingsplan wordt de duurzaamheid van het project verantwoord en wordt verwezen naar deze tabel. Deze tabel weergeeft de verantwoording van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.
- De volgende duurzaamheidsthema's dienen nader onderzocht te worden:
 - o Energie: onderzoeken of $\geq 5\%$ van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekt kan worden;
 - o Bodem: aspecten saneren en grondwater nader onderzoeken.

Duurzaamheidstabel ingevuld door: Ron van der Geest, Gemeente Teylingen, afdeling Ruimte in samenwerking met Tom Schonenberg, Milieudienst West Holland. Deze tabel is geactualiseerd op 28 oktober 2013.

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

PEOPLE

Leefbaarheid

Leefbaarheid is het samenspel tussen fysieke kwaliteit, sociale kwaliteit, sociale kenmerken en veiligheid van de omgeving. De leefbaarheid wordt bepaald door de mate waarin de onderstaande factoren in een gebied worden beïnvloed.

- De waardering toegekend aan de (openbare) ruimte, over het nut van die ruimte voor mensen (=gebruikswaarde);
- De waardering, toegekend aan de (openbare) ruimte, over de effecten die die ruimte op mensen heeft (=belevingswaarde);
- De mate van aanpasbaarheid voor veranderende leefwensen en waardebehoud (=toekomstwaarde)

Deze factoren kunnen positief beïnvloed worden door bij het inrichten van het gebied aspecten zoals kwaliteit en veiligheid van de (openbare) ruimte en de gebouwen te optimaliseren. Ook milieufactoren zoals geluid-, lucht- en geurhinder spelen een belangrijke rol. Maar ook sociale cohesie en functiemenging in de wijk.

Sociale veiligheid

Onder sociale veiligheid wordt verstaan het gevoel van veiligheid (voel je je veilig in de wijk) en feitelijke veiligheid (komen er daadwerkelijke bedreigingen en andere incidenten voor). Bij sociale veiligheid is wat betreft het ruimtelijke aspect de inrichting van de openbare ruimte van belang. Hierbij spelen aspecten van overzichtelijkheid en verlichting een belangrijke rol.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of vervoer van gevaarlijke stoffen. In de ruimtelijke planning kan door middel van zonering al heel wat bereikt worden. Het verplaatsen van risicovolle bedrijven blijft natuurlijk ook een optie. Hiervoor

wordt onderscheid gemaakt in het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico. Het Plaatsgebonden Risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats in de nabijheid van een inrichting of transportroute zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting of op een transportroute waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Het Groepsrisico (GR) houdt niet alleen rekening met de kans op een ongeval en de kans op overlijden, maar ook met de verdeling en de dichtheid van aanwezige bevolking rond de inrichting. In tegenstelling tot het PR is het GR dus afhankelijk van het aantal mensen dat rond een bron aanwezig is. Het PR is als norm algemeen geaccepteerd maar niet wettelijk vastgelegd. Voor het GR geldt een oriënterende waarde en geen grenswaarde. Er is wel een inspanningsverplichting om aan deze oriënterende waarde te voldoen. Er wordt een AMVB voorbereid waarin de omgang met het GR wettelijk zal worden vastgelegd, maar de verwachting is dat het GR een oriënterende waarde blijft.

Inrichting openbare ruimte (OR)

De inrichting van de openbare ruimte gaat, mits goed aangelegd en beheerd, jaren mee. Als de openbare ruimte echter niet zorgvuldig of minimaal is ingericht, kan dit een aanleiding zijn voor een gevoel van sociale onveiligheid, verloedering en vervreemding waardoor de leefbaarheid achteruitgaat. Het verbeteren van de verkeersveiligheid in het kader van Duurzaam Veilig is dan één van de mogelijkheden. Maar ook externe veiligheid en sociale veiligheid zijn in dit kader van belang.

Groen in de wijk

Het groen in de wijk of bedrijfsterrein wordt kwantitatief bepaald door de boomnorm en de groennorm. Kwalitatief gezien kan onder groen worden verstaan: Schooltuinen, trapveldjes, parken, forten, oude muren, groen stroken, bermen, verwilderde landjes... Ontwikkeling van groen in de wijk is voornamelijk een kwestie van ontwerp en beheer, omstandigheden scheppen om

natuurlijke ontwikkeling te bevorderen. Maatregelen ter bevordering van groen in de stad zijn gericht op het ontwikkelen en behouden van kleinschalig groen in een fijnmazig netwerk. Daarbij speelt het stimuleren van particulier initiatief en beheer een grote rol. Buurt of wijkgroen draagt bij aan lokale identiteit, geeft een binding met de woonomgeving en vormt een rustpunt en ontmoetingsplaats. Wandelen, sporten, luieren, spelen zijn activiteiten die men ook graag dicht bij huis doet binnen een afstand van 500 meter van de woning. Bij de eerste ontwerpen van een wijk zal voldoende buurtgroen, verspreid over de wijk, moeten worden gereserveerd. Voorkomen moet worden dat in de ontwikkelfase deze bestemming voor buurtgroen alsnog sneuvelt. In een bestaande wijk is het belangrijk het groen te handhaven. Een optimale inrichting is niet nodig. Ruimte voor de bewoners voor eigen initiatieven (buurtfeest, gemeenschappelijke tuin, speelplek, trapveldje, natuur ervaren) kan leiden tot sociale cohesie en een buurtleven.

Gezondheid

Wonen, werken en recreëren in een gezonde en veilige leefomgeving is belangrijk. Als bedreigingen uit het milieu worden luchtverontreiniging, geluidshinder en geurhinder aangemerkt en zijn als deelaspect opgenomen. Voor gevoelige bestemmingen hanteert de GGDHM richtlijnen voor de kwaliteit van lucht, geluid en geur met o.a. minimale afstanden tot (snel)wegen. Maar ook op gebouwniveau kunnen verontreinigingen invloed op de gezondheid hebben. De gezondheidseffecten variëren van ziekten (zoals astma en allergieën) tot gevoelens van ongerustheid. Hiervoor zijn criteria opgenomen in het duurzaamheidsthema: Kwaliteit van de gebouwen.

Lucht

Luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate van vervuiling. Het gaat dan om luchtverontreiniging door zwaveldioxide (SO₂), lood, stikstofdioxide (NO_x), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO) en Vluchtige Organische Stoffen (VOS) o.a. benzeen. Als blijkt dat grenswaarden uit

de Wet milieubeheer zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen. Aan de emissies van NO_x en fijn stof zijn grenswaarden gesteld. NO_x komt vooral vrij bij het verbranden van (fossiele) brandstoffen. In Nederland veroorzaken verkeer en vervoer bijna 70 procent van de totale uitstoot van stikstofoxides. PM₁₀ bestaat uit kleine, niet-zichtbare deeltjes en druppeltjes (PM = Particulate Matter en omvat voornamelijk deeltjes (bijvoorbeeld roetdeeltjes) kleiner dan 10 micrometer). Een relatief groot deel van het fijne stof komt in woongebieden terecht. Het verkeer is met 30% van de totale uitstoot een grote bron van fijn stof in Nederland. Dieselmotoren zonder roetfilters zijn de grootste uitstoters van fijn stof. Een nieuwe dieselauto zonder roetfilter stoot per kilometer ongeveer 40 keer zoveel fijn stof uit als een nieuwe benzineauto met katalysator. Een deel van het fijn stof is afkomstig uit de natuur (voornamelijk van zee). Een derde bron van fijn stof is de industrie. Ook komt veel fijn stof overwaaien uit het buitenland. Fijn stof afkomstig van de uitstoot van het verkeer is nog veel kleiner dan fijn stof afkomstig van de industrie en natuur. Dit ultrafijn stof lijkt schadelijker dan stofdeeltjes afkomstig uit de andere bronnen.

Geluid

Geluid kan zo hard zijn, dat het hinderlijk wordt. Bovendien kan het schadelijk zijn voor de gezondheid. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, is in geluidsnormen vertaald. Per gebiedstype wordt een passend geluidsniveau vastgesteld (gebiedgericht geluidsbeleid). Een "stillegebied" binnen het woongebied verhoogt de gebruiks- en belevingswaarde. Bij het ontwerpen van woongebieden is het van belang om per woning een geluidsluwe zijde in het ontwerp op te nemen. Voorkomen moet worden dat dove gevels toegepast worden, omdat deze maatregel niet bijdraagt aan de woonkwaliteit.

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

Niet altijd zijn hoge geluidniveaus te voorkomen en in sommige gevallen is het ook niet realistisch om dat te ambiëren. Daarom is het mogelijk om bij de beoordeling van het geluidsniveau in het plangebied uitzonderingen toe te staan indien de ambitiewaarde voor een gebied wordt overschreden. Incidenteel, bijvoorbeeld langs wegen die het gebied doorsnijden, mag dus meer geluid worden toegestaan. Bij hoge uitzondering mag geluid tot de wettelijke maximaal toelaatbare grenswaarde (plafondwaarde) worden toegestaan. In beide gevallen moet dan wel met een akoestisch onderzoek aangetoond worden, dat het treffen van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger niet mogelijk zijn. Hoe hoger het geluidniveau, des te meer akoestische compensatie wordt toegepast.

Veel woningen in de regio staan bloot aan meer verkeerslawaai dan wenselijk is. Bij renovatie of herstructurering is het van belang het aantal woningen met een te hoge geluidsbelasting te verminderen of maatregelen aan de woningen te treffen. De meest urgente woningen zijn opgenomen op de zogenaamde A-lijst. Bij de woningen worden indien relevant geluidsisolerende maatregelen genomen, ook wel gevelsanering genoemd. De voortgang van het saneren van deze woningen is echter afhankelijk van het vrijkomen van de benodigde financiën. Ook woningen die op de B-lijst staan kunnen een hoge geluidbelasting ondervinden.

Geur

De ene geur is niet de andere, zo is de aard van de geur van een parfumfabriek niet gelijk aan de geur van een mestverwerkend bedrijf bij dezelfde hoeveelheid geureenheden per kubieke meter. Er zijn drie type geuren te onderscheiden.

- Aangename geuren (waardering +): Deze geuren worden rond een geurconcentratie van 1 ge/m³ als neutraal ervaren, bij hogere concentraties (10 tot ca. 100 ge/m³)

zijn ze licht aangenaam, bij hogere concentraties neemt de aangenaamheid van de geur af, uiteindelijk tot een zeer onaangenaam niveau.

- Neutrale geuren (waardering 0): Deze geuren worden rond een concentratie van 1 ge/m³ als neutraal ervaren, bij concentraties van ongeveer 10 ge/m³ worden ze licht onaangenaam, bij nog hogere concentraties neemt de aangenaamheid verder af, uiteindelijk tot een zeer onaangenaam niveau.
- Onaangename geuren (waardering -): Deze geuren worden al direct bij concentraties boven 1 ge/m³ als onaangenaam ervaren, bij concentraties van ongeveer 10 ge/m³ worden ze doorgaans al als zeer onaangenaam ervaren.

Sociale cohesie

Onder sociale cohesie wordt verstaan de mate waarin individuen of groepen in de samenleving met elkaar verbonden zijn en zich met elkaar verbonden voelen. Voor een deel wordt sociale cohesie gestructureerd door ruimtelijke factoren. Bij het ontwerpen van woongebieden is het vanuit het perspectief van sociale cohesie belangrijk om aandacht te besteden aan de mate waarin:

- Het stedenbouwkundig ontwerp:
 - o uitnodigt tot zorgvuldig gedrag, gevoelens van veiligheid oproept;
 - o sociale contacten mogelijk maakt tussen verschillende sociale groepen;
 - o groepen met uiteenlopende inkomens en leefstijlen een kans biedt om zich op bepaalde locaties met uiteenlopende kwaliteiten te vestigen;
 - o voorkomt dat te grote wijken met alleen goedkopere woningen ontstaan, waardoor bewoners op te grote afstand van andere woonmilieus en voorzieningen terecht komen;
 - o gunstige condities schept voor de exploitatie van goedkope woningen op locaties met uiteenlopende kwaliteiten;
 - o ruimtelijke inrichting en de ruimtelijke zonering afstemmen op de doelgroepen (bereikbaarheid/veiligheid).

- Het ontwerp van de woning:
 - o sociale controle mogelijk maakt;
 - o bewoners herkenbaarheid en place-identity biedt.

Culturele waarden, waardevolle elementen en historische structuren

Onder cultuurhistorische waarden wordt verstaan de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid of identiteit en ontstaansgeschiedenis van de plek.

Kwaliteit van de gebouwen

Het optimaliseren van de gebouwkwaliteit betekent een gezond binnenmilieu, effectieve gebruikswaarde en een prettige woonomgeving. Het betreft de kwaliteit nu en in de toekomst. Een hoge integrale kwaliteit, comfort en een goede leefbaarheid maken dat gebouwen en de gebouwde omgeving langer meegaan. Deze integrale kwaliteit wordt bereikt door een optimale balans te vinden tussen energiezuinigheid en een duurzame energievoorziening (ook kleinschalig), minimaliseren van geluidsoverlast, het toepassen van gezonde en duurzame materialen van zoveel mogelijk vernieuwbare/herbruikbare – op maatschappelijk verantwoorde wijze gewonnen en verwerkte- grondstoffen en een gezond binnenmilieu. Op gebouwniveau zijn hiertoe ambities en maatregelen opgenomen in de [Regionale DuBo Plus Richtlijn](#).

PLANET

Ruimtegebruik

Onderscheid wordt gemaakt tussen herstructurering met aandacht voor herbruikbare kwaliteiten en uitbreiding met aandacht voor landelijke/ stedelijke inpassing en aansluiting. Ruimte wordt steeds schaarser door de groei van het stedelijke gebied. De beschikbare ruimte kan beter worden benut, vooral door deze meervoudig te gebruiken. Enerzijds door functies te stapelen, boven of zelfs onder de grond, anderzijds door in de tijd gebruik te maken van ruimtes voor verschillende functies. Dus ook een efficiëntie milieuzonering.

Water

De definitie van duurzaam stedelijk waterbeheer luidt: een kwantitatief en kwalitatief beheer van het stedelijk water, waarbij de aandacht ligt op het vasthouden van water, en zichtbaar integreren in het stedenbouwkundig ontwerp in plaats van het aan- en afvoeren ervan. Milieuproblemen worden daarbij niet doorgeschoven naar een volgende generatie, een hoger schaalniveau of een ander milieucompartment. Het watersysteem wordt integraal benaderd, waarbij civieltechnische, stedenbouwkundige, hydrologische en ecologische aspecten worden verenigd. Drie deelaspecten spelen hierbij een rol: Hemelwater, oppervlaktewatersysteem en oppervlaktewaterkwaliteit. In overleg met de waterbeheerder wordt een watertoets uitgevoerd.

De Watertoets is vooral een procesinstrument om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincie, gemeenten als waterschappen.

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat dus niet om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Met de Watertoets wordt er naar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren;

In de toelichting van de genoemde plannen dient - in een waterparagraaf - een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast zullen daarbij ook de gevolgen voor de waterkwaliteit en verdroging gezien moeten worden. Bovendien dient te worden aangegeven hoe rekening is gehouden met het wateradvies dat door de waterbeheerder is verstrekt.

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

Energie

Het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen (aardolie, aardgas en kolen) is van belang voor de voorzieningszekerheid op langere termijn: het gaat om eindige voorraden die deels afkomstig zijn uit geopolitiek instabiele werelddelen. Bovendien zijn fossiele brandstoffen verantwoordelijk voor het grootste deel van de mondiale CO₂-uitstoot en vormen andere verontreinigende emissies een probleem. Het kabinet wil van Nederland een van de schoonste en zuinigste energielanden in Europa maken. In het werkprogramma 'Schoon en Zuinig: Nieuwe energie voor het klimaat' beschrijft het kabinet de ambities voor onder andere energiebesparing, duurzame energie en opslag van CO₂ in de grond. De ambities zijn:

- o De uitstoot van broeikasgassen, vooral CO₂, in 2020 met 30% verminderen vergeleken met 1990.
- o Het tempo van energiebesparing de komende jaren verdubbelen van 1% nu naar 2% per jaar.
- o Het aandeel duurzame energie in 2020 verhogen naar 20% van het totale energiegebruik.

Om een duurzame energievoorziening te realiseren wordt bij wijze van 'ontwerpfilosofie', vooral in de gebouwde omgeving, een bepaalde hiërarchie van maatregelen door het kabinet aanbevolen, de zogenoemde Trias Energetica. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:

1. Beperk de energievraag;
2. Wek de benodigde energie zoveel mogelijk duurzaam op;
3. Ga zo efficiënt mogelijk om met fossiele brandstoffen (schoon fossiel) om in de resterende energievraag te voorzien.

In het algemeen kan gesteld worden dat de maatregelen in onderlinge samenhang moeten worden aangepakt om de doelstellingen voor het energie- en klimaatbeleid te behalen. Maatregelen zijn daarbij zowel op gebieds- en locatieniveau als op inrichtingenniveau (woning, bedrijf) te treffen, bijvoorbeeld een verkaveling met minimaal 70% van de

woningen gunstig op de zon georiënteerd, als gunstige voorwaarde voor gebruik van passieve en actieve zonne-energie. De concrete invulling hangt af van de specifieke omstandigheden op locatie, zoals energievraag-profiel, functiedichtheid en kosten. De drie maatregelen zullen daarom in de ontwerpfase, met inbegrip van ruimtelijke plannen, integraal moeten worden afgewogen om een optimale invulling van de energiehuishouding te verkrijgen. De CO₂-reductie (bij voorkeur 100%) is naast een streefcijfer met betrekking tot de energieprestatie op locatie (EPL) en op gebouwniveau tot de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) het vertrekpunt voor een afweging van opties en maatregelen in een energieconcept. Om optimale kansen te benutten zijn in de [CO2-kansenkaart](#) voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw uitgewerkt. De meest kosteneffectieve aanpak bij grote nieuwbouwlocaties is verduurzamen van de energievoorziening door het toepassen van bijvoorbeeld een bio-olie WKK of warmtepompen gecombineerd met warmte- en koudeopslag (WKO).

De klimaatambities zijn verwoord in het regionale Klimaatprogramma 2008-2012. De lange termijn doelstellingen zijn conform het Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk. Het streven is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energiegebruik tussen 2008 en 2020 met meer dan 50% is verlaagd. De duurzame energie doelstelling is, dat ten minste 20% van het energiegebruik binnen de locatie in 2020 duurzaam is opgewekt. De korte termijn doelstelling (2012) zijn voor duurzame energieopwekking 5% en voor nieuwbouw 100% tot 18% CO₂-reductie t.o.v. bouwen volgens het vigerende bouwbesluit afhankelijk van de aanwezige kansen. Zie ook [Plan van Aanpak Klimaatprogramma 2008-2012](#).

Natuur/ ecologie

De noodzaak voor de aanwezigheid van natuur en ecologie in en om de stad wordt steeds meer door beleidsmakers en ontwikkelaars omarmd. Het begrip stadslandschappen is hieruit ontstaan. Naast natuur en ecologie eisen ook andere functie hun ruimte op. Het zijn vooral de stedelijke functies, waarbij te denken is aan wonen, werken en

recreëren, die steeds meer concurreren om de schaarse ruimte met de diverse groene functies, zoals landbouw en natuur. De gemeente Leiden heeft een 'Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen' opgesteld. Daarin staat precies vermeld hoe de gemeente zijn planten en dieren (stadsnatuur) beschermt bij stedelijke projecten en onderhoudswerkzaamheden. Daarmee wordt niet alleen de flora- en faunawet nageleefd, maar er wordt tevens een volwaardige plaats aan natuur gegeven bij stedelijke ontwikkelingen.

Verkeer / mobiliteit

Het gaat erom de balans te vinden tussen kwaliteit van het verkeer en vervoer voor de individuele gebruiker en voor de samenleving als geheel. De ontwikkeling, het beheer en onderhoud van een veilig en doelmatig verkeer- en vervoerssysteem voor burgers en bedrijven om de mobiliteit op te vangen, de veiligheid te vergroten en bij te dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De ambities voor het duurzaamheidsthema Verkeer en mobiliteit zijn in vier deelaspecten opgenomen: Autogebruik en omvat het gebruik van alle gemotoriseerde voertuigen, openbaar vervoer (OV), fiets (langzaam verkeer) en parkeren. Bij grote ontwikkellocaties van 500 woningen of 100.000 BVO bedrijvigheid wordt een Vervoersprestatie op Locatie (VPL)-studie uitgevoerd. VPL is een rekenmethode waarmee voor een bepaald plan(gedebied) een maat kan worden berekend voor het energiegebruik van verkeer en vervoer per huishouden, inclusief de effecten op de geluidsbelasting, de CO₂- en NO_x-emissies en de effecten op de verkeersveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit. Voor verkeersremmende maatregelen geldt het programma Duurzaam Veilig, waarbij de te nemen maatregelen zo geluids- en trillingarm mogelijk worden uitgevoerd.

Auto

Het gebruik van de auto heeft direct negatieve effecten op de uitstoot van CO₂, geluid en ruimtebeslag. Uitgangspunt is dat voor een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde

omgeving het autogebruik gereguleerd wordt. Twee invalshoeken spelen daarbij een rol:

- verminder het autogebruik voor lokaal vervoer:
 - o minimaliseer de afstanden tussen woongebieden, werkgelegenheid, scholen, voorzieningen, enzovoort; creëer doorsteekjes voor langzaam verkeer;
 - o doe dit eveneens voor bestemmingen buiten het plangebied;
 - o optimaliseer de structuur voor langzaam verkeer en openbaar vervoer: veilig, snel, direct, comfortabel en daardoor aantrekkelijk;
- meng functies: dit verhoogt de belevingswaarde en verbetert de sociale veiligheid;
 - o structureer het resterende autogebruik zodanig dat er minimaal hinder ontstaat in de woonomgeving;
 - o formuleer een evenwichtig verkeersbeleid, incl. parkeerbeleid (blauwe zones, tarieven, enz.);
 - o beperk doorgaand verkeer in woongebieden: maak straten autoluw en/of autovrij;
 - o gebruik innovatieve oplossingen voor parkeren door intensief ruimtegebruik;
 - o voorkom sluipverkeer;
 - o zorg voor verkeersveilige ontsluitingswegen.

Openbaar vervoer (OV) voorzieningen in de wijk

Het gaat hierbij om het optimaliseren van de bereikbaarheid van het openbaar vervoer.

Fiets

Het deelaspect fiets staat synoniem voor langzaam verkeer en omvat veilige en aantrekkelijke routes, incl. oversteekplaatsen en heeft een beperkende invloed op het gebruik van de auto.

Parkeren

Er verschillende vormen van parkeren: vrij, betaald, vergunningplichtig, geclusterd. De parkeerplaatsen kunnen op straat, in een garage of op eigen terrein wordt gesitueerd. Bijzondere

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

parkeerplaatsen zijn park+ride (parkeren en reizen), gehandicapten, taxi's e.d. Voor de te hanteren parkeernormen geldt de CROW-norm. Hierbij kan uitgegaan worden van de onderscheidt tussen ABC-locaties. Het ABC-beleid is rijksbeleid dat arbeids- en bezoekersintensieve bedrijven en voorzieningen koppelt aan goed door Openbaar Vervoer ontsloten locaties. Onderzoek wijst uit dat een auto gemiddeld 55 minuten per etmaal wordt gebruikt om te rijden: er is dus grote behoefte aan parkeerruimte. Het ruimtebeslag van één auto behelst gemiddeld maar liefst drie parkeerplaatsen (bij de woning, bij de winkels en bij andere reisdoelen, zoals werk, recreatie, enzovoort). De situering van deze parkeerplaatsen speelt een grote rol bij het beïnvloeden van het autogebruik. Het reguleren van de parkeermogelijkheden op buurt- en wijkniveau levert winst op voor de kwaliteit van de woonomgeving. Bijvoorbeeld geclusterd parkeren, waarbij verschillende parkeerdoelgroepen gebruikmaken van dezelfde parkeerplaats, meestal op een centrale plaats.

Materialen

De duurzaamheid van de toe te passen (bouw)materialen wordt bepaald door de mate waarin de daarvoor benodigde grondstoffen ruim voorradig en opnieuw leverbaar zijn (bijvoorbeeld door teelt), dat de energie-inhoud laag is, de emissies CO₂, NO_x, SO₂ en radon minimaal zijn en het afval en de vervuiling beperkt blijven. De ruimtelijke ontwerpkeuzes zijn een bepalende factor in de uiteindelijke materiaalkeuze en het materiaalgebruik. Om het toepassen van duurzame (bouw)materialen mogelijk te maken wordt bij wijze van 'ontwerpphilosofie' een bepaalde hiërarchie van maatregelen aanbevolen: de zogenaamde Trias Ecologica. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:

- beperk de vraag naar (primaire) grondstoffen (renoveren boven nieuwbouw, compact bouwen, niet integraal ophogen, alleen verharderen waar noodzakelijk);

- stimuleer het gebruik van duurzame, vernieuwbare grondstoffen (hout, leem)
- gebruik de eindige grondstoffen die het milieu het minst belasten (materialen met recyclingsystemen toepassen).

Afval

Afval heeft een relatie tot het ruimtelijk ontwerp voor wat betreft de inzameling ervan. Bijvoorbeeld goed bereikbare inzamelpunten voor het scheiden van afval of voldoende afvalbakken in de openbare ruimte om zwerfvuil tegen te gaan. Voor het gebouwonwerp en de bouwactiviteiten zijn maatregelen opgenomen in de Nationaal Pakketten Duurzaam Bouwen (bijvoorbeeld geen onnodig verpakkingmateriaal op de bouwplaats, renoveren i.p.v. slopen, selectief (duurzaam) slopen, recyclen van afval). Duurzaam slopen is zodanig slopen dat onderdelen die geschikt zijn voor **producthergebruik** worden gedemonteerd (ook **strippen** of voorsloop genoemd) en dat overige onderdelen zoveel mogelijk in fracties worden gescheiden, zodat ze beschikbaar komen voor **materiaalrecycling**.

Bodem

• Duurzame bodemkwaliteit

- o De minimaal vereiste kwaliteit, die de bodem moet hebben om ook op langere termijn geschikt te zijn voor het bodemgebruik, zoals dit in bestemmings- en andere beleidsplannen is vastgelegd. Het kan hierbij gaan om meerdere gebruiksvormen na elkaar of tegelijkertijd, zoals deze passen binnen de toegekende bestemming. Voorbeeld: een landelijk gebied met bestemming "landbouw" en een duurzame bodemkwaliteit is geschikt voor alle landbouwfuncties (tuinbouw, akkerbouw, veeteelt en bosbouw).
- o De kwaliteit van de bodem wordt bepaald aan de mate waarin de mens, respectievelijk waar relevant, plant en dier blootgesteld kan worden aan schadelijke stoffen en ten gevolge daarvan (gezondheids)risico's

ontstaan. Hiertoe is een Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) afgesproken en risico's boven de MTR worden teruggebracht tot een Verwaarloosbaar Risico (VR). Indien risico's worden overschreden is het saneren van de bodem noodzakelijk. Er worden maatregelen getroffen gericht op het beperken en zoveel mogelijk ongedaan maken van (blootstellen aan)verontreiniging en de directe gevolgen daarvan of van dreigende verontreiniging van de bodem. Is er geen direct gevaar dan geldt in de beheersituatie de stand still (bodemkwaliteit mag niet achteruit gaan) ambitie. Voor het grondwater geldt altijd de ambitie dat verspreiding van verontreinigingen in freatisch (de bovenkant van de grondwaterspiegel) en middeldiep grondwater tegengaan.

• MTR = Maximaal Toelaatbaar Risico

- o Het niveau dat in het milieubeleid maximaal toelaatbaar wordt geacht door blootstelling aan stoffen:
- o Niet kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot overschrijding van de Acceptabele Dagelijkse Inname (ADI);
- o Kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot een toename van het aantal kankergevallen tot boven 1 : 100.000 gedurende een mensenleven.

• VR = Verwaarloosbaar risico

- o Het risico dat in het milieubeleid onvermijdelijk wordt geacht als uitvloeisel van de van nature aanwezige blootstelling aan stoffen, en daarmee "verwaarloosbaar" in relatie tot de risico's als gevolg van de extra blootstelling door menselijke activiteiten.
- o Niet kankerverwekkende stoffen: achtergrondniveaus, c.q. belasting;
- o Kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot een toename van het aantal kankergevallen tot boven 1 : 1.000.000 gedurende een

mensenleven. Op basis hiervan en de natuurlijke achtergrondwaarde, kunnen streefwaarden voor de verschillende milieucompartmenten (bodem, water lucht) worden afgeleid.

• Grondbalans: Een grondbalans is een

- tabel waarin de hoeveelheden vrijkomende, her te gebruiken (benodigde), rest (overtollige) en aanvullend benodigde grond worden geregistreerd.
- o Werken met een gesloten grondbalans binnen de locatie: grond uit dezelfde locatie vrijgekomen door ontgraving elders op dezelfde locatie opnieuw te gebruiken.
- o Werken met een gesloten grondbalans binnen de regio: vrijgekomen grond wordt binnen de regio hergebruikt.

PROFIT

Levensloopbestendige wijk

Een wijk waar nu en in de toekomst voorzieningen zijn die alle mogelijke ontwikkelingen en vragen kunnen opvangen. Of het nu gaat om een vergrijzende bevolkingssamenstelling of juist de toestroom van jonge gezinnen, de wijk moet het allemaal aankunnen. Levensloopbestendigheid komt tot uiting in het gedifferentieerde aantal woontypes in de wijk en de voorzieningen, maar ook in de ontmoetingsmogelijkheden en de openbare ruimte. De wijk moet zo zijn ingericht dat alle generaties er prettig in kunnen wonen en er een goede sociale cohesie kan ontstaan. Daarbij is het wel belangrijk dat de wijk kan meebewegen met de ontwikkeling van haar bewoners.

Funciemenging in de wijk

Funciemenging - met name de aanwezigheid in woonwijken van bedrijffjes - draagt bij aan de leefbaarheid van wijken, verhoogt de sociale veiligheid en biedt werkgelegenheidskansen aan buurtbewoners. De stedelijke (wijk)economie richt zich meer en meer op zakelijke en persoonlijke dienstverlening. Kleinschaligheid en thuis werken is de trend. Het aanbod van gedifferentieerde kleinschalige

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

bedrijfsruimte, gedifferentieerd woningaanbod (woonwerkcombinaties, flexibele plattegrond), en aangepaste voorzieningen dragen bij aan de economische vitaliteit van een wijk. Bij elk stedenbouwkundig ontwerp gaat het om een afgewogen en geoptimaliseerde mix van functies, zoals wonen, werken, recreëren, ontmoeten, spelen, wandelen, uitrusten etc.

Flexibiliteit van de wijk:

De mate waarin een wijk verandering in het gebruik of een uitbreiding kan opvangen zonder dat (grote) fysieke veranderingen nodig zijn.

Imago

Een belangrijk marktaspect is het imago van een woning of een wijk. Bekend is bijvoorbeeld dat de verkoopprijs van woningen kan stijgen of dalen, enkel en alleen omdat ze door een nieuwe verdeling in een andere gemeente komen te liggen, zonder dat er aan de woningen zelf ook maar iets verandert. Zo kan door een goede aanpak een negatief imago omgebogen worden in een positieve waardering. Ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van de voorzieningen en de kwaliteit van de woningen dragen bij aan een positief imago van een wijk. Omgekeerd draagt een positief wijkimago weer bij aan de verhuurbaarheid of de verkoopwaarde van woningen en gebouwen. Ook het welbevinden van mensen neemt toe, omdat men graag deel wil uitmaken van een groter geheel dat een goede naam heeft.

Economische vitaliteit van een wijk:

Een sociaal én economisch netwerk op het niveau van wijken, buurten of kernen; menging van wonen en werken; buurtgerelateerde detailhandel en horeca; kleinschaligheid en specialisatie; 'vóór en dóór de wijk'.

Bijlage 4 Inspraak- en vooroverlegnota

1

**INSPRAAK- EN VOOROVERLEGNOTA
voorontwerpbestemmingsplan
"Bedrijventerrein Oosthoutlaan"**



gemeente
TEYLINGEN



**Afdeling Ruimte
31 oktober 2011**

INHOUD	BLZ.
1. INLEIDING.....	3
1.1 Algemeen	
1.2 Toekomstvisie 'Vitaal en Vernieuwend'	
1.3 Provinciale structuurvisie	
2. TABEL OVERZICHT GEMEENTELIJKE INSPRAAKREACTIES.....	4
3. BEANTWOORDING GEMEENTELIJKE INSPRAAKREACTIES.....	6
4. TABEL OVERZICHT REACTIES OVERLEGPARTNERS.....	9
5. BEANTWOORDING REACTIES OVERLEGPARTNERS.....	10 - 15
6. CONCLUSIE.....	16

1. INLEIDING

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan". Dit nieuwe bestemmingsplan heeft betrekking op de functiewijziging van een tweetal weilanden in de gemeente Teylingen, nabij het bedrijventerrein Sassenheim Zuid. Het gaat om de agrarische percelen gezien vanuit de Rijksstraatweg achter het kraanverhuurbedrijf Verschoor en tegenover de Edisonstraat. De beoogde functie sluit aan op het bedrijventerrein Sassenheim Zuid.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" heeft vanaf 9 september tot en met 5 november 2010 in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen een inspraakreactie op het plan indienen. Op dinsdag 26 oktober is een inloopavond georganiseerd t.b.v. dit voorontwerp bestemmingsplan.

Op 2 september hebben wij het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de formele overlegpartners in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit hebben wij gedaan door het plan digitaal beschikbaar te stellen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens hebben wij het voorontwerp bestemmingsplan geplaatst op de website van de gemeente Teylingen. Bij de bekendmaking via e-mail waren de bestanden als pdf-bestanden bijgevoegd. Naast de formele overlegpartners is het plan ook voorgelegd aan Tennet, Dunea en de Regionale brandweer Hollands Midden.

Deze nota gaat eerst in op de reacties ontvangen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Daarna wordt ingegaan op de reacties van de overlegpartners.

1.1 Algemeen

Waarom is de gemeente Teylingen gestart met een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein aan de locatie Oosthoutlaan, Sassenheim?

De bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Teylingen zijn zo compact ingericht dat er bijna geen ruimte meer is voor nieuwe en het verbeteren van economische activiteiten. Daarnaast heeft de gemeente zo goed als geen uitgeefbaar bedrijventerrein meer terwijl, hieraan wel behoefte is. Met de realisatie van dit bedrijventerrein wordt ruimte geboden aan groeiende bedrijven die vanwege hun economische functioneren in onze gemeente gevestigd willen blijven.

1.2 Toekomstvisie 'Vitaal en Vernieuwend'

In maart 2008 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'Vitaal en Vernieuwend' vastgesteld. In deze visie is de locatie aan de Oosthoutlaan aangewezen als uitbreidingslocatie voor een duurzaam bedrijventerrein met uitgangspunten als intensief ruimtegebruik, groene inpassing en aandacht voor beeldkwaliteit. Deze kenmerkende uitgangspunten zijn duidelijk herkenbaar in de opzet van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'.

1.3 Provinciale structuurvisie

De provinciale structuurvisie is op 2 juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze structuurvisie beschrijft de provincie haar doelstellingen en belangen. De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020. Op de functiekaart behorende bij de structuurvisie is de locatie aan de Oosthoutlaan aangeduid als bedrijventerrein.

De gemeente Teylingen is van mening dat met het in procedure brengen van dit bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan', een consistent beleid wordt gevoerd.

2. TABEL OVERZICHT GEMEENTELIJKE INSPRAAKREACTIES

Het onderstaande overzicht weergeeft de reacties ontvangen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Achter de reacties is met een nummer een verwijzing gegeven naar de plaats van de beantwoording.

Nr. & naam Indiener(s)	Adres	Datum ontvangst	Reactie
A.C. Doeswijk		04-11-2010 (registratiedatum 04-11-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 172111	Het bestemmingsplan zal nadelige gevolgen veroorzaken voor mijn locatie en woongenot. De gevolgen zijn: - verlies van rust en stilte. 1.1 / 1.4 - verminderd woongenot. 1.1 / 1.4 - verdwijnen van vrij uitzicht op flora en fauna van weiland. 1.2 - geluid en stankoverlast bedrijven. 1.1 - waardevermindering van gronden. 1.4
Prof consult ruimtelijk advies F.W.A. Helsloot		05-11-2010 (registratiedatum 08-11-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 172350	<i>Het betreft hier een aanvulling op verzoek van A.C. Doeswijk, door Prof consult ruimtelijk advies.</i> Aan de westzijde van de schuurkassen zal aanzienlijke schaduwwerking optreden. De schuurkassen die functioneren als broeierij lopen schade op door het toekomstige bedrijventerrein. 1.3 De teelgrond wordt omsloten door bedrijfsgebouwen, hierdoor ontstaat een luwte met als gevolg dat de natuurlijke ziektebestrijding zal verminderen. 1.4 Afname in woongenot in de vorm van uitzicht, beleving flora en fauna, afname rust en stilte etc. 1.1 / 1.2 / 1.4 Gezien de situatie is het logisch ook het land van A.C. Doeswijk in het voorontwerp bestemmingsplan te betrekken. 1.5 Het ligt in de rede het land van A.C. Doeswijk te bestemmen als bedrijven en/of kantoren. 1.5 De beantwoording op de reacties van A.C. Doeswijk en Prof consult ruimtelijk advies zijn (samengevoegd) weergegeven op bladzijde 6 & 7 .

Nr. & naam Indiener(s)	Adres	Datum ontvangst	Reactie
W.B.P. Warmerdam Warmerdam makelaars B.V. namens: H.D. Kuiters R. Kuiters W. Kuiters P.J. Kuiters		15-10-2010 (registratiedatum 18-11-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 170884	Er is bezwaar tegen de huidige indeling van het bestemmingsplan. 2.1 Niet duidelijk is waarom de zichtlocatie aan de Oosthoutlaan niet wordt benut. 2.2 Er zijn vraagtekens bij de situering van de groenzone. Een groenzone aan de rand van het terrein als overgang naar de sportvelden is logischer. 2.3 De openbare ruimte van het bedrijventerrein komt versteend over. Ons lijkt wenselijk de openbare ruimten v/h bedrijventerrein een groene uitstraling te geven d.m.v. laanbeplanting. 2.2 Een nieuw inrichtingsvoorstel wordt gedaan. Dit voorstel is beter dan het huidige voorontwerp bestemmingsplan. 2.2 Het voorstel heeft meer uitgeefbaar terrein t.o.v. het huidige voorontwerp bestemmingsplan. Het voorstel is besproken met het Hoogheemraadschap en de stichting Landschapsbeheer. Beide instanties kunnen zich vinden in de opzet van het voorstel. 2.2 Wij verzoeken het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen n.a.v. onze inspraakreactie. Zie conclusie. Beantwoording op bladzijde 8.

3. BEANTWOORDING GEMEENTELIJKE INSPIRAKREACTIES

Op de reacties van: A.C. Doeswijk,
advies.

en F.W.A. Helsloot van Prof consult ruimtelijk

1.1

De gemeente Teylingen is zich er van bewust dat de komst van het bedrijventerrein een verandering voor de omgeving met zich mee brengt. Aan de locatiekeuze voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein liggen diverse belangen ten grondslag (provinciaal, gemeentelijk en het belang van burgers en bedrijven). Ondanks dat vele voordelen kunnen worden genoemd zullen er in individuele gevallen mogelijke nadelen worden ervaren.



X = Rijksweg 63

Voor de inrichting van het bestemmingsplan gelden er ter voorkoming van hinder vanuit de bedrijfsbestemming, wettelijke afstanden tot aan milieu gevoelige objecten zoals woningen in de omgeving. Deze afstanden worden in het bestemmingsplan verwerkt in de vorm van een milieuzonering. Zo worden op een afstand van minstens 30 meter van de bedrijfswoning aan de Rijksweg 61b maximaal bedrijven uit de categorie 3.1 toegestaan (zie tevens lijst 'Staat van bedrijfsactiviteiten' in het Bp). Op een afstand van 50 meter vanaf de bedrijfswoningen zijn bedrijven uit maximaal de categorie 3.2 toegestaan. De afstand van de woning Rijksweg 63 tot aan de bestemming bedrijven bedraagt 51 meter. Daarnaast geldt voor de woning aan het adres Rijksweg 63 (maar ook voor Rijksweg 61) dat er sprake is van een specifieke woning, namelijk een bedrijfswoning, waar andere eisen aan het woon- en leefklimaat mogen worden gesteld dan bij reguliere burgerwoningen in een (zuiver) woongebied. Bedrijfswoningen zijn immers per definitie aan bedrijvigheid gelieerd en ondervinden daarmee in het algemeen een hoger hinderniveau dan burgerwoningen.

Wij zijn van mening dat de nadelige gevolgen (verlies van rust en stilte, verminderd woongenot, geluid- en stankoverlast van de toekomstige bedrijven) voor locatie van de bedrijfswoningen Rijksweg 61 en 63 door de opgenomen milieuzonering niet onevenredig zijn.

1.2

In de huidige situatie is er gezien vanuit de achtergevel van de woning Rijksweg 63, tussen de schuurkassen en de bomenrij door, zicht op de weilanden. Het zicht vanuit de woning is overwegend gericht op de sportvelden in de Rode molenpolder. Deze sportvelden maken geen deel uit van de ontwikkeling tot bedrijventerrein. Natuurlijk zal door de komst van het bedrijventerrein het zicht veranderen. Wij zijn echter van mening dat deze verandering niet in overwegende mate onevenredig is. Zie ook beantwoording onder 1.4 en onder 1.1 (eerste alinea).

1.3

Voor wat betreft de schaduwwerking op de schuurkassen het volgende. In de huidige situatie is er reeds sprake van schaduwwerking veroorzaakt door een bestaande bomenrij. De (kortste) afstand van het bouwvlak met een bouwhoogte van 12 meter tot aan de schuurkassen bedraagt 32 m. Om de aard en omvang van de schaduwwerking te beoordelen is de toekomstige bezonnings situatie in beeld gebracht. Uit een bezonningsstudie van Larotonda van 26 mei 2011 blijkt dat er bij de vier jaargetijden geen schaduw valt op het belendende perceel aan de zuid – oost kant van het nieuw te bouwen bedrijventerrein.



Schuurkassen Rijksweg 63, gelegen aan de zuid – oost kant van het bedrijventerrein (datum foto 2010).

1.4

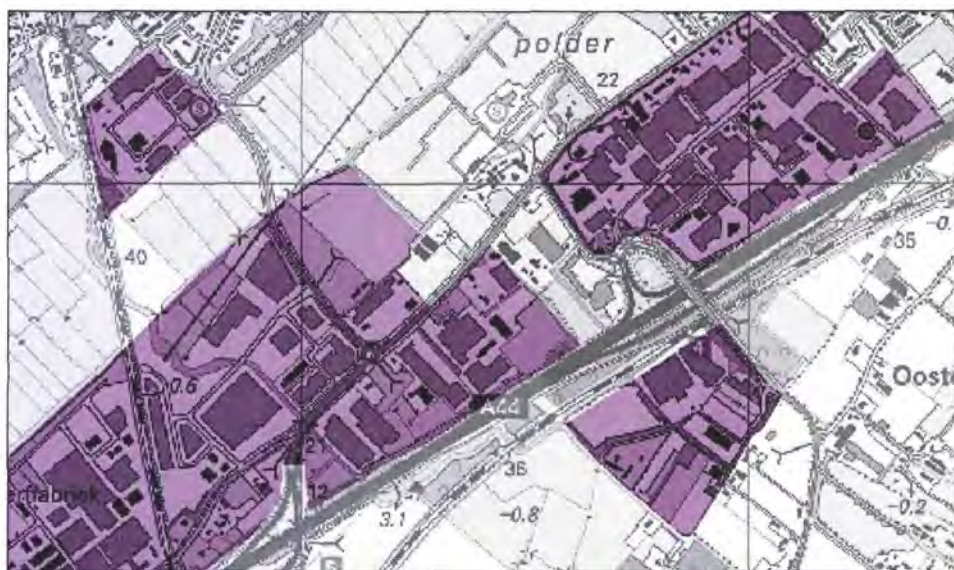
Indien de mening is toegedaan dat er ten gevolge van de komst van het bedrijventerrein de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, voorziet de wet in de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot tegemoetkoming van schade.

1.5

Voor wat betreft het betrekken van de percelen van A.C. Doeswijk bij het bedrijventerrein het volgende. Slechts binnen de aangegeven gebieden van de provinciale structuurvisie is het toegestaan een bedrijventerrein te ontwikkelen. Het perceel van A.C. Doeswijk valt hier niet binnen. Het perceel van A.C. Doeswijk ligt wel binnen de rode contour van de provincie. Het in stand houden van de huidige agrarische bestemming op de locatie Rijksstraatweg 63 kan juist in de toekomst een waardevolle aanvulling zijn voor de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven. Ook andere ontwikkelingen binnen de rode contour zijn mogelijk.

Conclusie

De reacties vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



Kaartfragment Verordening Ruimte van de Pzh.
Gekleurde vlakken = bedrijventerreinen.

3. BEANTWOORDING GEMEENTELIJKE INSPRAAKREACTIES

Op de reacties van: H.D. Kuiters, R. Kuiters, W. Kuiters en P.J. Kuiters.

2.1

Dit voorontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd met het uitgangspunt dat een ieder een reactie kon geven op dit voorontwerpbestemmingsplan. De volgende stap is dat het ontwerp bestemmingsplan in het kader van de procedure zienswijze ter inzage wordt gelegd. Hierover volgt nog een publicatie. Belanghebbende die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen na de vaststelling van het bestemmingsplan beroep aantekenen.

Het indienen van een bezwaar tegen dit voorontwerpbestemmingsplan is dus niet mogelijk. Wij hebben uw bezwaren dan ook aangemerkt als reacties.

2.2

De reden waarom de zichtlocatie aan de Oosthoutlaan niet is benut volgt uit de gekozen uitwerkingsvariant. Aan ons zijn drie uitwerkingsvarianten voorgelegd van het gebied bedrijventerrein Oosthoutlaan. Op 19 mei 2009 hebben wij besloten het gebied uit te werken overeenkomstig model C: Landschap. Voor dit model is gekozen omdat het zuidwestelijke gedeelte van het te ontwikkelen gebied, landschappelijk en stedenbouwkundig gezien, een gevoelig gedeelte is. Om de overgang naar de bebouwing duurzaam te maken is een inrichting met een open of halfopen karakter noodzakelijk. Het zuidwestelijke deel van de ontwikkelingslocatie functioneert daarbij als een overgangsgebied. Zie ook bladzijde 3 onder 1.2 toekomstvisie 'Vitaal en Vernieuwend'.



Model C: Landschap
Op grond van deze variant is het bestemmingsplan uitgewerkt

2.3

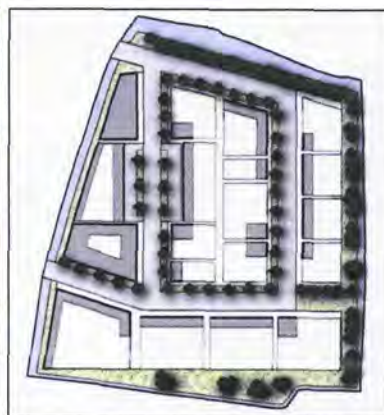
Voor wat betreft de overgang van het terrein naar de sportvelden is in het voorstel van de heren Kuiters een bomenrij opgenomen. In de huidige situatie staat er al een bestaande bomenrij, op de gronden behorende bij de sportvelden. Door het weglaten (zie model C) van een groenstrook met bomenrij kunnen de gronden effectief worden benut en ontstaat er geen dubbele bomenrij met daartussen de (bestaande) sloot.

Conclusie

De reacties vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



Model B: gehele omvorming



Inrichtingsvoorstel Heren Kuiters

4. TABEL OVERZICHT REACTIES OVERLEGPARTNERS

Het onderstaande overzicht weergeeft instanties waarvan reacties zijn ontvangen op grond het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Nr. & naam Indiener(s)	Adres	Datum ontvangst	Reactie & beantwoording
Vrom-inspectie	Postbus 29036 3001 GA Rotterdam	06-11-2010 (registratiedatum 06-11-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 170072.	Zie bladzijde 10.
Provincie Zuid Holland	Postbus 90602 2509 LP Den Haag	19-11-2010 (registratiedatum 19-11-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 173205	Zie bladzijde 11.
Hoogheemraad- schap van Rijnland	Postbus 156 2300 AD Leiden	21-10-2010 (registratiedatum 21-11-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 171144	Zie bladzijde 14.
Dunea duin&water Sector Verkoop Afdeling Leidingnet Beheer	Postbus 756 2700 AT Zoetermeer	 Inboeknummer Teylingen: Verseon xxxxxx	Zie bladzijde 14.
TenneT TSO B.V. J.T.M. van Veen Afdeling Grondzaken en Databeheer West	Postbus 718 6800 AS Arnhem	06-12-2010 (registratiedatum 07-12-2010) Inboeknummer Teylingen: Verseon 174338	Zie bladzijde 15.

VROM-inspectie

Reactie

Verzocht wordt om met een verkeersonderzoek inzichtelijk te maken wat het effect is van het bestemmingsplan bedrijventerrein Oosthoutlaan op de verkeersstromen van de A44. Deze reactie is tevens gegeven in het kader van het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Teylingen. Verzocht wordt de onderzoeken van beide plannen te combineren.

Beantwoording

Een onderzoek naar het effect van de verkeersstromen vanuit het bedrijventerrein Oosthoutlaan zal, gezien de omvang van het totale terrein inclusief de daarbijbehorende verkeersbewegingen, geen verzwarende van de verkeersstromen veroorzaken die bezwaar oplevert. Dit geldt ook in het geval dat het onderzoek, zoals verzocht, gecombineerd wordt uitgevoerd. Ons inziens resulteren onderzoeken, naar de effecten van de verkeersstromen van de A44 ten gevolge van separate ruimtelijke ontwikkelingen, in de conclusie dat bijbehorende verkeersstromen geen noemenswaardige invloed hebben. Wij zijn dan ook van mening dat de effecten op de verkeersstromen van de A44 niet vanuit separate ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gezien maar vanuit een veel breder perspectief. Hierover het volgende. Goudappel Coffeng heeft voor de regio Holland Rijnland een verkeersmodel gemaakt, de RVMK. In het bijbehorende referentiemodel 2005 is de situatie voor 2020 gemodelleerd. Daarin zijn, behalve de ontwikkelingen in Teylingen, alle bekende ontwikkelingen in Holland Rijnland opgenomen en is de autonome groei van het wegverkeer verwerkt.

Belangrijk is dat duidelijk wordt wat de invloed is van alle nieuwbouwprojecten (incl. bestaande woningen/bedrijven) in Holland Rijnland op het wegennet, dus ook op de A44. Dat is door het model 2020 bekend. In de situatie 2020 ontstaan daardoor in de regio veel knelpunten. Die knelpunten moeten opgelost worden. Daar zijn de gemeenten in Holland Rijnland, de provincie en Rijkswaterstaat het over eens. Daarom is Holland Rijnland volop bezig met de RijnlandRoute, de Noordelijke Ontsluiting Greenport, de RijnGouweLijn, het verbeteren van het Openbaar Vervoer, het verruimen van de capaciteit Postviaduct (A44-N444), de Noordelijke Randweg Rijnsburg, enz.

Voor een aantal van deze projecten heeft de regio Holland Rijnland een Regionaal Investerings Fonds (RIF). Iedere gemeente in Holland Rijnland draagt daaraan bij om zo de mobiliteitsproblemen op te kunnen lossen (Teylingen circa 7 ton per jaar). Teylingen en alle andere betrokken partijen nemen daarmee hun verantwoordelijkheid om de knelpunten op het wegennet in de regio op te lossen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Provincie Zuid Holland

Reactie Externe veiligheid

Het is van belang dat de veiligheidsregio Hollands-Midden heeft kunnen adviseren. Het advies ontbreekt. Verder is het van belang dat de gemeente een besluit heeft genomen over de wijze waarop noodzakelijke geachte maatregelen worden vastgelegd.

Beantwoording

Het bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de veiligheidsregio Hollands Midden. Het advies van de veiligheidsregio Hollands Midden wordt in de toelichting opgenomen. Noodzakelijke maatregelen worden als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning voor bouwen.

Conclusie

Eventuele noodzakelijke maatregelen worden als voorschrift in een omgevingsvergunning opgenomen. Daarnaast geeft deze reactie aanleiding het bestemmingsplan aan te passen door het advies van de veiligheidsregio Hollands-Midden op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie Kantoren

Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe locaties voor kantoren met een oppervlakte van ten minste 1 hectare aan aaneengesloten percelen, moeten op grond van artikel 7 lid 4 van de Verordening Ruimte een verantwoording bevatten waarbij de kantoorbehoefte wordt onderbouwd. Tevens dient verantwoord te worden of in deze behoefte niet voorzien kan worden door herstructurering van bestaande locaties dan wel het benutten van locaties elders in de regio.

Beantwoording

De mogelijkheid voor zelfstandige kantoren wordt niet langer opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen door artikel 3.5.2. te verwijderen.

Reactie Detailhandel

1. De locatie Oosthoutlaan is in de Provinciale Structuurvisie niet aangewezen als perifere detailhandelslocatie. De regeling voor perifere detailhandel dient in overeenstemming te zijn met artikel 9 lid 2, b van de verordening Ruimte van de Provincie Zuid Holland. Dit is niet het geval.
2. Artikel 1.21 van het bestemmingsplan (omschrijving grootschalige detailhandel) is niet in overeenstemming met de verordening Ruimte van de Pzh. Daarbij ontbreekt een regeling voor nevenassortimenten, het verplichte DPO en de verplichte adviesrol van het REO conform artikel 9 lid 4 van onze verordening.
3. Artikel 3.1 sub e van het bestemmingsplan biedt te veel ruimte voor perifere detailhandel. Slechts die vormen zijn toelaatbaar die in artikel 9 lid 2 sub f in de verordening Ruimte zijn genoemd.
4. Binnen de bedrijfsbestemming dient detailhandel te worden uitgesloten.
5. Artikel 3.4.2. van het bestemmingsplan moet in overeenstemming worden gebracht met het provinciale beleid uit de verordening Ruimte.

Beantwoording

1. De regeling voor perifere detailhandel wordt in overeenstemming gebracht met artikel 9 lid 2, b van de verordening Ruimte.
2. Artikel 1.21 (begripsbepaling) voor perifere detailhandel wordt aangepast overeenkomstig de Verordening Ruimte. Tevens wordt de regeling (artikel 3.5.3) in overeenstemming gebracht met de Verordening Ruimte, artikel 9 lid 2 sub f.
3. Artikel 3.1 sub e van het bestemmingsplan is niet bedoeld geweest voor de perifere detailhandel maar voor het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening. Wij zijn het eens dat het voorgelegde artikel 3.1. sub e mogelijk perifere detailhandel in de hand werkt. Dit artikel wordt dan ook in deze vorm geschrapt. Voor de bedoelde detailhandel (voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening) wordt het beleid gevolgd zoals dat is toegestaan binnen het door GS goedgekeurde bestemmingsplan bedrijventerrein Sassenheim Zuid 1e herziening.
4. Zie beantwoording onder 3.
5. Artikel 3.4.2. van het voorontwerpbestemmingsplan (onthefing voor perifere detailhandel) wordt in overeenstemming gebracht met de Verordening Ruimte. In het ontwerpbestemmingsplan is dit artikel ondergebracht onder 3.5.3.

Conclusie

De reactie genoemd onder detailhandel 1 t/m 5 geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in de beantwoording.

Reactie Water

1. De beleidsuitgangspunten Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 dienen in het plan te worden meegenomen.
2. De waterkering dient in het plan opgenomen te worden.
3. Uit de plantoelichting blijkt niet of overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder.
4. Het artikel 'waterstaat-waterkering' dient te worden aangepast: toevoegen 'schriftelijk advies is nodig van de beheerder van de waterkering'.

Beantwoording

1. De beleidsuitgangspunten van het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
2. De kernzone en de beschermingszone van de waterkering zijn reeds in de regels opgenomen als dubbelbestemming. Op de verbeelding was de waterkering reeds verwerkt.
3. Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente hebben meerdere malen overleg gevoerd en zijn over het onderdeel water tot overeenstemming gekomen. De uitkomsten hiervan zijn verwoord in de waterparagraaf.
4. Het artikel Waterstaat - Waterkering wordt aangevuld met het vereiste van een schriftelijk advies bij de beheerder van de waterkering.

Conclusie

De reactie genoemd onder water 1 t/m 4 geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in de beantwoording.

Reactie Cultuur

De resultaten van het archeologisch onderzoek moeten nog verwerkt worden in het plan.

Beantwoording

Dit is bekend. Het sleuvenonderzoek moet nog worden uitgevoerd. Indien het sleuvenonderzoek niet is uitgevoerd voordat het plan in ontwerp ter inzage wordt gelegd is, zal het gebied waarop het nadere onderzoek betrekking op heeft worden voorzien van een dubbelbestemming Archeologie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast door een dubbelbestemming Archeologie op te nemen.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Reactie

Langs de oever van de Roodemolensloot ontbreekt de waterkering. Verzocht wordt de waterkering op de plantekening te bestemmen en in de toelichting de passage zoals aangegeven in de brief van 20 oktober met kenmerk 10.39581 te verwerken.

De plankaart geeft aan dat een gedeelte van de Roodemolensloot bij het polderwater wordt betrokken. Dit in tegenstelling met de toelichting. Hierin duidelijkheid verschaffen.

Verzocht wordt voor het graven van nieuwe watergangen de pasage toe te voegen als bedoeld in de brief van 20 oktober met kenmerk 10.39581.

Verzocht wordt de tekst bij het onderwerp afvalwater en rioleringen te vervangen / aan te vullen als bedoeld in de brief van 20 oktober met kenmerk 10.39581.

Beantwoording

Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan is de waterkering langs de oever van de Roodemolensloot wel opgenomen. In de regels is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de belangen van deze waterkering. In de toelichting zal de bedoelde passage worden verwerkt.

Het water van Roodemolensloot wordt niet betrokken bij het polderwater. In de toelichting onder hoofdstuk 2 'gebiedsvisie' is een visiekaartje opgenomen. Dit visiekaartje is op dit onderdeel niet heel duidelijk en wekt de indruk dat het polderwater in verbinding wordt gebracht met de Roodemolensloot. Dit is echter nadrukkelijk niet de bedoeling. De verbeelding is bindend. Hierin is het polderwater nadrukkelijk gescheiden van de Roodemolensloot door de primaire waterkering.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor het graven van nieuwe watergangen de passage toegevoegd als bedoeld in de brief van 20 oktober met kenmerk 10.39581.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het onderwerp afvalwater en rioleringen aangepast zoals bedoeld in de brief van 20 oktober met kenmerk 10.39581.

Conclusie

Deze reacties genoemd onder 1, 3 en 4 geven aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

Dunea duin&water

Reactie

1. Ons bedrijf stemt in met de ontvangen plankaart (concept), waarop tevens aangegeven de bestemmingsstrook van onze drinkwatertransportleiding.
2. Dunea beoordeelt nog tekstueel het ontwerp bestemmingsplan.
3. Dunea stuurt op korte termijn een brief als reactie op het bestemmingsplan.

Beantwoording

1. Akkoord.
2. Inmiddels is hierover per e-mail gecorrespondeerd. Hieruit is voortgekomen dat het artikel Waterstaat-Waterkering wordt aangevuld met het vereiste van een schriftelijk advies bij de beheerder van de waterkering.
3. Er wordt van uitgegaan dat de uitkomsten van de e-mail correspondentie overeenkomstig zijn aan de inhoud van de te ontvangen brief. De toegezegde brief is niet ontvangen.

Conclusie

Deze reactie genoemd onder punt 2 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

TenneT TSO B.V.

Reactie

1. Artikel 7 sub a van het voorontwerpbestemmingsplan vermeldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Verzocht wordt een bouwhoogte voor een hoogspanningsmast op te nemen van 35 meter.
2. Verzocht wordt artikel 7 lid 4 sub b van het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen in: het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen en bomen.
3. Verzocht wordt artikel 7 lid 4 van het voorontwerpbestemmingsplan aan te vullen met sub g: het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.
4. Algemeen; een nieuwe ontsluitingsweg gaat onder de hoogspanningsverbinding door. Deze wegkruising zal moeten voldoen aan de hiervoor geldende norm. Inrichtingsplannen dienen ter beoordeling aan TenneT TSO B.V. te worden voorgelegd.

Beantwoording

1. Indien de bouw mogelijk voor de hoogspanningsmast in het bestemmingsplan wordt opgenomen kunnen de hoogspanningsmasten worden gebouwd op een gebied dat deel uit maakt van de (landschappelijke) gevoelige overgangszone tussen de Oosthoutlaan en de toekomstige bedrijfsbebouwing. Met TenneT TSO B.V. is hierover nader overleg gevoerd. Het aangrenzende bestemmingsplan Landelijk Gebied Voorhout voorziet wel in de bouw mogelijkheid voor een hoogspanningsmast. Indien in de toekomst een extra hoogspanningsmast noodzakelijk is kan deze in het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied worden gerealiseerd. Hierdoor wordt de ruimtelijke gevoelige overgangszone van dit bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan niet negatief beïnvloedt door de (mogelijke aanwezigheid) van een hoogspanningsmast. TenneT TSO B.V. heeft op 10 december ingestemd met het weglaten van de bouw mogelijkheid voor de hoogspanningsmast.
2. Artikel 7 is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Artikel 7 lid 4 sub b wordt gewijzigd in 'het aanbrengen van hoogopgaande (hoger dan 3 meter) beplantingen en bomen'.
3. Wat beoogt wordt is reeds bereikt door de aanwezigheid van artikel 7.2 sub a.
4. De plannen en hoogtematen zijn doorgegeven. Met een brief van 10 januari 2011 heeft TenneT aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de aanleg van de ontsluitingsweg zoals opgenomen in de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie genoemd onder punt 2 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Algemene conclusie

De ingekomen reacties zijn voorzien van een beantwoording gevolgd door een conclusie.

De inspraakreacties ontvangen op grond van de gemeentelijke inspraakreactie hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De reacties met de overlegpartners hebben wel geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor de beantwoording.

De algemene conclusie is dat alle ontvangen inspraakreacties niet hebben geleid tot het staken van de procedure om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan bedrijventerrein Oosthoutlaan.



regels

Inhoudsopgave regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijf	9
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Verkeer	13
Artikel 6	Water	14
Artikel 7	Leiding - Hoogspanningsverbinding	15
Artikel 8	Leiding - Water	17
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	19
Artikel 10	Waarde - Archeologie	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 11	Antidubbelregel	23
Artikel 12	Algemene bouwregels	24
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 14	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 15	Overgangsrecht	27
Artikel 16	Slotregel	28
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	29

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' van de gemeente Teylingen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002- met de bijbehorende regels en de bijlage.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.7 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.8 bedrijfsnoodplan

Het bedrijfsnoodplan beschrijft de organisatorische en technische maatregelen die zijn gericht op:

- Het beschermen en redden van mensen, zowel binnen als buiten het bedrijfsterrein;
- Het tot een minimum beperken van letsel, milieu- en economische schade;
- Het indammen en beheersen van de gevolgen van het incident.

en is opgesteld in overleg met de Brandweer.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bevi-inrichting

een bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.12 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en een dakterras en met uitsluiting van een zolder en kelder, die beiden lager zijn dan 1,5 m of niet voor verblijf geschikt zijn.

1.16 bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 erfrens

de volgens het kadaster geldende grens van het erf; indien er sprake is van meer aaneengebouwde woningen op één kadastraal perceel, is dit de feitelijke grens van het erf behorende bij de betreffende woning.

1.24 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 hoofdgebouw

een gebouw of een functioneel en/of bouwkundig samenhangend complex van gebouwen, dat op een bouwperceel door aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw aangemerkt moet worden.

1.26 kantoor

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.27 NEN

de door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.28 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.29 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.30 peil

- a. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
- b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven

1.31 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein', die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.32 verbeelding

voorheen plankaart; de digitale kaart, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

1.33 Wgh

de Wet geluidhinder.

1.34 Wgh-inrichting

bedrijf, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten/gerekend:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot bouwperceelgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren; bij afwezigheid van een gevel: de rand van het bouwwerk geprojecteerd op het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens het geldende Bouwbesluit.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard';
- c. ten hoogste 20 % van de bestemming 'Bedrijf' is bestemd voor:
 1. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
 2. detailhandel in de volgende branches:
 - tuincentra met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² per bouwperceel;
 - bouwmarkten met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² per bouwperceel;
- d. bedrijfsgebonden kantoren tot een oppervlak van ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 3.000 m²;
- e. bedrijfsgebonden detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening met een maximum van 200 m² per bedrijf;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, reclame-uitingen, nutsvoorzieningen, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen bedraagt ten minste 3 m, tenzij de gebouwen op de bouwperceelgrens van aangrenzende bouwpercelen aan elkaar worden gebouwd;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten, lichtmasten, cameramasten en overige masten bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.3 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximum bebouwingspercentage zoals bepaald in lid 3.2.1 sub c en bepalen dat het bouwperceel volledig mag worden bebouwd, met dien verstande dat de volgende aspecten aantoonbaar binnen de bestemming 'Bedrijf' worden opgelost:

- a. parkeren;
- b. opslag van goederen en/of materialen;
- c. manoeuvreerruimte.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van het parkeren op het dak van bedrijfsgebouwen waarbij de volgende eisen in acht worden genomen:

- a. de parkeerplaatsen hebben voldoende ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.
- b. de parkeervoorziening dient te worden afgeschermd ten opzichte van de doorgaande weg.
- c. de maximale bouwhoogte van gebouwen wordt door afscherming niet overschreden.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. bedrijfs- of dienstwoningen zijn niet toegestaan;
- b. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. buitenopslag van goederen met een stapelhoogte van ten hoogste 4 m is toegestaan;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f is ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten' geen buitenopslag van goederen toegestaan;
- h. bouwpercelen worden zodanig ingericht dat daardoor ruimte resteert voor voldoende parkeergelegenheid voor het betreffende bedrijf op basis van de parkeernormen van de Parkeernota Teylingen (versie 1.3 augustus 2010), alsmede voor voldoende laad- en losmogelijkheden;
- i. parkeren op het dak van bedrijfsgebouwen is toegestaan met in achtneming van het bepaalde in lid 3.3.
- j. het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijven zonder bedrijfsnoodplan is niet toegestaan;
- k. nevenassortimenten bij detailhandel zoals bedoeld in lid 3.1 onder c is toegestaan, mits;
 - 1. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
 - 2. het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak, én;
 - 3. uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard'

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 3.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

3.6 Wijzigingsbevoegdheden

3.6.1 Wijziging voor andere detailhandel

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en detailhandel toestaan in de volgende branches:
 - 1. tuincentra met een bruto vloeroppervlak groter dan 1.000 m² per bouwperceel;
 - 2. bouwmarkten met een bruto vloeroppervlak groter dan 1.000 m² per bouwperceel;
- b. Mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. het wijzigingsplan gaat vergezeld van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;
 - 2. het wijzigingsplan gaat vergezeld van een positief advies van het Regionaal Economisch Overleg;
 - 3. er zijn geen nadelige effecten op de milieusituatie en milieuzonering;
 - 4. er zijn geen nadelige effecten op het externe veiligheidsbeleid;
 - 5. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 - 6. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij het openbaar gebied niet wordt belast.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water en voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen, water, oeverbeschoeiingen, bruggen en duikers.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden, hellingbanen, opritten, bermen, bruggen, viaducten en duikers;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, water, wegmeubilair, bruggen, duikers, speelvoorzieningen en kunstwerken.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, viaducten, bruggen of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding en oevers;
- b. oeeververbindingen;
- c. duikers;
- d. in ondergeschikt mate: voetpaden;
- e. oeeverbeschoeiingen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting en bruggen bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, en waarbij de bestaande hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet wordt verhoogd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en de beheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande (hoger dan 3 m) beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend, zoals in lid 7.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en de beheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een watertransportleiding met een diameter van ten hoogste 50 cm. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en de beheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

8.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend, zoals in lid 8.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en de beheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de waterkering. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2. Deze vergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en de beheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.
- c. het bepaalde in lid 10.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1':
 - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen heien en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
 - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 100 m².
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3':
 - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen heien en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
 - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 500 m².

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,50 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;

- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet- ,ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 10.2 in acht is genomen;
- b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. in het gebied met 'specifieke vorm van waarde - 1':
 - werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld; óf
 - het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 100 m².
- f. in het gebied met 'specifieke vorm van waarde - 3':
 - werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld; óf
 - het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 500 m².

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op
 - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de verbeelding van het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;
- b. op gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie te leggen indien uit archeologisch onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding bouwgrenzen

1. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
 - a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen en veranda's, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt;
2. De bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, door:
 - a. ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1m bedraagt.

12.2 Ondergrond bouwen en aanleggen

12.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, geen beperkingen

12.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitende toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter beneden maaiveld;
- c. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze buiten de bovengrondse gebouwen zijn gelegen.

12.2.3 Afwijken voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder maaiveld onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord en de beheerder 'het Hoogheemraadschap van Rijnland' in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan -tenzij hiervoor op grond van hoofdstuk 2 al een omgevingsvergunning kan worden verleend- een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Deze omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn niet van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

14.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'.



bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW												
0112	0	Tuinbouw:												
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100		3.2	1	G
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30		2	1	G
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:												
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50	D	3.1	2	G
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30		2	1	G
014		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55												
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50		3.1	2	G
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30		2	1	G
0142		KI-stations	30	10	30	C		0		30		2	1	G
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN												
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50		3.1	1	G
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen												
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100		3.2	1	G
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50		3.1	1	G
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
152	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	2	G
152	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	2	G
152	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	1	G
152	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1.000 m ²	300	10	50	C		30		300	D	4.2	2	G
152	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m ²	100	10	50			30		100		3.2	1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
152	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30			10		50	3.1	1	G
1531	0	Aardappelproductenfabrieken:											
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300	4.2	2	G
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50			50	R	50	3.1	1	G
1532, 1533	0	Groente- en fruitconserverfabrieken:											
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10		100	3.2	1	G
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100	3.2	2	G
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100	3.2	2	G
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300	4.2	2	G
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300	4.2	2	G
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1541	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100	C		30	R	200	4.1	3	G
1541	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300	C	Z	50	R	300	4.2	3	G
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1542	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100	C		100	R	200	4.1	3	G
1542	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300	C	Z	200	R	300	4.2	3	G
1543	0	Margarinefabrieken:											
1543	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	100	10	200	C		30	R	200	4.1	3	G
1543	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	200	10	300	C	Z	50	R	300	4.2	3	G
1551	0	Zuivelproductenfabrieken:											
1551	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 ton/uur	200	100	500	C	Z	50	R	500	5.1	3	G
1551	2	- geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >= 20 ton/uur	200	30	500	C	Z	50	R	500	5.1	3	G
1551	3	- melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C		50	R	100	3.2	2	G
1551	4	- melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 ton/jaar	100	0	300	C	Z	50	R	300	4.2	3	G
1551	5	- overige zuivelproductenfabrieken	50	50	300	C		50	R	300	4.2	3	G
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100	C		50	R	100	3.2	2	G
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30			0		30	2	1	G
1561	0	Meelfabrieken:											
1561	1	- p.c. >= 500 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300	4.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
1561	2	- p.c. < 500 ton/uur	100	50	200	C		50	R	200		4.1	2	G	
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1	2	G	
1562	0	Zetmeelfabrieken:													
1562	1	- p.c. < 10 ton/uur	200	50	200	C		30	R	200		4.1	1	G	
1562	2	- p.c. >= 10 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	G	
1571	0	Veevoerbabrieken:													
1571	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2	3	G	
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2	3	G	
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit < 10 ton/uur water	300	100	200	C		30		300		4.2	2	G	
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit >= 10 ton/uur water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2	3	G	
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 ton/uur	200	50	200	C		30		200		4.1	3	G	
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1	2	G	
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1	- v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	1	G	
1581	2	- v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2	G	
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2	G	
1583	0	Suikerfabrieken:													
1583	1	- v.c. < 2.500 ton/jaar	500	100	300	C		100	R	500		5.1	2	G	
1583	2	- v.c. >= 2.500 ton/jaar	1000	200	700	C	Z	200	R	1000		5.3	3	G	
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:													
1584	1	- cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1	2	G	
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2	2	G	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	G	
1584	4	- suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50			30	R	300		4.2	2	G	
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2	2	G	
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	G	

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50	3.1	2	G
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:											
1586	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C		10		500	D	2	G
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100	3.2	2	G
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200	4.1	2	G
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D	2	G
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200	4.1	2	G
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100	3.2	2	G
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	R	300	4.2	2	G
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200	4.1	2	G
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30		300	4.2	2	G
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:											
1592	1	- p.c. < 5.000 ton/jaar	200	30	200	C		30	R	200	4.1	1	G
1592	2	- p.c. >= 5.000 ton/jaar	300	50	300	C		50	R	300	4.2	2	G
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C		0		30	2	1	G
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300	4.2	2	G
1597		Mouterijen	300	50	100	C		30		300	4.2	2	G
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100	3.2	3	G
16	-	VERWERKING VAN TABAK											
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200	4.1	2	G
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100	3.2	2	G
172	0	Weven van textiel:											
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100	3.2	2	G
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300	4.2	3	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50	3.1	2	G
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50	3.1	1	G
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200	4.1	2	G
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50	3.1	1	G
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50	3.1	1	G
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30			10		30	2	2	G
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50	3.1	1	G
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)											
191		Lederfabrieken	300	30	100			10		300	4.2	2	G
192		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D 3.1	2	G
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50	3.1	2	G
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE											
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100	3.2	2	G
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200	4.1	2	G
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50	3.1	2	G
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100	3.2	3	G
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100	3.2	2	G
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50	3.1	1	G
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30	2	1	G
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN											
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200	4.1	3	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	G
2112	2	- p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2	G
2112	3	- p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3	G
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G
2121.2	2	- p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2	G
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3	G
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	G
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	P
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	G
2223	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2	2	G
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30		2	2	G
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D	2	2	G
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	G
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN												
231		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3	2	G
2320.1		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6	3	G
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	G
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	2	G
2320.2	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	2	G
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500		1500	D	6	1	G
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN												

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:											
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. $\geq$ 10 ton/dag lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700		5.2	3 G
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500		5.1	3 G
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500		5.1	3 G
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1	3 G
2413	0	Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:											
2413	1	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2	2 G
2413	2	- vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2	3 G
2414.1	A0	Organische chemische grondstoffenfabrieken:											
2414.1	A1	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2 G
2414.1	A2	- vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	2 G
2414.1	B0	Methanolfabrieken:											
2414.1	B1	- p.c. $<$ 100.000 ton/jaar	100	0	200	C		100	R	200		4.1	2 G
2414.1	B2	- p.c. $\geq$ 100.000 ton/jaar	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	3 G
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetische):											
2414.2	1	- p.c. $<$ 50.000 ton/jaar	300	0	200	C		100	R	300		4.2	2 G
2414.2	2	- p.c. $\geq$ 50.000 ton/jaar	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1	3 G
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1	3 G
2416		Kunstharsenfabrieken en dergelijke	700	30	300	C		500	R	700		5.2	3 G
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:											
242	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3 G
242	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2 G
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3 G
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:											
2441	1	- p.c. $<$ 1.000 ton/jaar	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1 G
2441	2	- p.c. $\geq$ 1.000 ton/jaar	300	10	300	C		500	R	500		5.1	2 G
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:											
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2 G
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	2 G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	3 G
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	2 G
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:											
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3 G
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	3 G
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3 G
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3 G
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2 G
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3 G
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2 G
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:											
2512	1	- vloeroppervlak < 100 m ²	50	10	30			30		50		3.1	1 G
2512	2	- vloeroppervlak ≥ 100 m ²	200	50	100			50	R	200		4.1	2 G
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1 G
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2 G
252	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2 G
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1	2 G
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
261	0	Glasfabrieken:											
261	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100			30		100		3.2	1 G
261	2	- glas en glasproducten, p.c. ≥ 5.000 ton/jaar	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2 G
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	100			30		300		4.2	1 G
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. ≥ 5.000 ton/jaar	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	2 G
2612		Glas-in-loodzetterij	10	30	30			10		30		2	1 G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50	3.1	1	G
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30	2	1	G
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100	3.2	2	G
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200	4.1	2	G
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200	4.1	2	G
2651	0	Cementfabrieken:											
2651	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500	C		30	R	500	5.1	2	G
2651	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000	C	Z	50	R	1000	5.3	3	G
2652	0	Kalkfabrieken:											
2652	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200	4.1	2	G
2652	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500	5.1	3	G
2653	0	Gipsfabrieken:											
2653	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200	4.1	2	G
2653	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500	5.1	3	G
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:											
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30		200	4.1	2	G
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300			30		300	4.2	2	G
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700		Z	30		700	5.2	3	G
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:											
2661.2	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100			30		100	3.2	2	G
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300		Z	30		300	4.2	3	G
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100	3.2	2	G
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:											
2663, 2664	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100			10		100	3.2	3	G
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300		Z	10		300	4.2	3	G
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:											
2665, 2666	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100			50	R	100	3.2	2	G
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300		Z	200	R	300	4.2	3	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100			0		100	D	3.2	1 G
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. ≤ 2.000 m ²	10	30	50			0		50		3.1	1 G
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	10	100	300			10		300		4.2	1 G
267	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. ≥ 100.000 ton/jaar	30	200	700		Z	10		700		5.2	2 G
2681		Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1	1 G
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:											
2682	A1	- p.c. < 100 ton/uur	300	100	100			30		300		4.2	3 G
2682	A2	- p.c. ≥ 100 ton/uur	500	200	200		Z	50		500		5.1	3 G
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):											
2682	B1	- steenwol, p.c. ≥ 5.000 ton/jaar	100	200	300	C	Z	30		300		4.2	2 G
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1	2 G
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2	2 G
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1	3 G
2682	D1	- asfaltcentrales: p.c. ≥ 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2	3 G
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN											
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:											
271	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	700	500	700			200	R	700		5.2	2 G
271	2	- p.c. ≥ 1.000 ton/jaar	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6	3 G
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:											
272	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	500			30		500		5.1	2 G
272	2	- p.o. ≥ 2.000 m ²	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3	3 G
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:											
273	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	300			30		300		4.2	2 G
273	2	- p.o. ≥ 2.000 m ²	50	50	700		Z	50	R	700		5.2	3 G
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:											
274	A1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	100	100	300			30	R	300		4.2	1 G
274	A2	- p.c. ≥ 1.000 ton/jaar	200	300	700		Z	50	R	700		5.2	2 G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			CATEGORIE	VERKEER	
274	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:													
274	B1	- p.o. < 2.000 m ²	50	50	500			50	R	500			5.1	2	G
274	B2	- p.o. >= 2.000 m ²	200	100	1000		Z	100	R	1000			5.3	3	G
2751, 2752	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:													
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300			4.2	1	G
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500			5.1	2	G
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:													
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300			4.2	1	G
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500			5.1	2	G
28	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)													
281	0	Constructiewerkplaatsen:													
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100			3.2	2	G
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	30	30	50			10		50			3.1	1	G
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	30	50	200			30		200			4.1	2	G
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	50	200	300		Z	30		300			4.2	3	G
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:													
2821	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	50	300			30	R	300			4.2	2	G
2821	2	- p.o. >= 2.000 m ²	50	100	500		Z	50	R	500			5.1	3	G
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200			4.1	2	G
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200			4.1	1	G
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100			30		100	D		3.2	2	G
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	30	30	50			10		50	D		3.1	1	G
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	1	- algemeen	50	50	100			50		100			3.2	2	G
2851	10	- stralen	30	200	200			30		200	D		4.1	2	G
2851	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D		3.2	1	G
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D		3.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2	2	G
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2	2	G
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2	2	G
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2	2	G
2851	8	- emaileren	100	50	100			50	R	100		3.2	1	G
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	30	100			50		100		3.2	2	G
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2	1	G
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	10	30	50			10		50	D	3.1	1	G
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:												
287	A1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	200			30		200		4.1	2	G
287	A2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	500		Z	30		500		5.1	3	G
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2	2	G
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50		3.1	1	G
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN												
29	0	Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie:												
29	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G
29	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	30	200			30		200	D	4.1	3	G
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30		300	D	4.2	3	G
29		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	30	30	50			30		50		3.1	1	G
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30			10		30		2	1	G
31	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN												

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken, inclusief reparatie	200	30	30			50		200		4.1	1 G
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1	1 G
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2 G
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2 G
315		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2 G
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1 G
3162		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	Z	200	R	1500		6	2 G
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN											
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2 G
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1 G
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1 G
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS											
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven											
341	1	- p.o. < 10.000 m ²	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3 G
341	2	- p.o. ≥ 10.000 m ²	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3 G
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2 G
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2 G
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2 G
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2 G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
351	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2 G
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2 G
351	4	- metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2 G
351		- onderhoud/repairatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50		3.1	2 G
3511		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2 G
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2 G
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	2 G
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:											
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2 G
353	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	2 G
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2 G
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2 G
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2 G
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10		1	1 P
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10			10		30		2	1 G
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	2 G
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2	1 P
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1	2 G
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING											
371		Metaal- en autoschredders	30	100	500		Z	30		500		5.1	2 G
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:											
372	A1	- v.c. < 100.000 ton/jaar	30	100	300			10		300		4.2	2 G
372	A2	- v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700			10		700		5.2	3 G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	R	300	4.2	2	G
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50		300	4.2	3	G
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (elektrisch vermogen >= 50 MWe)											
40	A1	- kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700	5.2	2	G
40	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500	5.1	2	G
40	A3	- gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100	R	500	5.1	1	G
40	A5	- warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500	5.1	1	G
40	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:											
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100	3.2	2	G
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100	3.2	2	G
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30	2	1	P
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50	3.1	1	P
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100	3.2	1	P
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300	4.2	1	P
40	C5	- >= 1.000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500	5.1	1	P
40	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300	4.2	1	P
40	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C		200	R	500	5.1	1	P
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C		10		10	1	1	P
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C		10		30	2	1	P
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C		50	R	50	3.1	1	P
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100	3.2	1	P
40	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30	2	1	P

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER											
41	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:											
41	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3	1 G
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C		30		50		3.1	1 G
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2	1 P
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2	1 P
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2	1 P
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45		Bouwbedrijven/aannemers algemeen											
45	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100			10		100		3.2	2 G
45	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1000 m ² : b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50			10		50		3.1	2 G
45	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m ²	0	10	30			10		30		2	1 G
453		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30			30		30		2	1 G
453		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitelij	50	30	50			30		50		3.1	1 G
453		Elektrotechnische installatie	10	10	30			10		30		2	1 G
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2	2 P
501		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2	2 G
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	1 G
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1	1 G
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	1 G
5020.5		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2	3 P
503, 504		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2	1 P
51	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50	3.1	2	G
5121	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300	4.2	2	G
5122		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30			0		30	2	2	G
5123		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100	3.2	2	G
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50	3.1	2	G
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50	3.1	2	G
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50	3.1	2	G
5134		Groothandel in dranken	0	0	30			0		30	2	2	G
5135		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30			0		30	2	2	G
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30	2	2	G
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30	2	2	G
5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30	2	2	G
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30	2	2	G
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:											
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30	2	2	G
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100	3.2	2	G
5152.1	0	Groothandel in metaalertsen:											
5152.1	1	- opslag oppervlak < 2.000 m²	30	300	300			10		300	4.2	3	G
5152.1	2	- opslag oppervlak >= 2.000 m²	50	500	700		Z	10		700	5.2	3	G
5152.2 /.3		Groothandel in metalen en -halffabricaten	0	10	100			10		100	3.2	2	G
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:											
5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50			10		50	3.1	2	G
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	10	30			10		30	2	1	G
5153.4	4	Zand en grind:											
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100	3.2	2	G
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30	2	1	G
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50	3.1	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30			0		30	2	1	G
5155.1		Groothandel in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2 G
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30	2	1	G
5155.2		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of gasflessen											
5155.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G
5155.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30	2	1	G
5155.2		- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0			500	R	500	5.1	1	G
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30	2	2	G
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			30		100	3.2	2	G
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50			10		50	3.1	2	G
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2	2 G
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50			10		50	3.1	2	G
518	0	Groothandel in machines en apparaten:											
518	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100	3.2	2	G
518	2	- overige	0	10	50			0		50	3.1	2	G
518	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m²	0	10	30			0		30	2	1	G
519		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30			0		30	2	2	G
52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN											
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10	1	1	P
60	-	VERVOER OVER LAND											
6022		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30	2	2	P
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100	3.2	2	G
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m²	0	0	100	C		30		100	3.2	3	G
6024	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	C		30		50	3.1	2	G
63	-	DIENTSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER											

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
631		Loswal	10	30	50			30		50	3.1	2	G
6312	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	3.1	2	G
6312	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30	2	2	G
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100	3.2	2	G
6321	3	Caravanstalling	10	0	30	C		10		30	2	2	P
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30	2	2	P
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30	2	2	P
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	3.1	2	G
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	3.1	2	G
7133		Verhuurbedrijven voor kantoorcomputers en computers	10	0	30			10			2	2	G
72	-												
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
725		Onderhoud en reparatie computers en kantoorcomputers	0	0	10			0		10	1	1	P
72	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30	2	1	P
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30	2	1	P
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74701		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	3.1	1	P
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30	2	2	G
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C		50	R	200	4.1	3	G
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	0	0	10			0		10	1	2	P

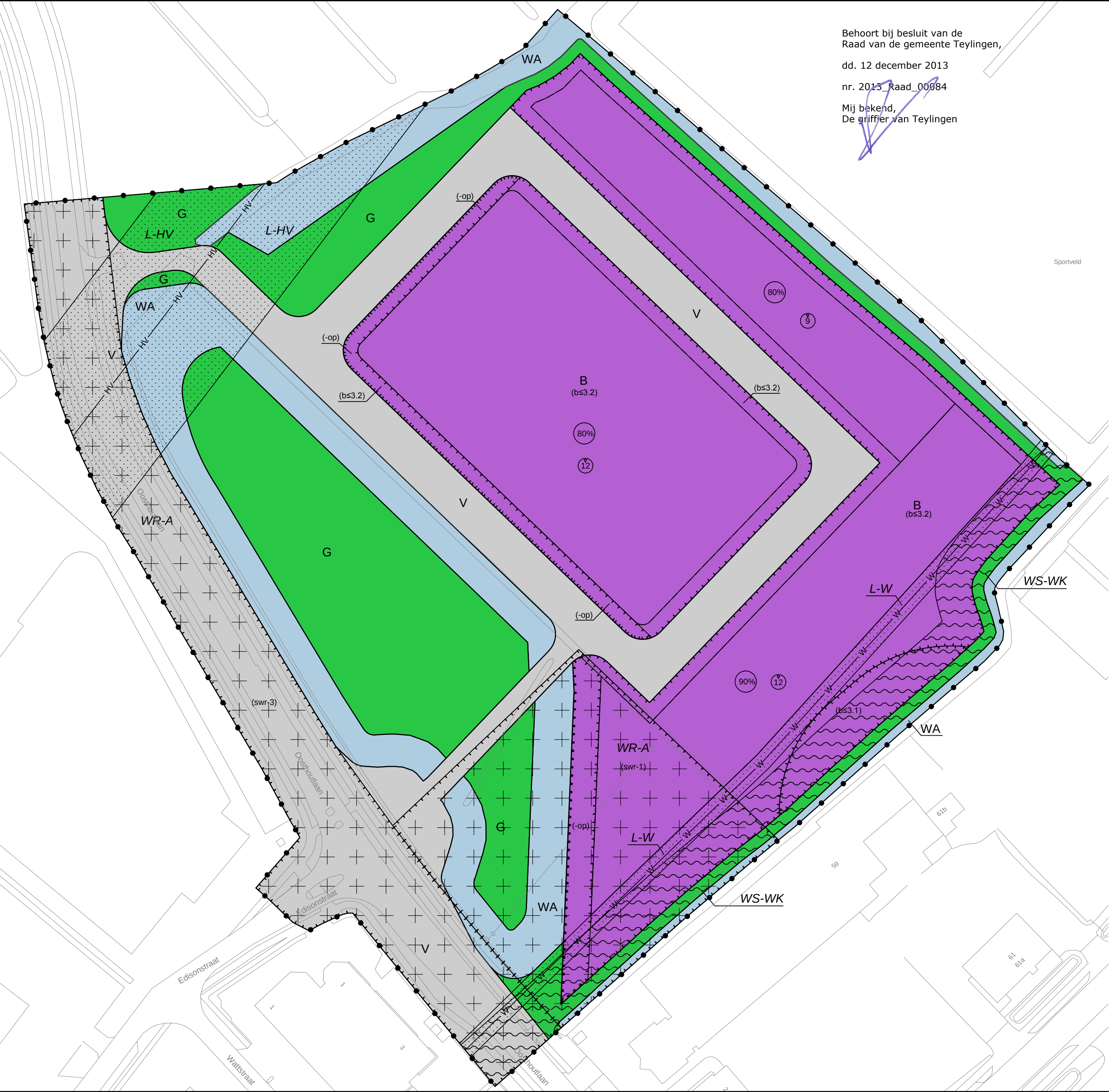
SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:											
9001	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200	4.1	2	G
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300	4.2	2	G
9001	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500	5.1	3	G
9001	B	Rioolgemaal	30	0	10	C		0		30	2	1	P
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50			10		50	3.1	2	G
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50	3.1	2	G
9002.1	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300	4.2	3	G
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500	5.1	3	G
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100	3.2	1	G
9002.2	A3	- verwerking radioactief afval	0	10	200	C		1500		1500	6	1	G
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50	3.1	1	G
9002.2	A5	- oplosmiddelrugwinning	100	0	10			30	R	100	3.2	1	G
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	4.2	3	G
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30	2	1	G
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300	4.2	3	G
9002.2	C0	Composteerbedrijven:											
9002.2	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50			10		300	4.2	2	G
9002.2	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jaar	700	300	100			30		700	5.2	2	G
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100	3.2	2	G
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100			30		200	4.1	3	G
9002.2	C5	- gft in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200	4.1	3	G
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.1	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50	3.1	2	G
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50	3.1	2	G
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30	2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2	1	G	

SBI 93/SvB b ex.o
oktober 2010



verbeelding



Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,
dd. 12 december 2013
nr. 2013_Raad_00084
Mij bekend,
De griffier van Teylingen

LEGENDA

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- B Bedrijf
- G Groen
- V Verkeer
- WA Water

Dubbelbestemmingen

- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-W Leiding - Water
- WR-A Waarde - Archeologie
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- (bs3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
- (-op) opslag uitgesloten
- (swr-1) specifieke vorm van waarde - 1
- (swr-3) specifieke vorm van waarde - 3

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

- 90% maximum bebouwingspercentage (%)
- 12 maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- HV hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- W hartlijn leiding - water

gemeente

Teylingen

bestemmingsplan

Bedrijventerrein Oosthoutlaan

noordpijl

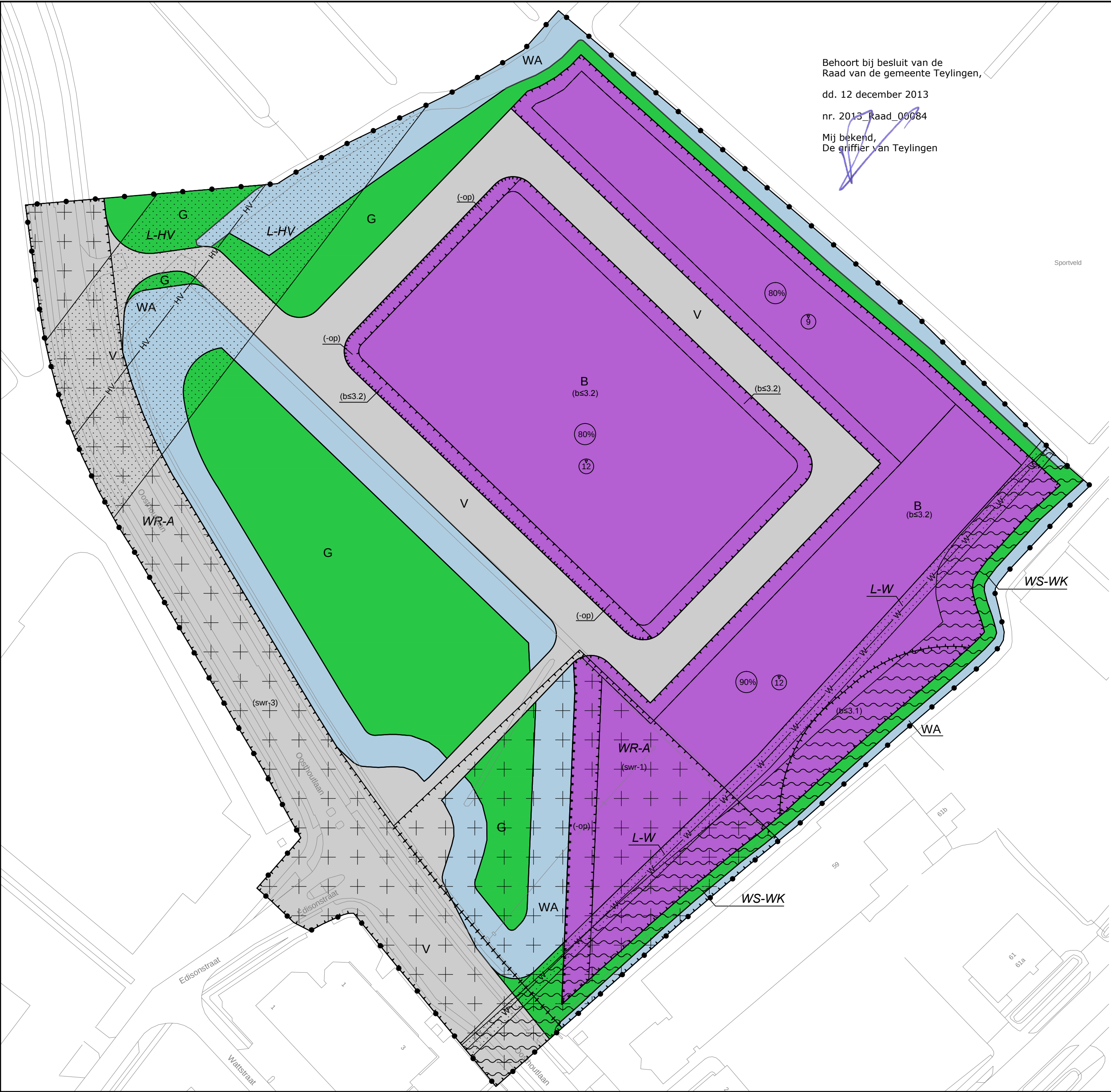
 ADVISEURS VOOR LEEFOMGIVENGE	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000
	NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002-0401	01-03-2010	concept	afmeting	: A2
	projectnummer	26-08-2013	voorontwerp	bladnummer	: 1
	203.13999.00	15-10-2013	ontwerp	aantal bladen	: 1
		12-12-2013	vastgesteld	bestand	: 0YB0-BPL

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend

: ing. D.J. Willems
: ing. R. Durville



Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,
dd. 12 december 2013
nr. 2013_Raad_00084
Mij bekend,
De griffier van Teylingen

LEGENDA

Plangebied

Pangrens

Enkelbestemmingen

- Bedrijf
- Groen
- Verkeer
- Water

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Leiding - Water
- Waarde - Archeologie
- Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- bedrijf tot en met categorie 3.1
- bedrijf tot en met categorie 3.2
- opslag uitgesloten
- specifieke vorm van waarde - 1
- specifieke vorm van waarde - 3

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- hartlijn leiding - water

gemeente

bestemmingsplan

Teylingen

Bedrijventerrein Oosthoutlaan

noordpijl

	identificatie		planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000	
	NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002-0401	01-03-2010	concept	afmeting	: A2	
	projectnummer	26-08-2013	voorontwerp	bladnummer	: 1	
	203.13999.00	15-10-2013	ontwerp	aantal bladen	: 1	
			bestand	: 0YB0-BPL		
postbus 150 3000 AD Rotterdam 010-2018555		info@rho.nl www.rho.nl	referte getekend		: ing. D.J. Willems : ing. R. Durville	

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 12 december 2013

nr. 2013_Raad_00084

Mij bekend,
De griffier van Teylingen



Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'

Versie: 4 november oktober 2013





Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Overzicht ingediende zienswijzen	3
3	Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente Teylingen	4
4.	Conclusie algemeen	10
Bijlage 1: ontvangen zienswijzen		11



1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan en de ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan', heeft met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van 22 augustus tot en met 2 oktober 2013 ter inzage gelegen. Dit geldt ook voor het bijbehorende exploitatieplan. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze over beide plannen schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er zijn diverse schriftelijke zienswijzen ontvangen gericht op het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn dus ontvankelijk. Er zijn geen zienswijzen ontvangen gericht op het ontwerpexploitatieplan.

De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in relatie tot het exploitatieplan

Enkele zienswijzen leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het aanpassen van het bestemmingsplan veroorzaakt ook een noodzakelijke aanpassing van het exploitatieplan. Als voorbeeld wordt de zienswijze van het Hoogheemraadschap genoemd voor het onderdeel watercompensatie.

De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een reactie. Aan het einde van iedere zienswijze wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan. Het gemeentebestuur legt het bestemmingsplan en exploitatieplan met een beantwoording van de zienswijzen voor aan de gemeenteraad met de bedoeling om het bestemmingsplan en exploitatieplan (met de voorgestelde wijzigingen) vast te stellen.

Mogelijkheid van beroep tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan

Het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan wordt vervolgens ter inzage gelegd waarbij degene die een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend desgewenst ook beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen. Personen die aantoonbaar kunnen maken dat ze niet in staat te zijn geweest tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of exploitatieplan een zienswijze in te dienen, kunnen alsnog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan echter alleen in uitzonderlijke situaties.



2 Overzicht ingediende zienswijzen

Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend, te weten van;

1. H.D. Kuiters
2. Warmerdam Makelaars B.V. namens P.J. Kuiters, H.D. Kuiters, W. Kuiters en R. Kuiters
3. Provincie Zuid Holland
4. Dunea
5. Hoogheemraadschap van Rijnland



3 Samenvatting zienswijzen en reactie Gemeente Teylingen

1. Samenvatting zienswijze van de heer H.D. KUITERS	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. In het bestemmingsplan staat niet vermeld dat de calamiteitenweg is voorzien van beweegbare elementen. Zoniet dan zal de calamiteitenweg als gewone weg worden gezien wat geenszins de bedoeling is.	Het klopt dat het bestemmingsplan geen onderscheid maakt in een 'gewone weg' en een calamiteitenweg. In beide gevallen is de bestemming Verkeer van toepassing. De bestemmingsomschrijving en de bouwregels voorzien in de mogelijkheid om een voorziening te realiseren om de calamiteitenweg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer anders dan calamiteitenverkeer. In het exploitatieplan behorende bij dit bestemmingsplan is de realisatie van deze voorziening verankerd.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan dan wel het exploitatieplan aan te passen.
2. Al eerder is geageerd over de inefficiënte indeling van het bedrijventerrein. Met de opzet zoals aangegeven tijdens de inspraakreactie blijven alle doelstellingen gehandhaafd en geeft als resultaat een efficiëntere benutting. Het gaat om 3.000m ² extra. De gemeente wil geen sluiswerking maar open karakter. Aan de overkant van de Oosthoutlaan is al een open karakter gerealiseerd. Twee verbredingen in het landschap is te veel van het goede.	Het klopt dat tijdens de termijn dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen er een inspraakreactie is ontvangen over dit punt. De motivering om niet meer bebouwing in het plangebied op te nemen is ongewijzigd gebleven; deze houdt in: er is voor deze opzet van het plangebied gekozen omdat het zuidwestelijke gedeelte van het te ontwikkelen gebied landschappelijk en stedenbouwkundig gezien een gevoelig gedeelte is. Volledigheidshalve verwijzen wij naar de beantwoording zoals gegeven op uw inspraakreactie van 15-10-2010. (zie bijlage 4 van de toelichting bestemmingsplan).	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan dan wel het exploitatieplan aan te passen.
3. Het landschappelijke karakter is met de voorgenomen bebouwing ver te zoeken. Het huidige plan is te hoog en te dicht op elkaar gepositioneerd.	Wij zijn van mening dat de gekozen opzet, inclusief de hoogte voor gebouwen van 9 en 12 meter, zorg draagt voor een zorgvuldige overgang richting de groene open zone tussen Sassenheim en Voorhout.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan dan wel het exploitatieplan aan te passen.



2. Samenvatting zienswijze van Warmerdam Makelaars B.V. namens P.J. Kuiters, H.D. Kuiters, W. Kuiters en R. Kuiters	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Er wordt niet voldaan aan de bollencompensatie. Dit is strijd met de ISG. 2. In het bestemmingsplan staat niet vermeld of de calamiteitenweg is voorzien van beweegbare onderdelen.	Volgens de ISG zijn de gronden waarop de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oosthoutlaan betrekking heeft aangeduid als 'uitbreiding duurzaam bedrijventerrein'. Volgens de functiekaart van de provincie Zuid Holland is de locatie aangewezen als bedrijventerrein. Er wordt dus wel voldaan aan de ISG. Bollencompensatie is niet vereist. De bestemmingsomschrijving en de bouwregels van artikel 5 Verkeer voorzien in de mogelijkheid om een voorziening te realiseren om de calamiteitenweg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer anders dan calamiteiten- verkeer. In het exploitatieplan behorende bij dit bestemmingsplan is de realisatie van deze voorziening verankerd.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan dan wel het exploitatieplan aan te passen. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan dan wel het exploitatieplan aan te passen.

3. Samenvatting zienswijze provincie Zuid Holland	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Artikel 3.1 lid d van het bestemmingsplan maakt bedrijfsgebonden detailhandel mogelijk. De Verordening Ruimte laat hier geen ruimte voor. Artikel 3.1 lid d moet worden verwijderd.	Na ontvangst van de zienswijze is over dit punt overleg gevoerd met de heer J. Dijkema van de provincie Zuid Holland. In dit overleg is door R. van der Geest van de gemeente Teylingen aangegeven dat het recent vastgestelde (20-09-2012) bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' voorziet in de mogelijkheid voor bedrijfsgebonden detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestandsdeel is van de totale bedrijfsvoering. Dit is gezien het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan (artikel 3.1 lid d) ook het uitgangspunt. Uit een e-mail van 30 september 2013 van de heer J. Dijkema blijkt dat ondergeschikte detailhandel mogelijk zou moeten zijn tot 200m2. Aan de e-mail van heer J. Dijkema wordt deels tegemoet gekomen omdat aan de voorgestelde oppervlakte wordt toegevoegd: per bedrijf. Aan dit onderdeel van de zienswijze zoals omschreven in de brief wordt niet tegemoet gekomen.	De reactie op de zienswijze geeft na het overleg aanleiding het bestemmingsplan aan te passen door het artikel aan te vullen met: <u>maximaal 200 m2 per bedrijf</u>. Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen. (in het vast te stellen plan komt 3.1 lid d terug onder 3.1. lid e).



2. Artikel 3.5.2. maakt perifere detailhandel mogelijk. De Verordening Ruimte stelt dat op het moment dat deze mogelijkheid in het bestemmingsplan is opgenomen, het bestemmingsplan vergezeld moet gaan van een DPO en een REO advies. Dit is niet het geval. Gemeente moet een REO advies en een DPO toevoegen of anders artikel 3.5.2. schrappen.	Na ontvangst van de zienswijze is over dit punt overleg gevoerd met de heer J. Dijkema van de provincie Zuid Holland. Uit dit overleg is opgemaakt dat dit onderdeel van de zienswijze is ontvangen omdat het ontwerpbestemmingsplan met artikel 3.5.2. ook perifere detailhandelfuncties mogelijk maakt die alleen op PDV locaties zijn toegestaan. Voor de grootschalige detailhandelfuncties die buiten de PDV locaties mogelijk zijn geldt dat deze dus ook zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan, zo is gebleken uit het overleg. In het bestemmingsplan worden de toegestane functies dan ook direct mogelijk gemaakt (tot een totale oppervlakte van 20% van de bestemming Bedrijf). Aan dit onderdeel van de zienswijze zoals omschreven in de brief wordt niet tegemoet gekomen. Voor de functies 'tuincentra' en 'bouwmarkten' groter dan 1000m2 geldt volgens de zienswijze dat deze niet zijn toegestaan en dus niet mogelijk moeten zijn omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een DPO en een REO advies. In tegenstelling tot de zienswijze is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen die de functies 'tuincentra' en 'bouwmarkt' groter dan 1000 m2 wel mogelijk maakt onder de voorwaarden van een DPO en een positief REO advies. De gemeente Teylingen is van mening dat met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden het belang van de provincie wordt gewaarborgd en dat deze opzet voldoet aan de Verordening Ruimte.	Aan dit punt van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Wel geeft dit onderdeel van de zienswijze, en het vervolg overleg over dit punt, aanleiding de mogelijkheid tot grootschalige detailhandel in het bestemmingsplan voor die functies die toegestaan zijn binnen de Verordening Ruimte direct mogelijk te maken. Het bestemmingsplan wordt aan ten gevolge van dit punt in de zienswijze gedeeltelijk aangepast. Zie artikel 3.1 lid d van het bestemmingsplan. Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen. Aan dit punt van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Zie de wijzigingsbevoegdheid (met voorwaarden) onder artikel 3.6.1. Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen omdat er vooralsnog met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen extra bouwmogelijkheid wordt gecreëerd, zodat om die reden het vaststellen van een nieuw exploitatieplan niet noodzakelijk is. De
---	---	--



3. De definitie voor perifere detailhandel zoals opgenomen in de begripsbepaling van het bestemmingsplan voldoet niet aan de Verordening Ruimte. De begripsbepaling in overeenstemming brengen met de Verordening Ruimte.	De begripsbepaling voor perifere detailhandel wordt in overeenstemming gebracht met de Verordening Ruimte.	toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan wel aanleiding geven om het exploitatieplan op onderdelen te herzien. Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen maar geeft geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen.
---	--	--

4. Samenvatting zienswijze Dunea	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Er wordt een bestand door Dunea aangeleverd waarmee de ligging van de watertransportleiding is vastgelegd aan zogenaamde RD coördinatoren. Het verzoek is de ligging van de leiding in het bestemmingsplan in te tekenen overeenkomstig dit bestand.	De ligging van de watertransportleiding in het bestemmingsplan is gebaseerd op feitelijke inmeten van deze watertransportleiding door Dunea. Uit overleg na ontvangst van de zienswijze is gebleken dat de inmeet gegevens nog niet door Dunea zijn verwerkt. Dunea heeft per e-mail op 16-09-2013 verzocht de huidige ligging van de leiding in het bestemmingsplan toch te handhaven. Hier wordt gehoor aan gegeven.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan dan wel het exploitatieplan aan te passen.
2. Er wordt verzocht om de watertransportleiding te voorzien van een beschermingszone van 5 meter aan weerszijde.	Op dit moment voorziet het bestemmingsplan in een beschermingszone van 3 meter aan weerszijde. Voor het aanhouden van een beschermingszone van 3 meter aan weerszijde vanuit het midden van de watertransportleiding is overleg gevoerd met Dunea. Op 24 mei 2011 heeft Dunea ingestemd met een beschermingszone van in totaal 6 meter. Er is niet nader gemotiveerd waarom nu een beschermingszone van in totaal 10 meter aangehouden moet worden. Wij gaan er van uit dat met het instemmen van een beschermingszone van totaal 6 meter binnen de organisatie van Dunea niet is afgestemd en houden vast aan een beschermingszone van 6 meter waarmee eerder is ingestemd.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan dan wel het exploitatieplan aan te passen.



5. Samenvatting zienswijze Hoogheemraadschap van Rijnland	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan komt er 7.000m2 water binnen het plangebied. Het exploitatieplan gaat uit van 6.670 m2. Deze getallen komen niet overeen met wat Rijnland als bevoegd gezag zal eisen bij een aanvraag om watervergunning.	Het exploitatieplan en het bestemmingsplan worden op dit punt in overeenstemming gebracht.	Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan af te stemmen op het exploitatieplan (en daarmee aan te passen).
2. Er is geen rekening gehouden met de hoeveelheid wateroppervlakte die er in de huidige situatie al is te weten ± 4.300 m2. Er moet dus nog 4.300 m2 oppervlaktewater in het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden opgenomen. Het plan voldoet niet aan de watercompensatie en heeft daardoor een negatief effect op de waterhuishouding.	Dit bleek niet uit de reactie van het Hoogheemraadschap op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Na een herberekening door de gemeente Teylingen en na overleg met het Hoogheemraadschap is op 14 oktober 2013 door het Hoogheemraadschap ingestemd met een nog aan te brengen watercompensatie van 2530 m2 ten opzichte van het ontwerp. (uiteindelijk is 2560 m2 extra water opgenomen in het plan ten opzichte van het ontwerp). Hiermee wordt aan de watercompensatie van 15% voldaan. Deze wijziging heeft ook effect op het exploitatieplan. De aard van de werken en werkzaamheden voor een deel van het exploitatiegebied wijzigt van de aanleg van groen naar de aanleg in water en dit heeft tevens effect op de geraamde kosten van deze werken en werkzaamheden en de daarmee samenhangende kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering.	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan en het exploitatieplan aan te passen.
3. De waterkering is niet correct weergegeven. In de huidige legger zijn de waterkeringzones 6,5 m breder. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.	Het bestemmingsplan wordt aangepast door de waterkeringszone met 6,5 meter te verbreden.	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen maar geeft geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen.
4. De planontwikkeling biedt een kans de duikers onder de noordelijke toegangsweg tot het plangebied te vervangen. Er wordt belang gehecht aan hierover afstemming te houden met de gemeente. Wij verzoeken u dit punt op te nemen in de waterparagraaf.	Het betreft hier geen onderhoudsvervangingsplan zoals uit de zienswijze van het Hoogheemraadschap kan worden geïnterpreteerd. De duiker onder de noordelijke toegangsweg zal worden vervangen door een duiker die voldoet aan de eisen die het Hoogheemraadschap op basis van onderhavig plan aan een degelijke duiker stelt, in verband met de watercirculatie.	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen maar geeft geen aanleiding het



5. De toelichting van het bestemmingsplan moet op een aantal punten aangepast worden. Een korte opsomming van onderwerpen die aangepast moeten worden; - er staat in dat er in het plangebied geen waterkering aanwezig is. Dit is echter wel het geval; - t.b.v. vergunningen voor grondwateronttrekking is Rijnland meestal bevoegd gezag en niet de provincie; - de diepte over 20% van het wateroppervlakte klopt niet. - het genoemde percentage t.b.v. de leggerdiepte komt niet voor in het Rijnlands beleid. - de alinea over schuil- en paaiplekken moet gaan om overwinteringsplekken. - De alinea met voordelen van grotere waterdiepte kan beter weggelaten worden.	In de waterparagraaf zal aangegeven worden dat het Hoogheemraadschap belang hecht aan afstemming met de ontwikkelende partij v.w.b. de duikers De toelichting van het bestemmingsplan wordt op de genoemde punten aangepast.	exploitatieplan aan te passen. Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen maar geeft geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen.
---	--	--



4 Conclusie algemeen

De zienswijzen van de provincie Zuid Holland en van het Hoogheemraadschap van Rijnland geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De zienswijze van de provincie wordt echter niet volledig overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijze van het hoogheemraadschap wordt volledig overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Het onderdeel watercompensatie in de zienswijze van het Hoogheemraadschap geeft aanleiding het exploitatieplan te wijzigen. De zienswijzen van de provincie, Dunea en de heer H.D. Kuiters en Warmerdam Makelaars B.V. geven geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen.

Door: Ron van der Geest
Afdeling Ruimte
r.vandergeest@teylingen.nl



Bijlage 1: Zienswijzen

Rui RO Bestemmingsplannen opstelling

Bedrijventerrein
Oosthoutlaan
Leiderdorp

Gemeente Teylingen	2013
Gereg. d. A.	
Reg. nr.	

College van B&W Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

H.D. Kuiters
Dragontuin 3
2353 PP Leiderdorp

Leiderdorp, 1 oktober 2013

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan.

Geacht college,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan.

Als eigenaren en belanghebbenden in genoemd bestemmingsplan, deel ik u door middel van dit schrijven mede dat wij bezwaar maken tegen dit plan en wel op basis van de volgende punten:

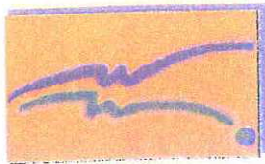
- In het bestemmingsplan staat niet vermeld dat de calamiteitenweg is voorzien van beweegbare elementen. Zoniet dan zal de calamiteitenweg als gewone weg worden gezien wat geenszins de bedoeling is.
- Al eerder is geageerd over de inefficiënte indeling van het bedrijventerrein. In een eerder plan uitgevoerd door de Grontmij (12-4-2012) waarin is aangegeven dat door een betere toepassing alle doelstellingen blijven gehandhaafd maar wat resulteert in een effectievere benutting van het te bebouwen gebied. Wij spreken hier over een benutting van 3000 m² extra. De gemeente wil geen sluiswerking hebben maar een open karakter houden. Aan de overkant van de Oosthoutlaan is al een open karakter gerealiseerd. Twee verbredingen in het landschap is wel wat veel van het goede. Het landschappelijk karakter is met de voorgenomen bebouwing ver te zoeken. Wij zijn dan ook van mening dat het huidige plan te hoog en te dicht op elkaar is gepositioneerd.

Naar aanleiding van onze zienswijze verzoeken wij u het bestemmingsplan aan te passen. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Desgewenst zijn wij altijd bereid onze zienswijze nader mondeling toe te lichten.

Uw antwoord met belangstelling tegemoet ziende.

Met vriendelijke groet,
H.D. Kuiters

Namens de gebroeders Kuiters



WARMERDAM MAKELAARS B.V.
in roerende en onroerende zaken

Lid MZTB

10.091

College van B&W Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Voorhout, 27 september 2013

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan

Geacht college,

We hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan. Als gevolmachtigde van de direct belanghebbenden (de gebroeders Kuiters) in genoemd bestemmingsplan, deel ik u door middel van dit schrijven mede dat ik bezwaar maak tegen de in dit plan [zie pagina 19] geen bollen compensatie dit is in strijd met de ISG [zie pagina 49 van de ISG functie verandering bollengrond], zoals die nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In het bestemmingplan staat niet vermeld of de calamiteitenweg is voorzien van beweegbare elementen.

De gebroeders R. Kuiters, W. Kuiters, P.J. Kuiters en H.D. Kuiters zijn ieder voor ¼ eigenaar van het tot het onderhavige bestemmingsplan behorende, perceel met de kadastrale aanduiding SASSENHEIM B 2924, groot 1 ha 99 a 35 ca, met bestemming Av.

Naar aanleiding van onze zienswijze. Verzoeken wij u het bestemmingsplan aan te passen wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Desgewenst zijn wij gaarne bereid onze zienswijze nader mondeling toe te lichten. Wij zien uw antwoord met belangstelling tegemoet.

Bijlagen: Volmacht

Met Vriendelijke groeten,
Warmerdam makelaars BV

W.B.P. Warmerdam



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact
dhr. drs. J. Dijkema
T
j.dijkema@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Ons kenmerk
PZH-2013-431693408
Uw kenmerk

Bijlagen

Raad van de gemeente Teylingen
Raadhuisplein 1
2215 MA Voorhout

Onderwerp
Artikel 3.8 Wro; zienswijze ontwerp bestemmingsplan
'Gemeente Teylingen OBP Bedrijventerrein
Oosthoutlaan'

Geachte gemeenteraad,

Wij maken van de gelegenheid gebruik om zienswijzen in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan van uw gemeente.

De zienswijze heeft betrekking op detailhandel.

Het voorontwerp van dit plan is in 2009-2010 opgesteld. Er zijn destijds opmerkingen geplaatst bij het VOBP m.b.t. detailhandel. Echter, de Verordening is sinds die tijd aangepast. Het nu voorliggende OBP is bekeken n.a.v. de geactualiseerde Verordening (30 januari 2013). Het bestemmingsplan voldoet op een aantal punten niet aan deze Verordening Ruimte.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Bedrijfsgebonden detailhandel

In artikel 3.1 lid d maakt het bestemmingsplan bedrijfsgebonden detailhandel mogelijk. In de Verordening Ruimte artikel 9 is geen mogelijkheid geboden voor bedrijfsgebonden detailhandel. Artikel 3.1. lid d moet dan ook worden verwijderd.

Perifere detailhandel

Doormiddel van artikel 3.5.2 maakt de gemeente perifere detailhandel groter dan 1000m2 mogelijk. De Verordening Ruimte stelt dat op het moment dat deze mogelijkheid in het bestemmingsplan is opgenomen, het bestemmingsplan vergezeld moet gaan van een distributieplanologisch onderzoek (DPO) en een advies van het Regionaal Economisch Overleg (REO). Omdat dit niet het geval is, zal de gemeente artikel 3.5.2 moeten schrappen of het bestemmingsplan moeten vergezellen van DPO en REO advies.



De definitie voor perifere detailhandel zoals in artikel 1.23 is opgenomen is echter te breed geformuleerd en voldoet daarmee niet aan de Verordening Ruimte artikel 9.

- Oosthoutlaan is geen PDV-locatie. Er zijn daarom geen meubelbedrijven, (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's toegestaan op Oosthoutlaan. In het artikel 1.23 zal sub a dan ook geschrapt moeten worden.
- Onder artikel 1.23, sub c is volumineuze detailhandel mogelijk gemaakt. Hier moet het woord 'zoals' geschrapt worden zodat een limitatieve opsomming ontstaat. Daarmee is het in lijn met artikel 9 lid 2 sub a van de Verordening Ruimte.

Wij verzoeken u het ontwerp bestemmingsplan op deze punten aan te passen.

Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Geest, Ron van der

Van: Dirk Willems [dirk.willems@rho.nl]

Verzonden: vrijdag 13 september 2013 8:43 AM

Aan: Geest, Ron van der

Onderwerp: FW: Bestemmingsplan ontwerp Oosthoutlaan Teylingen NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002-0302

Bijlagen: Teylingen - Oosthoutlaan.dxf

Beste Ron

Dit heb ik ontvangen van Dunea, blijkbaar een soort van zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Dirk Willems

Van: Bas van Gent [mailto:B.Gentvan@dunea.nl]

Verzonden: donderdag 12 september 2013 11:47

Aan: mail info

Onderwerp: Bestemmingsplan ontwerp Oosthoutlaan Teylingen NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002-0302

T.a.v. ing D.J. Willems,

Goedemorgen,

N.a.v. van het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Oosthoutlaan in de gemeente Teylingen zend ik u een bestand waarmee de ligging van de watertransportleiding vastgelegd is aan RD coördinaten.

Mijn verzoek is de leiding en de daarbij behorende beschermingszone van 5 meter aan weerszijde in het bestemmingplan op basis van deze data vast te leggen zodat er geen misverstand kan bestaan over de exacte ligging van deze leiding.

Met vriendelijke groet,

Bas van Gent
Asset Engineer

T 079 347 1466
M 06 20989340
Louis Braillelaan 100 Zoetermeer
Postbus 756, 2700 AT Zoetermeer



www.dunea.nl



Dit e-mailbericht en de daarin opgenomen informatie is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Als u dit bericht per abuis heeft ontvangen, verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender te informeren. Bij gebruik van deze e-mail zonder een dergelijke schriftelijke toelichting wijst Dunea iedere verantwoordelijkheid en

aansprakelijkheid af voor de gevolgen van zulk gebruik. Het is niet toegestaan deze e-mail zonder toestemming te gebruiken, te openbaren of te kopiëren.
Dunea N.V., KvK-nummer 27122974.

Per 1 juli 2013 heet ons bedrijf 'Rho adviseurs voor leefruimte'
e-mailadressen en de website zijn gewijzigd, de overige gegevens wijzigen niet.

Dirk Willems

projectleider

T: 010-2018618(niet op dondrdg)

E: dirk.willems@rho.nl

www.rho.nl

Central Post

Delftseplein 27b 3013 AA Rotterdam

Postbus 150 3000 AD Rotterdam

KvK Rotterdam nr. 24153691



- aanmelden voor onze digitale nieuwsbrief? Klik dan { [hier](#) }

* Voor onze maildisclaimer zie: [Rho maildisclaimer](#)

* Dit bericht is gescand op virussen





RUIRO Bestemmingsplannen opstelling link Raad
Bedrijventerrein Oosthoutlaan
Rijkswaterstaat

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. 2 OKT 2013
Reg.nr.

Hoogheemraadschap van Rijnland

uw kenmerk:

uw brief van:

ons kenmerk:

bijlagen:

inlichtingen:

doorkiesnummer:

onderwerp:

13.61007 DIG-2057

P.C. van der Brugge

(071) 306 34 49

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en
exploitatieplan Bedrijventerrein
Oosthoutlaan

Gemeenteraad van Teylingen

Postbus 149

2215 ZJ VOORHOUT

Leiden,

- 1 OKT. 2013

Geachte gemeenteraad,

Hierbij geven wij onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan en het bijbehorende exploitatieplan. Wij kunnen niet instemmen met de plannen in de huidige vorm.

Volgens de toelichting van het bestemmingsplan komt er 7.000 m² water binnen het plangebied, zijnde 15 procent van het te realiseren verhard oppervlak. Het exploitatieplan gaat uit van 6.670 m². Deze getallen komen niet overeen met wat Rijnland als bevoegd gezag zal eisen wanneer de ontwikkelaar een watervergunning aanvraagt. Er lijkt geen rekening te zijn gehouden met de hoeveelheid oppervlaktewater die er in de huidige situatie al is, te weten ongeveer 4.300 m². De compensatie voor de aanleg van verhard oppervlak komt daar bovenop. Er moet dus nog zo'n 4.300 m² oppervlaktewater extra in het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden opgenomen.

De waterkering is nog altijd niet correct op de planverbeelding weergegeven; de tekenaar heeft waarschijnlijk gebruik gemaakt van verouderde gegevens. In de huidige legger zijn de waterkeringzones 6,5 meter breder dan in de oude legger. Wij verzoeken u het bestemmingsvlak hier op aan te passen.

De planontwikkeling biedt een kans om de duikers onder de noordelijke toegangsweg tot het plangebied te vervangen. Wij hechten er belang aan hierover afstemming te houden met de gemeente. Wij verzoeken u dit punt op te nemen in de waterparagraaf.

Verder hebben wij enkele detailopmerkingen bij paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Onder het kopje Huidige situatie, Veiligheid en waterkeringen staat dat er geen waterkeringen in het plangebied aanwezig zijn. Dit is uiteraard onjuist.

Onder het kopje Toekomstige situatie, Waterkwantiteit wordt een droogleggingsnorm van 0,7 meter genoemd. Deze staat nergens in het beleid van Rijnland vermeld.

Onder hetzelfde kopje staat dat voor alle grondwateronttrekkingen een vergunning van de provincie nodig is. Dat is onjuist, voor de meeste onttrekkingen is Rijnland het bevoegd gezag.



Hoogheemraadschap van **Rijnland**

Onder het kopje Graven van nieuwe watergangen staat 'Voor hoofdwatergangen (...) geldt een minimale diepte van 1 m (...) over minimaal 20 % van het wateroppervlak.' De vermelde diepte klopt voor deze locatie slechts gedeeltelijk. De primaire watergang aan de noordzijde van het plangebied heeft een leggerdiepte van 60 cm. Het genoemde percentage komt niet voor in Rijnlands beleid.

Even verderop staat 'Het verdient de voorkeur om lokaal verdieping aan te brengen (...) om schuil- en paaiplekken in te richten voor de aanwezige vissen.' Dit is onjuist, het gaat hier om overwinteringsplekken.

Direct daarna volgt een alinea met allerlei redenen waarom een nog grotere diepte gunstig zou zijn. Het verdiepen kent echter ook beperkingen en nadelen en is niet aan de orde. De alinea kan volgens ons beter worden weggelaten.

Wij verzoeken u paragraaf 4.9 op de bovengenoemde punten aan te passen.

Wij vragen u er nota van te nemen dat wij de conclusie van paragraaf 4.9 niet onderschrijven. Omdat er te weinig watercompensatie in zit, heeft het plan in zijn huidige vorm wel degelijk een negatief effect op de waterhuishouding.

Wij vertrouwen erop dat u in uw besluitvorming met onze opmerkingen rekening houdt en wij worden graag daarvan op de hoogte gesteld.

Hoogachtend,

Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens dezen,

ka. 

Mw. drs. ir. I.F. Kramps – Luitwieler,
hoofd Plantoetsing en Vergunningverlening.

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 12 december 2013

nr. 2013_Raad_00084

Mij bekend,
De griffier van Teylingen



Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan & ontwerpexploitatieplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'

Versie: 5 november 2013





Overzicht aanpassingen bestemmingsplan en exploitatieplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen en ingediende zienswijzen.

Ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben aanleiding gegeven wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. De wijzigingen op het bestemmingsplan geven tevens aanleiding het exploitatieplan aan te passen. Daarnaast zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan en exploitatieplan. Om een overzichtelijk geheel van de aangebrachte wijzigingen te creëren is deze nota opgesteld.

Bladzijden 1 t/m 5 hebben betrekking op de wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Bladzijde 6 en verder hebben betrekking op de wijzigingen doorgevoerd in het exploitatieplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

De wijzigingen worden per onderdeel toegelicht, te weten:

1. toelichting bestemmingsplan;
2. regels bestemmingsplan;
3. verbeelding/plankaart bestemmingsplan.

1. Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

Blz.	Aanleiding	Wijziging
28	Ambtshalve	Aan Ad 1. is toegevoegd: Aan voorwaarde 1 wordt voldaan.
29	Ambtshalve	Bij Ad 6. onder het opsommingspunt 'Bedrijfsnoodplan of ontruimingsplan' is verwijderd: 'Tenslotte is een snelle alarmering essentieel'.
30	Ambtshalve	Na de laatste regel van Ad 6. is toegevoegd: Aan voorwaarde 6 wordt voldaan.
30	Ambtshalve	Onder conclusie is de volgende tekst verwijderd: ' <i>Het plangebied is gelegen binnen de invloedsfeert/m..... instemt met de te nemen besluiten</i> '.
34	Ambtshalve	Aan paragraaf 4.7 onder het kopje 'onderzoek' is de specifieke verwachtingskaart zoals afgebeeld in bijlage 11 van het archeologisch rapport met CIS-code 36343, 3 september 2009 bijgevoegd. De plaats van deze verwachtingskaart is verplaatst naar het kopje onder 'gemeentelijk beleid'. De tekst behorende bij deze afbeelding: ' <i>beleidskaart ter plaatse.... t/m en beleidskaart van Teylingen</i> ' is ook verplaatst naar het kopje onder 'gemeentelijk beleid'.
34	Ambtshalve	Aan paragraaf 4.7 onder het kopje 'onderzoek' is de afbeelding met de onderschift 'kaartfragment archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen' verplaatst naar het kopje onder 'gemeentelijk beleid'. De tekst behorende bij deze afbeelding: ' <i>Onderstaande figuur geeft de archeologische beleidskaart ter plaatse.... t/m... en beleidskaart van Teylingen</i> ' is ook verplaatst naar het kopje onder 'gemeentelijk beleid'.



34	Ambtshalve	Aan het kopje 'onderzoek' is een kaartfragment van het archeologisch onderzoek van IDDS toegevoegd.
34	Ambtshalve	De conclusie van paragraaf 4.7 is gewijzigd van 'Geconcludeerd wordt dat er in het grootste deel van het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn waarmee bij verdere planvorming rekening dient te worden gehouden. In het zuidoostelijke deel van plangebied zijn de archeologische waarden beschermd door de Waarde – Archeologie naar 'In het zuidelijk deel van het plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Dit betekent dat het bestemmingsplan voor dit deel van het gebied is voorzien van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie met regels behorende bij hoge waarden. Het overige gedeelte van het plangebied, behalve de Oosthoutlaan, heeft volgens het archeologisch onderzoek een lage verwachtingswaarde en behoeft geen bescherming d.m.v. een dubbelbestemming. De Oosthoutlaan heeft geen deel uitgemaakt van het archeologisch onderzoek. Om die reden wordt de Oosthoutlaan in het bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming met regels behorende bij een lage waarde overeenkomstig de archeologie waarde kaart van de gemeente Teylingen.
36	Zienswijze Waterschap	Onder het kopje Huidige situatie onder 'Veiligheid en waterkeringen' is de volgende tekst verwijderd : 'Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een kwetsbare veiligheidszone en er bevinden zich geen primaire of regionale waterkeringen in het gebied. In het plangebied ligt geen KRW (Kader Richtlijn Water)-waterlichaam'.
	Zienswijze Waterschap	Onder het kopje Huidige situatie onder 'Veiligheid en waterkeringen' is de volgende tekst gewijzigd van : 'Langs deze watergang ligt een beschermingszone van 5 meter van de insteek van de watergang' naar : 'Langs deze watergang ligt een beschermingszone. Deze beschermingszone is in het bestemmingsplan (plankaart en regels) verankerd met de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'.
	Zienswijze Waterschap	Onder het kopje Toekomstige situatie onder 'Veiligheid' is de volgende tekst gewijzigd van : 'Langs de Roodemolensloot ligt een beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek van de watergang' naar 'Met de nieuwe planopzet naar bedrijventerrein wordt de waterkering verankerd in de regels en de plankaart'.
37	Zienswijze Waterschap	Onder het kopje Toekomstige situatie onder 'Waterkwantiteit' is de tekst gewijzigd van : 'Het overige terrein bestaat uit circa 1,6 ha groene inrichting en 0,70 ha water naar 'Het overige terrein bestaat uit circa 1,3 ha groene inrichting en 0,90 ha (9230 m2) water.
	Zienswijze Waterschap	Onder het kopje Toekomstige situatie onder 'Waterkwantiteit' is de volgende tekst verwijderd: 'Ter voorkoming van bodemdaling hanteert het Hoogheemraadschap voor nieuwe bebouwing een droogleggingsnorm van minimaal 0,7 m ten opzichte van het ingestelde zomerpeil. Verder geldt'.
	Zienswijze Waterschap	Onder het kopje Toekomstige situatie onder 'Waterkwantiteit' is de volgende tekst verwijderd: 'en voor alle (tijdelijke) grondwateronttrekkingen is een provinciale vergunning conform de grondwaterwet benodigd'.



38	Zienswijze Waterschap	Onder het kopje Toekomstige situatie is na 'Beheer en onderhoud watergangen' de volgende tekst toegevoegd: 'Realisatie bedrijventerrein. Voor de realisatie van het bedrijventerrein is het noodzakelijk om duikers aan te brengen in verband met de watercirculatie. Het Hoogheemraadschap hecht waarde aan de afstemming met de ontwikkelende partij voor wat betreft de duikers'.																
39	Zienswijze Waterschap	Onder het kopje Toekomstige situatie onder 'Graven van nieuwe watergangen' is bij de derde opsomming de volgende tekst gewijzigd van: '.....om schuil- en paaiplaatsen in te richten.....' naar.....om overwinteringsplekken in te richten....'. Onder het kopje Toekomstige situatie onder 'Graven van nieuwe watergangen' is de volgende tekst verwijderd: 'Een grotere waterdiepte dan hierboven is gesteld heeft de volgende gunstige effecten op de waterkwaliteit: - verbetering van zuurstofhuishouding t/m – betere doorstroming'.																
Bijlage 3	Ambtshalve	Bijlage 3 van de toelichting betreft de ambitietabel duurzame stedenbouw. Van deze ambitietabel is een herberekening gemaakt van de groennorm en het aantal bomen. Het volgende onderdeel van de tabel (onder Planet) is vervangen van: <table><tr><td>✓</td><td> - boomnorm 0,9 boom / woning of 300 m² bedrijfsterrein - De voor de norm gehanteerde oppervlakte bedraagt: 39.940m² - Hieruit volgt: 39.940 m² / 300 = 133 x norm (0,9) = 120 bomen. </td><td>✓</td><td> - toevoegen van groen in de bestaande wijk - netwerk van groene elementen (nieuwbouw) </td></tr><tr><td></td><td> Oppervlakte binnen contour is gehanteerd voorbepalen aantal bomen. Oppervlakte binnen rode contour (totaal 19.229,23 m²) is gehanteerd voorbepalen groennorm. </td><td></td><td></td></tr><tr><td>✓</td><td> - groennorm 50 - 75 m² / woning of 300 m² bedrijfsterrein - Ja, voldoet: 39.940 m² / 300 = 133 x 75 = 9975 m² groen. - Aanwezig ± 19.000 m² groen. Dit is inclusief watergangen met hun natuurlijke oevers. </td><td></td><td></td></tr><tr><td>✓</td><td> - differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw. Voldoet, meer differentiatie bij dit bp is niet mogelijk. Daarnaast: deze vraag is meer gerechtvaardigd bij de beoordeling van bestemmingsplan voor een (nieuwbouw) woonwijk. </td><td></td><td></td></tr></table>	✓	- boomnorm 0,9 boom / woning of 300 m² bedrijfsterrein - De voor de norm gehanteerde oppervlakte bedraagt: 39.940m² - Hieruit volgt: 39.940 m² / 300 = 133 x norm (0,9) = 120 bomen.	✓	- toevoegen van groen in de bestaande wijk - netwerk van groene elementen (nieuwbouw)		 Oppervlakte binnen contour is gehanteerd voorbepalen aantal bomen. Oppervlakte binnen rode contour (totaal 19.229,23 m²) is gehanteerd voorbepalen groennorm.			✓	- groennorm 50 - 75 m² / woning of 300 m² bedrijfsterrein - Ja, voldoet: 39.940 m² / 300 = 133 x 75 = 9975 m² groen. - Aanwezig ± 19.000 m² groen. Dit is inclusief watergangen met hun natuurlijke oevers.			✓	differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw. Voldoet, meer differentiatie bij dit bp is niet mogelijk. Daarnaast: deze vraag is meer gerechtvaardigd bij de beoordeling van bestemmingsplan voor een (nieuwbouw) woonwijk.		
✓	- boomnorm 0,9 boom / woning of 300 m² bedrijfsterrein - De voor de norm gehanteerde oppervlakte bedraagt: 39.940m² - Hieruit volgt: 39.940 m² / 300 = 133 x norm (0,9) = 120 bomen.	✓	- toevoegen van groen in de bestaande wijk - netwerk van groene elementen (nieuwbouw)															
	 Oppervlakte binnen contour is gehanteerd voorbepalen aantal bomen. Oppervlakte binnen rode contour (totaal 19.229,23 m²) is gehanteerd voorbepalen groennorm.																	
✓	- groennorm 50 - 75 m² / woning of 300 m² bedrijfsterrein - Ja, voldoet: 39.940 m² / 300 = 133 x 75 = 9975 m² groen. - Aanwezig ± 19.000 m² groen. Dit is inclusief watergangen met hun natuurlijke oevers.																	
✓	differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw. Voldoet, meer differentiatie bij dit bp is niet mogelijk. Daarnaast: deze vraag is meer gerechtvaardigd bij de beoordeling van bestemmingsplan voor een (nieuwbouw) woonwijk.																	

naar:			
✓	• boomnorm 0,9 boom / woning of 300 m² bedrijfsterrein De voor de norm gehanteerde oppervlakte bedraagt: 39.940m² Hieruit volgt: 40.285 m² / 300 = 133 x norm (0,9) = 120 bomen.	✓	• toevoegen van groen in de bestaande wijk • netwerk van groene elementen (nieuwbouw)
✓	 Oppervlakte binnen zwarte contour is gehanteerd voor het bepalen van het aantal bomen.	✓	 Oppervlakte binnen gele contour (totaal 19.273 m²) is benaderd als 'groen binnen het plan'.
✓	• groennorm 50 - 75 m² / woning of 300 m² bedrijfsterrein Ja, voldoet. 40.285 m² / 300 = 134 x 75 = 10071 m² groen. Aanwezig 19.273 m² groen. Dit is inclusief watergangen met hun natuurlijke oevers. • differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw. Voldoet, meer differentiatie bij dit bp is niet mogelijk. Daarnaast: deze vraag is meer gerechtvaardigd bij de beoordeling van bestemmingsplan voor een (nieuwbouw) woonwijk.		



2. Wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan

- Voor de wijzigingen doorgevoerd in de regels wordt verwezen naar bijlage 1.

3. Wijzigingen verbeelding/plankaart bestemmingsplan



Plankaart ontwerpbestemmingsplan



Wijzigingen (in rood aangegeven) t.o.v. ontwerpbestemmingsplan:

- Oosthoutlaan is voorzien van dubbelbestemming Waarde – Archeologie;
- dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is verbreed met 6,5 meter;
- er is 2560 m² extra water opgenomen deze oppervlakte is in mindering gebracht van de bestemming Groen.



Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan:

De wijzigingen worden per onderdeel toegelicht, te weten:

4. Toelichting op het exploitatieplan Oosthoutlaan
5. Het exploitatieplan Oosthoutlaan onderverdeeld in:
 - a. Omschrijving van werken en werkzaamheden
 - b. De exploitatieopzet
 - c. Voorschriften
6. Kaarten bij het exploitatieplan
7. Bijlagen bij het exploitatieplan



4. Wijzigingen in de toelichting op het exploitatieplan:

Blz./par	Aanleiding	Wijziging
10/ 1.5.2	Ambtshalve	Er is een laatste kadastrale check uitgevoerd naar de huidige eigendomsposities, d.d. De tekst in paragraaf 1.5.2. van het exploitatieplan is daarom als volgt gewijzigd: 'Op 31 oktober 2013'.
14/ 2.2.4	Ambtshalve Zienswijze PZH	Aangezien er tussen het taxatierapport inbrengwaarde d.d. 23 juli 2013, welke als bijlage is toegevoegd bij het ontwerpexploitatieplan en de datum van de beoogde vaststelling van het exploitatieplan een periode van een half jaar zal zijn verstreken, is de raming inbrengwaarde per d.d. 31 oktober 2013 (her)beoordeeld, om zo de periode tussen de vaststelling van het exploitatieplan en de raming van de inbrengwaarde zo klein mogelijk te houden en te kunnen stellen dat het hier een actuele raming betreft. In de herbeoordeling is tevens meegenomen het feit dat het vast te stellen bestemmingsplan en het exploitatieplan ten opzichte van het ontwerp zijn aangepast. De wijziging van het bestemmingsplan en het exploitatieplan ten opzichte van het ontwerp heeft geen aanleiding gegeven om de raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan aan te passen. In de toelichting is de zin: 'Voor het bepalen van de inbrengwaarde is door De Lorijn Raadgevers (De Lorijn) een taxatierapport inbrengwaarde opgesteld d.d. 23 juli 2013 welke is opgenomen als <u>bijlage 1.</u>', gewijzigd als volgt: 'Voor het bepalen van de inbrengwaarde is door De Lorijn Raadgevers (De Lorijn) een taxatierapport inbrengwaarde opgesteld d.d. 23 juli 2013 welke is herbeoordeeld per d.d. <nader in te vullen>. Het taxatierapport en de herbeoordeling zijn opgenomen in <u>bijlage 1.</u>'
16/ 2.2.4	Zienswijze Waterschap	De zienswijze van het Waterschap op het bestemmingsplan, werkt ook door in het exploitatieplan. Er dient meer water te worden te gerealiseerd en minder groen. Aan de kostenpost: <u>Bodemsanering/grondwerken (6.2.4 sub b Bro)</u>, onderdeel grondwerk is toegevoegd aan de opsomming van werkzaamheden: '-het graven van de waterbergingen met een omvang van 2.560 m²'. Verder is na de zin: 'Voor zowel de aanleg van de cunetten als het ophogen van de kavels dient zand van buiten het exploitatiegebied te worden aangevoerd.' Toegevoegd de zin: 'Een deel van de af te graven grond kan niet worden verwerkt binnen de bestemming Groen en zal worden afgevoerd'.
20, 21/ 2.2.5	Zienswijze PZH Ambtshalve	Op basis van het bestemmingsplan is het in vergelijking met het ontwerp nu ook mogelijk om naast de realisering van bedrijven ook bepaalde detailhandel te realiseren. In het exploitatieplan is daartoe in plaats van de zinsnede: 'Aangezien er naast de mogelijke realisering van kantoorruimte ook de mogelijkheid bestaat om bedrijfsgebonden detailhandel te realiseren', vervangen door 'Aangezien er naast de mogelijke realisering van kantoorruimte ook de mogelijkheid bestaat om voor 20% van de bestemming bedrijf, detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen te realiseren alsmede tuincentra of bouwmarkten, met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² per bouwperceel.'



			Verderop in de paragraaf is de zinsnede gewijzigd: 'bedrijfsgebonden detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitvoering' in 'voor 20% van de bestemming bedrijf, detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen te realiseren'.
--	--	--	--

2a. Wijzigingen in het exploitatieplan Oosthoutlaan, de omschrijving van werken en werkzaamheden

Geen wijzigingen

2b. Wijzigingen in het exploitatieplan Oosthoutlaan, de exploitatieopzet

Blz./par	Aanleiding	Wijziging																																												
29/5.4	Zienswijze Waterschap	De zienswijze van het Waterschap op het bestemmingsplan werkt ook door in het exploitatieplan. In de tabel ruimtegebruik blijft weliswaar de verhouding uitgeefbaar, niet uitgeefbaar ongewijzigd, maar wijzigt het aantal m² en de verhouding Groen en Water voor eigenaar 1, 2 en 3. In de nieuwe tabel is ten opzichte van het ontwerp ook met een decimaal achter de komma vermeld, omdat anders de totalen niet correct optellen. Dit heeft echter geen gevolg voor de verdere berekening van de exploitatieopzet. <i>Tabel zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan</i> <table><tr><th colspan="4">Ruimtegebruik</th></tr><tr><td colspan="4">TOTAAL</td></tr><tr><td>Uitgeefbaar</td><td>31.456</td><td>48%</td><td></td></tr><tr><td>Groen</td><td>15.506</td><td>24%</td><td></td></tr><tr><td>Water</td><td>6.670</td><td>10%</td><td></td></tr><tr><td>Verharding</td><td>12.298</td><td>19%</td><td></td></tr><tr><td>Totaal</td><td>65.930</td><td>100%</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">Eigenaar 1: particuliere eigenaar</td></tr><tr><td>Uitgeefbaar</td><td>3.980</td><td>20%</td><td></td></tr><tr><td>Groen</td><td>10.034</td><td>51%</td><td></td></tr><tr><td>Water</td><td>4.391</td><td>22%</td><td></td></tr></table>	Ruimtegebruik				TOTAAL				Uitgeefbaar	31.456	48%		Groen	15.506	24%		Water	6.670	10%		Verharding	12.298	19%		Totaal	65.930	100%		Eigenaar 1: particuliere eigenaar				Uitgeefbaar	3.980	20%		Groen	10.034	51%		Water	4.391	22%	
Ruimtegebruik																																														
TOTAAL																																														
Uitgeefbaar	31.456	48%																																												
Groen	15.506	24%																																												
Water	6.670	10%																																												
Verharding	12.298	19%																																												
Totaal	65.930	100%																																												
Eigenaar 1: particuliere eigenaar																																														
Uitgeefbaar	3.980	20%																																												
Groen	10.034	51%																																												
Water	4.391	22%																																												



Verharding	1.179	6%
Totaal	19.584	100%
Eigenaar 2: particuliere eigenaar		
Uitgeefbaar	27.476	66%
Groen	4.512	11%
Water	1.446	3%
Verharding	7.967	19%
Totaal	41.401	100%
Eigenaar 3: Hoogheemraadschap van Rijnland		
Uitgeefbaar	0	0%
Groen	87	16%
Water	269	50%
Verharding	182	34%
Totaal	538	100%
Eigenaar 4: Gemeente Teylingen		
Uitgeefbaar	0	0%
Groen	873	20%
Water	564	13%
Verharding	2.970	67%
Totaal	4.407	100%

Tabel ten behoeve van het vast te stellen exploitatieplan

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zijn in rood aangegeven.

Ruimtegebruik		
TOTAAL		
Uitgeefbaar	31.456	47,7%
Groen	12.946	19,6%
Water	9.230	14,0%
Verharding	12.298	18,7%
Totaal	65.930	100,0%



		Eigenaar 1: particuliere eigenaar <table> <tr> <td>Uitgeefbaar</td><td>3.980</td><td>20,3%</td></tr> <tr> <td>Groen</td><td>8.496</td><td>43,4%</td></tr> <tr> <td>Water</td><td>5.929</td><td>30,3%</td></tr> <tr> <td>Verharding</td><td>1.179</td><td>6,0%</td></tr> <tr> <td>Totaal</td><td>19.584</td><td>100,0%</td></tr> </table> Eigenaar 2: particuliere eigenaar <table> <tr> <td>Uitgeefbaar</td><td>27.476</td><td>66,4%</td></tr> <tr> <td>Groen</td><td>3.496</td><td>8,4%</td></tr> <tr> <td>Water</td><td>2.462</td><td>5,9%</td></tr> <tr> <td>Verharding</td><td>7.967</td><td>19,2%</td></tr> <tr> <td>Totaal</td><td>41.401</td><td>100,0%</td></tr> </table> Eigenaar 3: Hoogheemraadschap van Rijnland <table> <tr> <td>Uitgeefbaar</td><td>0</td><td>0,0%</td></tr> <tr> <td>Groen</td><td>81</td><td>15,1%</td></tr> <tr> <td>Water</td><td>275</td><td>51,1%</td></tr> <tr> <td>Verharding</td><td>182</td><td>33,8%</td></tr> <tr> <td>Totaal</td><td>538</td><td>100,0%</td></tr> </table> Eigenaar 4: Gemeente Teylingen <table> <tr> <td>Uitgeefbaar</td><td>0</td><td>0,0%</td></tr> <tr> <td>Groen</td><td>873</td><td>19,8%</td></tr> <tr> <td>Water</td><td>564</td><td>12,8%</td></tr> <tr> <td>Verharding</td><td>2.970</td><td>67,4%</td></tr> <tr> <td>Totaal</td><td>4.407</td><td>100,0%</td></tr> </table>	Uitgeefbaar	3.980	20,3%	Groen	8.496	43,4%	Water	5.929	30,3%	Verharding	1.179	6,0%	Totaal	19.584	100,0%	Uitgeefbaar	27.476	66,4%	Groen	3.496	8,4%	Water	2.462	5,9%	Verharding	7.967	19,2%	Totaal	41.401	100,0%	Uitgeefbaar	0	0,0%	Groen	81	15,1%	Water	275	51,1%	Verharding	182	33,8%	Totaal	538	100,0%	Uitgeefbaar	0	0,0%	Groen	873	19,8%	Water	564	12,8%	Verharding	2.970	67,4%	Totaal	4.407	100,0%
Uitgeefbaar	3.980	20,3%																																																												
Groen	8.496	43,4%																																																												
Water	5.929	30,3%																																																												
Verharding	1.179	6,0%																																																												
Totaal	19.584	100,0%																																																												
Uitgeefbaar	27.476	66,4%																																																												
Groen	3.496	8,4%																																																												
Water	2.462	5,9%																																																												
Verharding	7.967	19,2%																																																												
Totaal	41.401	100,0%																																																												
Uitgeefbaar	0	0,0%																																																												
Groen	81	15,1%																																																												
Water	275	51,1%																																																												
Verharding	182	33,8%																																																												
Totaal	538	100,0%																																																												
Uitgeefbaar	0	0,0%																																																												
Groen	873	19,8%																																																												
Water	564	12,8%																																																												
Verharding	2.970	67,4%																																																												
Totaal	4.407	100,0%																																																												
31/ 5.7	Zienswijze Waterschap	De zienswijze van het Waterschap op het bestemmingsplan werkt ook door in het exploitatieplan. In de tabel kosten is er een wijziging van de kostenpost Bodemsanering/grondwerken, VTU en plankosten. De wijziging van het ruimtegebruik (meer water, minder groen) vertaalt zich door in de gewijzigde kosten voor de aanleg van groen en water. De wijziging van het ruimtegebruik (onder andere meer water) heeft verder als effect dat de positie en de hoeveelheid van de oevervoorziening wijzigt. Voor een gedetailleerdere beschrijving van de wijziging van deze kostenposten, wordt verwezen naar de toelichting op de wijziging van de bijlagen.																																																												



Ambtshalve

Als gevolg van gewijzigde inzichten ten aanzien van de onderzoekskosten archeologie (was € 30.000 en is nu geraamd op € 25.000) is de post onderzoekskosten naar beneden bijgesteld met een bedrag van € 5.000.

Rekening houdend met voornoemde wijzigingen nemen de totale kosten uitgaande van de netto contante waarde per 1 januari 2013 af met een bedrag van €49.617.

Tabel zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan

Kosten

Art. Bro	Omschrijving	Kosten
6.2.3	a) waarde gronden in exploitatiegebied	€ 2.555.249
6.2.3	b) waarde te slopen opstallen	€ -
6.2.3	c) kosten vrijmaken gronden	€ 4.000
6.2.3	d) sloopkosten opstallen/ K&L	€ 45.000
6.2.4	a) Onderzoekskosten	€ 78.433
6.2.4	b) Bodemsanering/ grondwerken	€ 1.285.885
6.2.4	c) Voorzieningen	€ 1.787.259
6.2.4	d) Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€ -
6.2.4	e) Kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€ -
6.2.4	f) Kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ -
6.2.4	g) VTU	€ 501.691
6.2.4	h) Opstellen gemeentelijke plannen	€ 66.785
6.2.4	i) Competities/ prijsvragen	€ -
6.2.4	j) Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	€ 426.851
6.2.4	k) Tijdelijk beheer	€ 7.650
6.2.4	l) Ramingen van planschade	€ -
6.2.4	m) Niet-terugvorderbare belastingen	€ -
6.2.4	n) rentekosten	€ -
	Totaal kosten (nominaal)	€ 6.758.803
	Indexatie kosten	€ 146.566
	Nog te realiseren rentekosten	€ 612.018



Totaal kosten op eindwaarde per 31-12-2015	€ 7.517.387
Totaal kosten NCW 01-01-2013	€ 6.587.460

Tabel ten behoeve van het vast te stellen exploitatieplan

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zijn in rood aangegeven.

Kosten

Art. Bro	Omschrijving	Kosten
6.2.3	a) waarde gronden in exploitatiegebied	€ 2.555.249
6.2.3	b) waarde te slopen opstallen	€ -
6.2.3	c) kosten vrijmaken gronden	€ 4.000
6.2.3	d) sloopkosten opstallen/ K&L	€ 45.000
6.2.4	a) Onderzoekskosten	€ 73.333
6.2.4	b) Bodemsanering/ grondwerken	€ 1.281.895
6.2.4	c) Voorzieningen	€ 1.750.381
6.2.4	d) Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€ -
6.2.4	e) Kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€ -
6.2.4	f) Kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ -
6.2.4	g) VTU	€ 495.561
6.2.4	h) Opstellen gemeentelijke plannen	€ 66.785
6.2.4	i) Competities/ prijsvragen	€ -
6.2.4	j) Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	€ 426.851
6.2.4	k) Tijdelijk beheer	€ 7.650
6.2.4	l) Ramingen van planschade	€ -
6.2.4	m) Niet-terugvorderbare belastingen	€ -
6.2.4	n) rentekosten	€ -
	Totaal kosten (nominaal)	€ 6.706.705
	Indexatie kosten	€ 144.436
	Nog te realiseren rentekosten	€ 609.624



Totaal kosten op eindwaarde per 31-12-2015	€ 7.460.765
Totaal kosten NCW 01-01-2013	€ 6.537.843

De kosten voor Voorbereiding Administratie en Toezicht wijzigen als gevolg van de wijziging van de aard van de werkzaamheden (meer water, minder groen). De VTU- en de plankosten zijn afkomstig uit de gelijknamige tabel Plankosten en VTU, welke hierna gedetailleerd is weergegeven. In deze tabel zijn kostenposten Civiele en cultuurtechniek, VAT-kosten en de totale kosten afgenomen met een bedrag van € 6.130,-.

Tabel zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan

Plankosten en VTU	
Product/ activiteit	bedrag
Verwerving	60.000
Stedenbouw	43.788
Ruimtelijke Ordening	62.933
Civiele en cultuurtechniek (plankosten)	49.893
Civiele en cultuurtechniek (VAT)	436.528
Landmeten/vastgoedinformatie	8.911
Communicatie	0
Gronduitgifte	82.960
Management	108.892
Planeconomie	47.787
index 3 jaar met 2,0%	28.472
Totaal forfaitair bedrag	930.164

Tabel ten behoeve van het vast te stellen exploitatieplan

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zijn in rood aangegeven.

Plankosten en VTU	
Product/ activiteit	bedrag
Verwerving	60.000



		<table><tr><td>Stedenbouw</td><td>43.788</td></tr><tr><td>Ruimtelijke Ordening</td><td>62.933</td></tr><tr><td>Civiele en cultuurtechniek (plankosten)</td><td>49.893</td></tr><tr><td>Civiele en cultuurtechniek (VAT)</td><td>430.398</td></tr><tr><td>Landmeten/vastgoedinformatie</td><td>8.911</td></tr><tr><td>Communicatie</td><td>0</td></tr><tr><td>Gronduitgifte</td><td>82.960</td></tr><tr><td>Management</td><td>108.892</td></tr><tr><td>Planeconomie</td><td>47.787</td></tr><tr><td>index 3 jaar met 2,0%</td><td>28.472</td></tr><tr><td>Totaal forfaitair bedrag</td><td>924.034</td></tr></table>	Stedenbouw	43.788	Ruimtelijke Ordening	62.933	Civiele en cultuurtechniek (plankosten)	49.893	Civiele en cultuurtechniek (VAT)	430.398	Landmeten/vastgoedinformatie	8.911	Communicatie	0	Gronduitgifte	82.960	Management	108.892	Planeconomie	47.787	index 3 jaar met 2,0%	28.472	Totaal forfaitair bedrag	924.034
Stedenbouw	43.788																							
Ruimtelijke Ordening	62.933																							
Civiele en cultuurtechniek (plankosten)	49.893																							
Civiele en cultuurtechniek (VAT)	430.398																							
Landmeten/vastgoedinformatie	8.911																							
Communicatie	0																							
Gronduitgifte	82.960																							
Management	108.892																							
Planeconomie	47.787																							
index 3 jaar met 2,0%	28.472																							
Totaal forfaitair bedrag	924.034																							
32/ 5.9	Zienswijze Waterschap	De zienswijze van het Waterschap op het bestemmingsplan werkt ook verder door in het exploitatieplan. In de tabel Macro aftopping verhaalbare kosten is het bedrag totaal verhaalbare kosten gewijzigd. De voormelde aanpassing in het exploitatieplan heeft geen effect op de zogenaamde macro aftopping zelf. Met andere woorden de totale kosten blijven in beginsel verhaalbaar. <i>Tabel zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan</i> <table><tr><th colspan="2">Macroaftopping verhaalbare kosten</th></tr><tr><td>Totaal verhaalbare kosten</td><td>€ 6.587.460</td></tr><tr><td>af: bijdrage gemeente/provincie/andere gebiedsexploitatie</td><td>€ -</td></tr><tr><td><i>Totaal verhaalbare kosten</i></td><td>€ 6.587.460</td></tr><tr><td><i>Totaal opbrengsten</i></td><td>€ 7.049.333</td></tr><tr><td>Maximum te verhalen kosten (ncw):</td><td>€ 6.587.460</td></tr></table>	Macroaftopping verhaalbare kosten		Totaal verhaalbare kosten	€ 6.587.460	af: bijdrage gemeente/provincie/andere gebiedsexploitatie	€ -	<i>Totaal verhaalbare kosten</i>	€ 6.587.460	<i>Totaal opbrengsten</i>	€ 7.049.333	Maximum te verhalen kosten (ncw):	€ 6.587.460										
Macroaftopping verhaalbare kosten																								
Totaal verhaalbare kosten	€ 6.587.460																							
af: bijdrage gemeente/provincie/andere gebiedsexploitatie	€ -																							
<i>Totaal verhaalbare kosten</i>	€ 6.587.460																							
<i>Totaal opbrengsten</i>	€ 7.049.333																							
Maximum te verhalen kosten (ncw):	€ 6.587.460																							



Tabel ten behoeve van het vast te stellen exploitatieplan

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zijn in rood aangegeven.

Macroaftopping verhaalbare kosten	
Totaal verhaalbare kosten	€ 6.537.843
af: bijdrage gemeente/provincie/andere gebiedsexploitatie	€ -
<i>Totaal verhaalbare kosten</i>	€ 6.537.843
<i>Totaal opbrengsten</i>	€ 7.049.333
Maximum te verhalen kosten (ncw):	€ 6.537.843

33,
34/
5.10

De zienswijze van het Waterschap op het bestemmingsplan werkt ook verder door in het exploitatieplan. In de tabel wijze van toerekening is het bedrag totaal verhaalbare kosten gewijzigd. De voormelde aanpassing in het exploitatieplan heeft effect op het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Tabel zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan

Wijze van toerekening					
Uitgiftecategorie	basiseenheid	uitgifteprijs per eenheid	gewichts- factoren	programma	gewogen eenheden
<i>Bedrijventerrein</i>	<i>1 m²</i>	€ 250,17	1	31.456	31.456
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)					31.456
<i>Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)</i>					€ 6.587.460
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)					€ 209,42



Tabel ten behoeve van het vast te stellen exploitatieplan

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zijn in rood aangegeven.

Wijze van toerekening					
Uitgiftecategorie	basiseenheid	uitgifteprijs per eenheid	gewichts- factoren	programma	gewogen eenheden
Bedrijventerrein	1 m ²	€ 250,17	1	31.456	31.456
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)					31.456
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)					€ 6.537.843
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)					€ 207,84

Als gevolg daarvan is ook de berekening van de exploitatiebijdrage per eigenaar aangepast.

Tabel zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan

Berekening exploitatiebijdrage per eigenaar			
Maximaal te verhalen kosten		€	6.587.460
Eigenaar 1: Kuiters	<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>totaal</i>
Exploitatiebijdrage	3.980	€ 209,42	€ 833.485
minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€ 188.408
minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€ -
minus: kosten vrijmaken gronden			€ -
minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€ -
minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€ -
Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)		€	645.077



		Eigenaar 2: Meijer			
		<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>bijdrage</i>	
	Exploitatiebijdrage	27.476	€ 209,42	€ 5.753.976	
	minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€ 1.099.040	
	minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€ -	
	minus: kosten vrijmaken gronden			€ -	
	minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€ -	
	minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€ -	
	Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€ 4.654.936	
		Eigenaar 3: Hoogheemraadschap			
		<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>bijdrage</i>	
	Exploitatiebijdrage	0	€ 209,42	€ -	
	minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€ -	
	minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€ -	
	minus: kosten vrijmaken gronden			€ -	
	minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€ -	
	minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€ -	
	Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€ -	
		Eigenaar 4: Gemeente Teylingen			
		<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>bijdrage</i>	
	Exploitatiebijdrage	0	€ 209,42	€ -	
	minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€ -	
	minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€ -	
	minus: kosten vrijmaken gronden			€ -	
	minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€ -	
	minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€ -	
	Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€ -	



Tabel ten behoeve van het vast te stellen exploitatieplan

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zijn in rood aangegeven.

Berekening exploitatiebijdrage per eigenaar

Maximaal te verhalen kosten € **6.537.843**

Eigenaar 1: Kuiters	<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>totaal</i>
Exploitatiebijdrage	3.980	€ 207,84	€ 827.207
minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€ 188.408
minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€ -
minus: kosten vrijmaken gronden			€ -
minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€ -
minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€ -
Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€ 638.799

Eigenaar 2: Meijer	<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>bijdrage</i>
Exploitatiebijdrage	27.476	€ 207,84	€ 5.710.636
minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€ 1.099.040
minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€ -
minus: kosten vrijmaken gronden			€ -
minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€ -
minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€ -
Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€ 4.611.596

Eigenaar 3: Hoogheemraadschap	<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>bijdrage</i>
Exploitatiebijdrage	0	€ 207,84	€ -
minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€ -
minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€ -



--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2.c Wijzigingen in het exploitatieplan Oosthoutlaan, voorschriften

Geen wijzigingen



3. Wijzigingen in het exploitatieplan, kaarten

Kaart	Aanleiding	Wijziging
3. Grondgebruikskaart	Zienswijze Waterschap Ambtshalve	Op het overzichtsdeel van de tekening is groen gewijzigd in water en in de legenda zijn de absolute getallen en de verhoudingen van groen ten opzichte van water van de eigenaren 1,2 en 3 aangepast. Verder is er een duiker, die wel al als uit te voeren werkzaamheid in het exploitatieplan was opgenomen, maar welke nog niet was verbeeld op de Grondgebruikskaart, alsnog verbeeld op deze kaart.
4. Oeverbeschoeiing	Zienswijze Waterschap	De positie voor de aanleg van de natuurlijke oever is als gevolg van de toegenomen waterberging gewijzigd. De kaart is op dit onderdeel aangepast.
5. Koppeling	Zienswijze Waterschap	De verbeelding is in overeenstemming gebracht met de gewijzigde hoeveelheid water en groen, ten aanzien van het gebied waarop de koppeling van toepassing is, is er niets gewijzigd.
6. Overzichtskaart dwarsprofiel wegen	Zienswijze Waterschap	De verbeelding is in overeenstemming gebracht met de gewijzigde hoeveelheid water en groen, ten aanzien van de locatie van de dwarsprofielen van de wegen, is er niets gewijzigd.

4. Wijzigingen in het exploitatieplan, bijlagen

Bijlage	Aanleiding	Wijziging
1. Taxatierapport inbrengwaarde	Ambtshalve Zienswijze PZH	Aan bijlage 1 is toegevoegd de herbeoordeling inbrengwaarde d.d. 31 oktober 2013.
2. Plankostenscan	Zienswijze Waterschap	In de plankostenscan en toelichting hierop, zijn de kosten bouw- en woonrijp vraag 17 van de vragenlijst gewijzigd in het ontwerp van € 2.683.727 naar € 2.642.859, als gevolg daarvan is ook het resultaat van de plankosten weergegeven op de resultaatsheet gewijzigd van € 901.692 naar € 895.562.
3. Berekening residuele grondwaarde	Zienswijze PZH	In het bestemmingsplan zijn van de bestemming bedrijf, de bestemmingsomschrijving en de gebruiksregels gewijzigd en is in plaats van een binnenplanse vrijstelling, een wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel opgenomen. Voor een uitgebreide omschrijving van de wijzigingen wordt verwezen naar het gedeelte in deze staat van wijzigingen betrekking hebbend op het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze wijziging is de zogenaamde grondwaardebepaling bedrijfsgebouwen tegen het licht gehouden, hetgeen uitsluitend geresulteerd heeft in een aanpassing van enkele omschrijvingen. De omschrijving 'kantoor/showrm' is gewijzigd in 'kantoor/detailhandel', de omschrijving



		'bedrijfshal is gewijzigd in 'bedrijven'.
4. Raming grondwerken en voorzieningen	Zienswijze Waterschap En Gedeeltelijk Ambtshalve wijziging	De wijziging van het ruimtegebruik groen ten opzichte van water, vertaalt zich direct door in een wijziging van de kostenposten: 'Grondwerk: watergangen inclusief oevers' is gewijzigd in een post 'Grondwerk watergangen en verwerken'. Deze kostenpost is toegenomen met een bedrag van € 20.646, als direct gevolg van het feit dat er meer grondwerk moet worden verricht voor de aanleg van de extra watervoorziening en mede vanwege het feit dat er grond moet worden afgevoerd. 'Grondwerk: Graven cunetten rijweg (verwerken in park)', is met € 5.866 afgenomen als gevolg van een nadere detaillering van de grondbalans, die is opgesteld voor de berekening van het grondwerk aan de watergangen en verwerken. 'Grondwerk zand leveren tbv cunetten'. Bij de detaillering van de grondbalans is ook meegenomen een nadere detaillering van de zandbalans. Uit deze detaillering blijkt dat de hoeveelheid te leveren zand naar beneden kan worden bijgesteld ten opzichte van het ontwerp. De kostenpost zand leveren ten behoeve van cunetten, is dan ook met € 18.770 afgenomen. 'Groen, recreatiegroen (park)'. Als gevolg van de afname van het areaal groen ten opzichte van water zijn de aanlegkosten voor groen naar beneden bijgesteld met een bedrag van € 32.640. 'Groen, inboeten/1^e jaars onderhoud voor overdracht' is ook als gevolg van de afname van de totale hoeveelheid groen naar beneden bijgesteld met een bedrag van € 5.222. 'Water- en oevervoorzieningen' als gevolg van de wijziging van de hoeveelheid water is ook de oevervoorziening aangepast. Per saldo resulteert dat in een extra kostenpost van € 984. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zijn in rood aangegeven, zie volgende pagina's.



SPECIFICATIE RAMING BODEMSANERING, GRONDWERKEN EN VOORZIENINGEN

Project:	Oosthoutlaan				
Scenario:	Exploitatie opzet behorende bij exploitatieplan				
Datum:	18-7-2013				
Categorie	hoeveel	eenheid	eenh prijs	totaal	bron / opmerkingen
MILIEUKOSTEN (6.2.4.b)					
- saneringen bedrijfspanden	1,0	stelpost	€ 51.000	€ 51.000	saneringen onder asfaltpad (235 m² a 0,50m ontgraven)
				€ 51.000	
TUDELIJKE VOORZIENINGEN (6.2.4.c)					
- stelpost tijdelijke voorzieningen	1,0	post	€ 15.300	€ 15.300	stelpost
				€ 15.300	
BOUWRIJP MAKEN (6.2.4.b)					
grondwerk					
- opruimen egaliseren	65.930	m²	€ 0,51	€ 33.624	totaal plangebied minus te handhaven
- graven watergangen incl. oevers	6.670	m³	€ 11,73	€ 78.239	1,5 m l diep, 12 meter breed (incl. talud)
- graven cunetten rijweg (verwerken in park)	5.534	m³	€ 5,10	€ 28.224	rijweg, parkeren, hoofdstructuur; 45 cm ontgraven
- zand leveren (bv cunetten)	5.534	m³	€ 16,32	€ 90.317	totaal te ontgraven
- zand op kavels	18.817	m³	€ 16,32	€ 307.418	0,63 m l op de uitgeefbare kavels
				€ 553.822	
riolering/drainage					
- twee dike afvoer	570	m¹	€ 383	€ 218.025	
- drainage onder riolering	570	m¹	€ 12,75	€ 7.268	
- riool tussengemaal/ persleiding	1,0	post	€ 79.050	€ 79.050	
- duiker klein	1,0	stuk	€ 20.400	€ 20.400	
- duiker groot	2,0	stuk	€ 35.700	€ 71.400	
- zinkers	-	stuk	€ -	€ -	
				€ 396.143	
nuts					
- verleggen kabels en leidingen	1,0	post	€ 102.000	€ 102.000	K&L bij rotonde + nood aansluiting
				€ 102.000	
overig					
- bouwwegen	5.488	m²	€ 30,60	€ 167.921	100% van asfalt rijwegen in exploitatiegebied
- "verwijderen" bouwwegen	5.488	m²	€ -	€ -	verwijderen niet noodzakelijk
				€ 167.921	
Totaal bouwrijpmaken (6.2.4.b)				€ 1.219.885	
WOONRIJP MAKEN (6.2.4.c)					
verharding					
- verharding rijweg (asfalt)	5.488	m²	€ 71,40	€ 391.815	volgt uit ruimtegebruik
- verharding rijweg (klinkers)	3.658	m²	€ 59,16	€ 216.431	volgt uit ruimtegebruik
- aansluitingen op bestaande infra	1,0	stuk	€ 79.560	€ 79.560	excl. kosten VRI
- aansluiting d.m.v. rotonde	1,0	stuk	€ 459.000	€ 459.000	aanname: rotonde wordt in werk aangelegd
- nazorg en herstraten voor overdracht	1.829	m²	€ 8,67	€ 15.859	aanname: 50% elementenverharding wordt herstraat
				€ 1.162.665	
nutsvoorzieningen					
- brandkranen	12,0	stuk	€ 2.081	€ 24.970	incl. verzwaren leiding
- verlichting bedrijventerrein	25,0	stuk	€ 2.550	€ 63.750	LED verlichting
- verlichting park	-	stuk	€ -	€ -	zit in eenheidsprijs recreatiegroen
				€ 88.720	
groen					
- recreatiegroen (park)	15.506	m²	€ 12,75	€ 197.702	incl. micromilieu en openbare verlichting
- bomen in groen (klein)	120	stuk	€ 408	€ 48.960	rond 16/18
- inboeten/ 1e jaars onderhoud voor overdracht	15.506	m²	€ 2,04	€ 31.632	hoeveelheid volgt uit ruimtegebruik
				€ 278.294	
micromilieu					
- stelpost micromilieu	1,0	post	€ 10.200	€ 10.200	banken/ afvalbakken
- micromilieu in park	-	post	€ -	€ -	zit in eenheidsprijs recreatiegroen
				€ 10.200	
water- en oevervoorzieningen					
- gemaal klein	-	stuk	€ 36.753	€ -	
- natuurlijke oevers	3.100	m²	€ 40,80	€ 126.480	talud 1:3
- verhoogde beschouwen langs watergang	1.218	m²	€ 105,60	€ 128.601	FSC Keurmerk
				€ 232.081	
kunstwerken					
- verkeersbruggen	-	m²	€ -	€ -	vervangen door duiker
- fiets / voetbruggen	-	stuk	€ -	€ -	
				€ -	
overige kosten					
-	-	post	€ -	€ -	
				€ -	
Totaal woonrijpmaken (6.2.4.c)				€ 1.771.959	



Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'

SPECIFICATIE RAMING BODEMSANERING, GRONDWERKEN EN VOORZIENINGEN

Project: Oosthoutlaan
Scenario: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan
Datum: 29-10-2013

categorie	hoeveel	eenheid	eenh prijs	totaal	bron / opmerkingen
MILIEUKOSTEN (6.2.4.b)					
- saneringen bedrijfsperceken	1,0	stelpost	€ 51.000	€ 51.000	saneringen onder asfaltpad (235 m² a 0,50m ontgraven)
				€ 51.000	
TUDELIJKE VOORZIENINGEN (6.2.4.c)					
- stelpost tijdelijke voorzieningen	1,0	post	€ 15.300	€ 15.300	stelpost
				€ 15.300	
BOUWRIJP MAKEN (6.2.4.b)					
grondwerk					
- opruimen egaliseren	65.930	m³	€ 0,51	€ 33.624	totaal plangebied minus te handhaven
- grondwerk watergangen en verwerken	12.045	m³	€ 7,82	€ 98.885	o.b.v. -210 NAP: grond verwerken in groen/afvoeren
- graven cunetten rijweg (verwerken in park)	4.384	m³	€ 5,10	€ 22.558	rijweg, parkeren, hoofdstructuur, obv -120 NAP
- zand leveren bij cunetten	4.384	m³	€ 16,32	€ 71.547	totaal te ontgraven
- zand op kavels	19.817	m³	€ 16,32	€ 323.418	0,63 m1 op de uitgeefbare kavels
				€ 549.832	
riolering/drainage					
- hwa diva afvoer	570	m¹	€ 383	€ 218.025	
- drainage onder riolering	570	m¹	€ 12,75	€ 7.268	
- riool buisengemaal/perleiding	1,0	post	€ 79.050	€ 79.050	
- duiker klein	1,0	stuks	€ 20.400	€ 20.400	
- duiker groot	2,0	stuks	€ 35.700	€ 71.400	
- zinkers	-	stuks	€ -	€ -	
				€ 396.143	
nuts					
- verteggen kabels en leidingen	1,0	post	€ 102.000	€ 102.000	K&L bij rotonde + nood aansluiting
				€ 102.000	
overig					
- bouwwegen	5.488	m²	€ 30,60	€ 167.921	100% van asfalt rijwegen in exploitatiegebied
- "verwijderen" bouwwegen	5.488	m²	€ -	€ -	verwijderen niet noodzakelijk
				€ 167.921	
Totaal bouwrijpmaken (6.2.4.b)				€ 1.215.895	
WOONRIJP MAKEN (6.2.4.c)					
verharding					
- verharding rijweg (asfalt)	5.488	m²	€ 71,40	€ 391.815	volgt uit ruimtegebruik
- verharding rijweg (klinkers)	3.658	m²	€ 59,16	€ 216.431	volgt uit ruimtegebruik
- aansluitingen op bestaande infra	1,0	stuks	€ 79.560	€ 79.560	excl. kosten VRI
- aansluiting d.m.v. rotonde	1,0	stuks	€ 459.000	€ 459.000	aanname: rotonde wordt in werk aangelegd
- nazorg en herstraten voor overdracht	1.829	m²	€ 8,67	€ 15.859	aanname: 50% elementenverharding wordt herstraat
				€ 1.162.665	
nutsvoorzieningen					
- brandkranen	12,0	stuks	€ 2.081	€ 24.970	incl. verzwaren leiding
- verlichting bedrijventerrein	25,0	stuks	€ 2.550	€ 63.750	LED verlichting
- verlichting park	-	stuks	€ -	€ -	zit in eenheidsprijs recreatiegroen
				€ 88.720	
groen					
- bestratingegroen (park)	12.946	m²	€ 12,75	€ 165.062	incl. micromilieu en openbare verlichting
- bomen in groen (klein)	120	stuks	€ 408	€ 48.960	rond 16/18
- inboeten 1e jaars onderhoud voor overdracht	12.946	m²	€ 2,04	€ 26.410	hoeveelheid volgt uit ruimtegebruik
				€ 240.432	
micromilieu					
- stelpost micromilieu	1,0	post	€ 10.200	€ 10.200	banken/afvalbakken
- micromilieu in park	-	post	€ -	€ -	zit in eenheidsprijs recreatiegroen
				€ 10.200	
water- en oevervoorzieningen					
- gemaaft klein	-	stuks	€ 36.753	€ -	
- natuurlijke oevers	3.275	m²	€ 40,80	€ 133.620	lakud 1:3
- verhoogde beschoeiingen langs watergang	1.147	m¹	€ 86,70	€ 99.445	FSC Keurmerk
				€ 233.065	
kunstwerken					
- verkeersbruggen	-	m²	€ -	€ -	vervangen door duiker
- fiets / voetbruggen	-	stuks	€ -	€ -	
				€ -	
overige kosten					
-	-	post	€ -	€ -	
				€ -	
Totaal woonrijpmaken (6.2.4.c)				€ 1.735.081	



5. Fasering	Zienswijze Waterschap	De wijziging van het ruimtegebruik groen ten opzichte van water, vertaalt zich direct door in een wijziging van de fasering van de kostenpost bouwrijpmaken (6.2.4 b) en woonrijpmaken (6.2.4.c) en de plan- en VAT kosten. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zijn in rood aangegeven, zie volgende pagina's.
-------------	-----------------------	---



Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'

BIJLAGE 5: FASERING

Project: Oosthoutlaan
Scenario: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan
Datum: 18-7-2013

categorie	totaal	fasering	1-1 2013	1-7 2013	1-7 2014	1-7 2015	31-12 2015
KOSTEN							
Inbreng gronden (6.2.3.a)	€ 2.604.249	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€ 7.650	100%	0%	50%	25%	25%	0%
Milieukosten (6.2.4.b)	€ 66.000	100%	0%	50%	50%	0%	0%
Tijdelijke voorzieningen (6.2.4)	€ 15.300	100%	0%	50%	50%	0%	0%
Bouwrijpmaken (6.2.4.b)	€ 1.219.885	100%	0%	25%	75%	0%	0%
Woonrijpmaken (6.2.4.c)	€ 1.771.959	100%	0%	0%	25%	75%	0%
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Overig	€ -	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Plan- en VAT kosten	€ 1.073.760	100%	3%	27%	35%	35%	0%
Totaal Kosten	€ 6.758.803						

nominaal maal € 1.000,=

KOSTEN							
Inbreng gronden (6.2.3.a)	€ 2.604		2.604	-	-	-	-
Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€ 8		-	4	2	2	-
Milieukosten (6.2.4.b)	€ 66		-	33	33	-	-
Tijdelijke voorzieningen (6.2.4)	€ 15		-	8	8	-	-
Bouwrijpmaken (6.2.4.b)	€ 1.220		-	305	915	-	-
Woonrijpmaken (6.2.4.c)	€ 1.772		-	-	443	1.329	-
Bovenwijkse voorzieningen	€ -		-	-	-	-	-
Overig	€ -		-	-	-	-	-
Plan- en VAT kosten	€ 1.074		29	293	376	376	-
Totaal Kosten	€ 6.759		2.633	642	1.776	1.707	-

geïndexeerd maal € 1.000,=

parameter

KOSTEN							
Inbreng gronden (6.2.3.a)	€ 2.604	1,020	2.604	-	-	-	-
Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€ 8	1,020	-	4	2	2	-
Milieukosten (6.2.4.b)	€ 67	1,020	-	33	34	-	-
Tijdelijke voorzieningen (6.2.4)	€ 16	1,020	-	8	8	-	-
Bouwrijpmaken (6.2.4.b)	€ 1.251	1,020	-	308	942	-	-
Woonrijpmaken (6.2.4.c)	€ 1.853	1,020	-	-	456	1.396	-
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	1,020	-	-	-	-	-
Overig	€ -	1,020	-	-	-	-	-
Plan- en VAT kosten	€ 1.107	1,020	29	295	387	395	-
Totaal Kosten	€ 6.905		2.633	649	1.830	1.793	-

OPBRENGSTEN

Niet woningbouw (6.2.7.a)	€ 7.869.348	100%	0%	0%	0%	100%	0%
Overig	€ -	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Totaal opbrengsten	€ 7.869.348						

nominaal maal € 1.000,=

OPBRENGSTEN							
Niet woningbouw (6.2.7.a)	€ 7.869		-	-	-	7.869	-
Overig	€ -		-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	€ 7.869		-	-	-	7.869	-

geïndexeerd maal € 1.000,=

parameter

OPBRENGSTEN							
Niet woningbouw (6.2.7.a)	€ 7.869	1,000	-	-	-	7.869	-
Overig	€ -	1,000	-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	€ 7.869		-	-	-	7.869	-



BIJLAGE 5 FASERING

Project: Oosthoutlaan
Scenario: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan
Datum: 29-10-2013

categorie	totaal	fasering	1-1 2013	1-7 2013	1-7 2014	1-7 2015	31-12 2015
KOSTEN							
Inbreng gronden (6.2.3.a)	€ 2.604.249	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€ 7.650	100%	0%	50%	25%	25%	0%
Milieukosten (6.2.4.b)	€ 68.000	100%	0%	50%	50%	0%	0%
Tijdelijke voorzieningen (6.2.4)	€ 15.300	100%	0%	50%	50%	0%	0%
Bouwrijpmaken (6.2.4.b)	€ 1.215.895	100%	0%	25%	75%	0%	0%
Woonrijpmaken (6.2.4.c)	€ 1.735.081	100%	0%	0%	25%	75%	0%
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Overig	€ -	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Plan- en VAT kosten	€ 1.062.530	100%	3%	27%	35%	35%	0%
Totaal Kosten	€ 6.706.705						

nominaal maal € 1.000,=

KOSTEN							
Inbreng gronden (6.2.3.a)	€ 2.604		2.604	-	-	-	-
Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€ 8		-	4	2	2	-
Milieukosten (6.2.4.b)	€ 68		-	33	33	-	-
Tijdelijke voorzieningen (6.2.4)	€ 15		-	8	8	-	-
Bouwrijpmaken (6.2.4.b)	€ 1.216		-	304	912	-	-
Woonrijpmaken (6.2.4.c)	€ 1.735		-	-	434	1.301	-
Bovenwijkse voorzieningen	€ -		-	-	-	-	-
Overig	€ -		-	-	-	-	-
Plan- en VAT kosten	€ 1.063		29	290	372	372	-
Totaal Kosten	€ 6.707		2.633	638	1.760	1.675	-

geïndexeerd maal € 1.000,= parameter

KOSTEN							
Inbreng gronden (6.2.3.a)	€ 2.604	1,020	2.604	-	-	-	-
Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€ 8	1,020	-	4	2	2	-
Milieukosten (6.2.4.b)	€ 67	1,020	-	33	34	-	-
Tijdelijke voorzieningen (6.2.4)	€ 16	1,020	-	8	8	-	-
Bouwrijpmaken (6.2.4.b)	€ 1.246	1,020	-	307	939	-	-
Woonrijpmaken (6.2.4.c)	€ 1.814	1,020	-	-	447	1.367	-
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	1,020	-	-	-	-	-
Overig	€ -	1,020	-	-	-	-	-
Plan- en VAT kosten	€ 1.096	1,020	29	293	383	391	-
Totaal Kosten	€ 6.851		2.633	645	1.813	1.760	-

OPBRENGSTEN

Niet woningbouw (6.2.7.a)	€ 7.869.348	100%	0%	0%	0%	100%	0%
Overig	€ -	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Totaal opbrengsten	€ 7.869.348						

nominaal maal € 1.000,=

OPBRENGSTEN							
Niet woningbouw (6.2.7.a)	€ 7.869		-	-	-	7.869	-
Overig	€ -		-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	€ 7.869		-	-	-	7.869	-

geïndexeerd maal € 1.000,= parameter

OPBRENGSTEN							
Niet woningbouw (6.2.7.a)	€ 7.869	1,000	-	-	-	7.869	-
Overig	€ -	1,000	-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	€ 7.869		-	-	-	7.869	-



8. Ambitietabel duurzame stedenbouw	Zienswijze Waterschap	Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden, dient onder andere rekening te worden gehouden met de ambitietabel duurzame Stedenbouw. De ambitietabel duurzame Stedenbouw is naar aanleiding van de herverdeling groen en water aangepast. Voor een uitgebreide omschrijving van de wijzigingen wordt verwezen naar het gedeelte in deze staat van wijzigingen betrekking hebbend op het bestemmingsplan.
10. Planschade	Zienswijze PZH	Voor de raming van de kosten dient onder andere rekening te worden gehouden met de post planschade. In het bestemmingsplan zijn van de bestemming bedrijf, de bestemmingsomschrijving en de gebruiksregels gewijzigd en is in plaats van een binnenplanse vrijstelling, een wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel opgenomen. Voor een uitgebreide omschrijving van de wijzigingen wordt verwezen naar het gedeelte in deze staat van wijzigingen betrekking hebbend op het bestemmingsplan. Deze wijziging heeft aanleiding gegeven om de planschaderisicoanalyse op deze onderdelen te laten herbeoordelen, dit heeft uitsluitend geleid tot een tekstuele wijziging in de planschaderisicoanalyse en heeft geen effect op de uiteindelijke uitkomst.



Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 12 december 2013

nr. 2013_Raad_00084

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

EXPLOITATIEPLAN

Bedrijventerrein Oosthoutlaan

Behorend bij het bestemmingsplan
'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'

Identificatiecode:	NL.IMRO.1525.EXPL2009TEY02002-0401
Datum:	12-12-2013
Projectnummer:	30281063/N15
Status:	vastgesteld
Opdrachtgever:	Gemeente Teylingen
Opdrachtnemer:	Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV
Auteur:	mr. M. van Putten

INHOUDSOPGAVE

Deel A:	4
TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN OOSTHOUTLAAN	4
1 INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.1.1 Planvorming Oosthoutlaan.....	5
1.1.2 Opbouw exploitatieplan.....	5
1.2 Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan.....	6
1.2.1 Doel van het exploitatieplan	6
1.2.2 Inhoud van het exploitatieplan.....	6
1.2.3 Procedure en rechtsgevolgen	7
1.3 Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit	8
1.4 Begrenzing van het exploitatiegebied.....	8
1.5 Uitgangssituatie grondexploitatie en te verwerven gronden.....	9
1.5.1 Uitgangssituatie grondexploitatie.....	9
1.5.2 Te verwerven gronden	10
1.6 Jaarlijkse herziening en afrekening	10
1.6.1 Jaarlijkse herziening exploitatieplan	10
1.6.2 Eindafrekening	10
2 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET EN DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	11
2.1 Algemeen	11
2.1.1 Kosten	11
2.1.2 Opbrengsten	11
2.1.3 Saldo	12
2.1.4 Peildatum en rente.....	12
2.1.5 Omslagmethode	12
2.2 Exploitatieopzet.....	13
2.2.1 Algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten	13
2.2.2 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak.....	13
2.2.3 Toelichting op de koppeling	14
2.2.4 Raming van de kosten	14
2.2.5 Raming van de opbrengsten	20
2.2.6 Conclusie omvang verhaalbare kosten van het plan	21
2.2.7 Tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden	21
2.3 Exploitatiebijdrage per eigendom	21
2.4 Omschrijving van werken en werkzaamheden	22
3 TOELICHTING OP DE EISEN EN REGELS.....	23
3.1 Begrippen (artikel 1)	23
3.2 Eisen en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (artikel 2)	23
3.3 Regels met betrekking tot de aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten (artikel 3)	24

3.4	Koppeling (artikel 4)	24
3.5	Regels met inachtneming waarvan ontheffing kan worden verleend (artikel 5)	24
3.6	Citeertitel (artikel 6)	24
Deel B:		25
HET EXPLOITATIEPLAN OOSTHOUTLAAN.....		25
4	OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN.....	26
4.1	Bouwrijp maken	26
4.2	Aanleg nutsvoorzieningen	26
4.3	Inrichting openbare ruimte.....	27
5	DE EXPLOITATIEOPZET.....	27
5.1	Algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten	28
5.2	Aanduiding van het tijdvak.....	28
5.3	Aanduiding van de koppeling	28
5.4	Ruimtegebruik en eigendomssituatie	28
5.5	Productieprogramma.....	29
5.6	Opbrengsten	29
5.6.1	Uitgifte van gronden.....	30
5.7	Kosten	30
5.8	Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit	32
5.9	Macro-aftopping van de te verhalen kosten	32
5.10	De omslag en de berekening van exploitatiebijdrage per eigenaar.....	33
5.11	Wijze van kostenverhaal	35
6	VOORSCHRIFTEN.....	36
7	KAARTEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN.....	41
8	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	41

DEEL A:
TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN OOSTHOUTLAAN

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Planvorming Oosthoutlaan

De gemeente heeft het voornemen om een nieuw bedrijventerrein Oosthoutlaan te creëren, teneinde de vraag naar bedrijfskavels binnen de gemeente voor de langere termijn op te vangen. Het bedrijventerrein Oosthoutlaan kan daarbij tevens dienen als uitplaatsingslocatie voor bedrijven uit de kernen Warmond, Sassenheim en Voorhout. Om voornoemd voornemen gestalte te geven is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan opgesteld, dat de realisatie van het bedrijventerrein planologisch mogelijk maakt.

Het plangebied omvat de gronden aan de noordkant van de Oosthoutlaan tot aan het sportcomplex Roodemolenpolder. Aan de oostzijde is het bedrijf Verschoor aan de Rijksstraatweg gevestigd en aan de zuidzijde het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Het gebied is circa 6,5 ha groot.

In het plangebied is sprake van particulier eigendom. De gemeente heeft een kleine grondpositie in het gebied. Omdat er in het gebied bouwplannen ex artikel 6.2.1 Bro planologisch mogelijk worden gemaakt is de gemeente verplicht het kostenverhaal te verzekeren.

Omdat het kostenverhaal tot op heden nog niet volledig anderszins is verzekerd, is de gemeente alleen al om deze reden verplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat eventueel locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

1.1.2 Opbouw exploitatieplan

Volgens de Wro moet een exploitatieplan in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten evenals een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden. Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve elementen bevatten.

Conform de wettelijke bepalingen bestaat dit exploitatieplan uit een toelichting (deel A) en het eigenlijke exploitatieplan (deel B), dat juridisch bindend is.

1.2 Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan

1.2.1 Doel van het exploitatieplan

Met voorliggend exploitatieplan wenst de gemeente het kostenverhaal te verzekeren alsook regie te voeren over de wijze waarop het plan moet worden uitgevoerd. Ten behoeve daarvan zijn locatie-eisen opgenomen in dit exploitatieplan.

1.2.2 Inhoud van het exploitatieplan

Een exploitatieplan dient op grond van artikel 6.13 lid 1 Wro ten minste te bestaan uit:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet.

Naast de hiervoor genoemde wettelijk vereiste onderdelen kan een exploitatieplan facultatief een aantal aanvullende locatie-eisen en regels bevatten. Het betreft:

- kwalitatieve eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte: deze kunnen als aanvulling op de omschrijving van deze werken en werkzaamheden in het exploitatieplan worden opgenomen;
- regels ten aanzien van de uitvoering van deze werken en werkzaamheden: hierbij valt te denken aan regels over goedkeuring, aanbesteding, toezicht en dergelijke. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen.

De gemeente kiest er voor om maximale regie te voeren. De gemeente heeft haar eisen en wensen ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied. Voor een deel van het exploitatiegebied zijn deze eisen en wensen geborgd door middel van een anterieure overeenkomst. Omdat dit voor een ander deel nog niet het geval is maakt de gemeente gebruik van de wettelijke mogelijkheden die het exploitatieplan in dat geval biedt.

In dit exploitatieplan is dan ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om kwalitatieve eisen te stellen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte alsmede de regels ten aanzien van de uitvoering van deze werken en werkzaamheden.

1.2.3 Procedure en rechtsgevolgen

Het exploitatieplan is gekoppeld aan een planologische maatregel, in dit geval het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan, met de identificatiecode: 'NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002-0302'. Het exploitatieplan Oosthoutlaan wordt tegelijkertijd vastgesteld met de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan.

De procedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van de planologische maatregel. Voor eigenaren is het van belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat, dat verplicht tot de betaling van een exploitatiebijdrage bij de verlening van een omgevingsvergunning en inzicht biedt in de locatie-eisen die gelden bij zelfrealisatie. Daarom worden alle eigenaren geïnformeerd over het ontwerp-exploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan. Voorts wordt voor alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat een ontwerp-exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen indienen.

Het ontwerp-exploitatieplan zal gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd en gelijktijdig worden vastgesteld.

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bestemmingsplan.

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Burgemeester en wethouders zijn gehouden een financiële voorwaarde te verbinden aan een omgevingsvergunning, tenzij ten tijde van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning is gebleken dat het aan het betreffende bouwperceel verbonden kostenverhaal anderszins is verzekerd of de aanvrager een exploitatiebijdrage met de gemeente is overeengekomen en deze bijdrage is verzekerd. Daarnaast is in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd wordt bij strijd met een exploitatieplan. Ook is in de Wabo geregeld dat burgemeester en wethouders een aanvraag omgevingsvergunning kunnen aanhouden zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is.

1.3 Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit

Het plangebied is gelegen langs een van de verbindingswegen tussen Voorhout en Sassenheim, de Oosthoutlaan, tegenover het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Het plangebied bestaat uit meerdere agrarische percelen.

Het plangebied wordt aan de west- en zuidzijde omgeven door een poldersloot en aan de oostzijde door een boezemsloot voor de afwatering van het omliggende gebied. De noordelijke rand wordt afgeschermd door bomen waardoor het sportcomplex een eigen cluster vormt. Aan de oostzijde is de achterzijde van het bedrijf Verschoor zichtbaar.

De beoogde ontwikkeling is de omvorming van een tweetal weilanden tot bedrijventerrein, met bijbehorende infrastructuur, groenvoorziening en aansluiting op de Oosthoutlaan. De beoogde functie sluit aan op het bedrijventerrein Sassenheim-Zuid en komt tegemoet aan de behoefte aan nieuw uitgeefbare gronden voor bedrijven. Het plan zet in op de ontwikkeling van een bedrijvenpark: een bedrijventerrein met een groene uitstraling, waarmee langs de Oosthoutlaan een zorgvuldige ruimtelijke overgang wordt vormgegeven.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan met kenmerk NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002-0401 biedt voor het gehele in het bestemmingsplan opgenomen plangebied een rechtstreekse bouwtitel voor de realisering van de beoogde bestemming 'Bedrijf', zoals aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan.

Het exploitatieplan is gekoppeld aan dit bestemmingsplan. De opzet en gedetailleerdheid van het voorliggende exploitatieplan is afgestemd op de aard van het bestemmingsplan. Voor de mogelijkheden van bebouwing geldt dat het aangewezen bouwplannen betreft overeenkomstig artikel 6.2.1 van het Bro.

1.4 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatieplan valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan, waarbij de omvang van het exploitatiegebied iets kleiner is dan het plangebied van het bestemmingsplan. In het exploitatiegebied zijn uitsluitend die gronden meegenomen, waar ook daadwerkelijk werken en werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden. Zo is de rotonde op de Oosthoutlaan wel meegenomen in het exploitatiegebied, maar is het gedeelte van de Oosthoutlaan waar geen werkzaamheden worden verricht niet meegenomen.

Omdat sprake is van één ruimtelijke en functionele eenheid/samenhang binnen het bestemmingsplan is ook sprake van één exploitatieplan.

Het plangebied is gelegen in Sassenheim, gemeente Teylingen en is globaal als volgt begrensd:

- aan de noordzijde agrarische percelen grond;
- aan de noord-oostzijde sportcomplex Roodemolenpolder;

- aan de zuid-oostzijde het bedrijf Verschoor;
- aan de zuid-westzijde de Oosthoutlaan met aan de overzijde het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid.

Voor een nauwkeurige begrenzing van dit exploitatiegebied wordt verwezen naar kaart 1.

1.5 Uitgangssituatie grondexploitatie en te verwerven gronden

1.5.1 Uitgangssituatie grondexploitatie

Voor dit exploitatieplan is de volgende uitgangssituatie voor de grondexploitatie en wijze van realisering van dit plan van belang.

In het exploitatiegebied zijn naast de gemeente en het Hoogheemraadschap Rijnland twee particuliere eigenaren, zoals weergegeven in navolgende tabel 1.

Tabel 1

Sectie		Exploitatiegebied	Eigendom
Gemeente Sassenheim			
B	nummer 2924	01 95 84 ha	H.D. Kuiters W. Kuiters P.J. Kuiters R. Kuiters
B	nummer 1691	01 05 90 ha	MEIJER PLANONTWIKKELING SASSENHEIM B.V.
B	nummer 3580	01 58 27 ha	
B	nummer 3581	01 49 89 ha	
B	nummer 3117	00 03 59 ha	Hoogheemraadschap van Rijnland
Gemeente Voorhout			
B	nummer 6180	00 01 80 ha	
Gemeente Sassenheim			Gemeente Teylingen
B	nummer 2923	00 28 14 ha	
B	nummer 3522	00 05 06 ha	
Gemeente Voorhout			
B	nummer 5718	00 13 67 ha	
Totaal		06 62 16 ha ¹	

De eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 1691, 3580 en 3581 wil de bij hem in eigendom zijnde gronden zelf realiseren. De gemeente heeft op 16 mei 2012 met de betreffende eigenaar/ontwikkelaar een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro gesloten, waarin de voorwaarden voor de ontwikkeling en de hoogte van de bijdrage aan de exploitatiekosten zijn vastgelegd.

¹ De kadastrale oppervlakte wijkt enigszins af van de berekende oppervlakte in het exploitatieplan. Het verschil is echter niet dermate dat dit een significant nadelig effect heeft op de exploitatiebijdrage per eigenaar.

1.5.2 Te verwerven gronden

De gemeente wenst het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 te verwerven. Hiertoe zijn gesprekken gestart met de betreffende particuliere grondeigenaren en is inmiddels door de gemeente een bieding gedaan.

De eigendomsposities per 17-08-2011 en de te verwerven gronden zijn aangegeven op kaart 2. Op 31 oktober 2013 heeft er nog een kadastrale check plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat de eigendomsposities ongewijzigd zijn gebleven.

1.6 Jaarlijkse herziening en afrekening

1.6.1 Jaarlijkse herziening exploitatieplan

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. Daarom is bepaald dat exploitatieplannen minimaal jaarlijks moeten worden herzien totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten, behoeft geen wettelijke voorbereidingsprocedure te worden doorlopen.

1.6.2 Eindafrekening

Het publiekrechtelijke kostenverhaal verloopt via de omgevingsvergunning. Een aanvrager van een omgevingsvergunning betaalt bij het verlenen van de omgevingsvergunning een bijdrage die is gebaseerd op (de laatste herziening van) het exploitatieplan. Het kan zijn dat achteraf de totale kosten van de exploitatie lager blijken te zijn, waardoor de aanvrager een te hoge bijdrage heeft betaald. Indien de aanvrager niet vrijwillig (via een anterieure dan wel posterieure overeenkomst), maar in het kader van de omgevingsvergunning heeft betaald, wordt het eventueel te veel betaalde boven een drempel van 5% terugbetaald door de gemeente. Dit geschiedt bij eindafrekening, welke plaatsvindt binnen drie maanden na de uitvoering van alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen.

2 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET EN DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 Algemeen

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal.

2.1.1 Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Kosten die niet in deze artikelen van het Bro zijn genoemd, zijn niet te verhalen via het exploitatieplan. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid of causaliteit en evenredigheid of proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro).

- a. Profijt
Het exploitatiegebied of een gedeelte ervan moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen.
- b. Toerekenbaarheid
Er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan) of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.
- c. Proportionaliteit
Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

2.1.2 Opbrengsten

Naast een raming van de kosten verbonden aan de grondexploitatie moet in de exploitatieopzet ook een raming van de opbrengsten worden opgenomen (op basis van artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste Wro).

Het Bro limiteert in het verlengde van het bepaalde in de Wro de ramingen van de opbrengsten tot drie soorten opbrengsten: (1) de opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied, (2) de opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden en (3) opbrengsten welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen (zoals bepaald in artikel 6.2.7, sub a tot en met c, Bro).

2.1.3 Saldo

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. Wanneer de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure brengt, dan is het ingecalculerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavelopbrengstniveau.

2.1.4 Peildatum en rente

Het ontwikkelingsproces beslaat een bepaalde tijdsperiode. Dit houdt in dat de te maken kosten en de te verwachten (grond)opbrengsten gefaseerd over een aantal perioden (jaren) worden gerealiseerd. Voor de bepaling van de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is het dan ook van belang om naast inzicht in de kosten en opbrengsten op het nominale prijspeil, rekening te houden met prijsstijgingen en rente-effecten welke gedurende de looptijd van het project worden gerealiseerd. Hiervoor moet duidelijk zijn wat de fasering is van de kosten en de opbrengsten, met andere woorden wanneer in de tijd de kosten en opbrengsten gerealiseerd gaan worden. Ook voor de planning van kosten en opbrengsten geldt dat het detailniveau toeneemt richting de uitvoering. Het financiële effect van tijd, prijspeilstijgingen en rente wordt meegenomen in het eindwaarde saldo en het contante waarde saldo van de gebiedsexploitatie.

2.1.5 Omslagmethode

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1 Wro). Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf als terreinmaat (artikel 6.18, lid 2 Wro).

Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor (gebaseerd op opbrengstpotentie) worden de gewogen eenheden vastgesteld (artikel 6.18 lid 3 Wro).

De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld (artikel 6.18, lid 4 Wro). Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, gedeeld door de som van de gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18, lid 5 Wro).

2.2 Exploitatieopzet

2.2.1 Algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten

De kosten en opbrengsten zijn, met uitzondering van de raming en de planschade, geraamd door Stadkwadraat B.V.

Bij de algemene uitgangspunten gaat het om de aanduiding van het project en de projectleider. Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode, de rentevoet, de kosten- en opbrengstenstijging. Een opsomming van en een toelichting op de relevante uitgangspunten luidt als volgt:

- de startdatum en de prijspeildatum van de grondexploitatie is 1 januari 2013;
- de verwachte einddatum van de grondexploitatie is 31 december 2015;
- de rentevoet is gesteld op 4,5% voor de kosten en 4,5% voor de opbrengsten, de rente is gebaseerd op de gemeentelijke interne rekenrente;
- er is gerekend met een jaarlijkse kostenstijging van 2% tot het einde van de looptijd. Deze jaarlijkse kostenstijging is gebaseerd op de gemiddelde historische kostenstijging;
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 0%, gezien de huidige marktomstandigheden wordt verwacht dat de opbrengsten uit locatieontwikkelingen als de onderhavige op korte en middellange termijn gelijk blijven aan het huidige prijsniveau;
- de prijspeildatum van de inbrengwaarden is 1 januari 2013;
- de fasering in de exploitatieopzet houdt er rekening mee dat de kosten die in enig jaar zijn gefaseerd worden gemaakt op 1 juli van dat jaar. De fasering van de kosten en opbrengsten is verder opgenomen in bijlage 5.

De hoeveelheden zijn gebaseerd op het beoogde ruimtegebruik. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij vigerend gemeentelijk beleid.

Aangezien het uitwerkingsniveau van het plan nog globaal is, berusten de eenheidsprijzen zoals opgenomen in de exploitatieopzet met name op kengetallen en ervaringscijfers.

Voor zover noodzakelijk is tevens getoetst aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Deze toets is vereist om te bepalen of de geraamde kosten voor geheel of gedeeltelijk kostenverhaal via het exploitatieplan in aanmerking komen.

2.2.2 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

In de exploitatieopzet is een aanduiding opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden vermoedelijk zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). De begindatum van het tijdvak is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan. De einddatum van het tijdvak kan worden afgeleid van het vermoedelijke moment van de afronding van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. In de kosten- en opbrengstentabellen

komt het tijdvak bovendien tot uiting door het plaatsen van de nominale kosten in een bepaald jaar, teneinde de contante waarde per kostensoort te kunnen bepalen. De kosten en opbrengsten zijn binnen het tijdvak gefaseerd, zoals weergegeven in bijlage 5, hetgeen zijn weerslag heeft in het financiële resultaat van de exploitatie.

2.2.3 Toelichting op de koppeling

Er is een koppeling opgenomen. Er mag geen omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend op vijftig procent van het uitgeefbare gedeelte van het op kaart 5 aangegeven gebied, vóórdat het exploitatiegebied in zijn geheel bouwrijp is gemaakt en alle nutsvoorzieningen zijn voltooid.

De gemeente heeft nauwelijks eigendom in het exploitatiegebied en heeft daardoor middels haar privaatrechtelijk instrumentarium geen mogelijkheden om invloed te kunnen uitoefenen op de inrichting van de openbare ruimte (het niet uitgeefbare gedeelte).

De koppeling is opgenomen om een goede regie te kunnen voeren op het ontwikkelingstempo van het niet uit te geven gedeelte binnen het exploitatiegebied dan wel om de meeste zekerheid te creëren dat het planologisch besluit binnen de planperiode in zijn geheel wordt uitgevoerd. De reden dat de koppeling niet voor het gehele gedeelte van de uit te geven kavels van toepassing is, is om te voorkomen dat in de aanvangsfase van de ontwikkeling alle werken en werkzaamheden al volledig gerealiseerd moeten zijn en de daardoor de kostendruk volledig in de aanvangsfase van de beoogde ontwikkeling zit.

2.2.4 Raming van de kosten

De kosten houden verband met de realisatie van een bedrijventerrein met bijbehorende groenvoorziening in de vorm van een parkachtige inrichting en de ontsluiting van het bedrijventerrein door middel van een rotonde en een calamiteitenroute.

Raming van de inbrengwaarde (6.2.3 a Bro)

Indien er géén sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (hierna: Ow), welke artikelen betrekking hebben op het vaststellen van de werkelijke waarde.

Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ow.

Voor het bepalen van de inbrengwaarde is door De Lorijn Raadgevers (De Lorijn) een taxatierapport inbrengwaarde opgesteld d.d. 23 juli 2013 welke is herbeoordeeld per 31 oktober 2013. Het taxatierapport en de herbeoordeling zijn opgenomen in bijlage 1. De Lorijn heeft hierbij alle gronden getaxeerd met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f Ow én op basis van een schadeloosstelling ingevolge 40a tot en met 40f Ow.

De eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 1691, 3580 en 3581 zal deze gronden zelf realiseren. De gemeente heeft hiertoe op 16 mei 2012 met de betreffende ontwikkelaar/aannemer een anterieure zelfrealisatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro gesloten, zodat vaststaat dat deze gronden niet onteigend hoeven te worden. Voor de inbrengwaarde van deze gronden wordt in dit exploitatieplan uitgegaan van de waarde overeenkomstig de toepassing van artikel 40b tot en met 40f Ow.

Voor de percelen binnen het exploitatiegebied die in eigendom zijn van de gemeente en van het Hoogheemraadschap van Rijnland, kan worden geconcludeerd dat deze niet onteigend hoeven te worden, de betreffende percelen blijven in eigendom van de gemeente en van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor de inbrengwaarde van de gronden in eigendom van de gemeente en van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt in dit exploitatieplan uitgegaan van de waarde overeenkomstig de toepassing van artikel 40b tot en met 40f Ow.

De verwervingsonderhandelingen van het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 vinden plaats op basis van een volledige schadeloosstelling op grond van artikel 40a tot en met 40f Ow. Voor de inbrengwaarde van deze gronden wordt in dit exploitatieplan uitgegaan van de waarde overeenkomstig de toepassing van artikel 40a tot en met 40f Ow.

Inbrengwaarde te slopen opstallen (6.2.3 sub b Bro)

De inbrengwaarde van de te slopen opstallen is inbegrepen in het bedrag onder 'inbrengwaarde gronden'.

Kosten vrijmaken gronden (6.2.3 sub c Bro)

Het betreft hier de aankoopkosten en de notariskosten van de in te brengen gronden. Hier is namelijk nog geen rekening mee gehouden in de raming van de Plankosten en de kosten Voorbereiding Toezicht en Uitvoering.

Sloopkosten opstallen (6.2.3 sub d Bro)

In de raming inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van in het plangebied aanwezige asbesthoudende opstallen.

Onderzoekskosten (6.2.4 sub a Bro)

Onder deze post zijn opgenomen de kosten voor diverse onderzoeken, waaronder:

- verkeer- en infrastructuur;
- milieuzonering;
- externe veiligheid;
- leidingen;
- luchtkwaliteit;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- milieukundig bodemonderzoek;
- grondmechanisch onderzoek;
- watertoets en waterbeheer;
- ecologie, waaronder flora en fauna;
- inventarisatie planschade.

Profijt:	Er is sprake van nut voor deze locatie.
Toerekenbaarheid:	De onderzoeken zouden niet worden verricht als de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet zou plaatsvinden.
Proportionaliteit:	De kosten drukken voor 100% op het exploitatiegebied.

Bodemsanering/grondwerken (6.2.4 sub b Bro)

Voor het bepalen van de kosten van de bodemsanering en grondwerken (bouwrijp maken) is rekening gehouden met grondwerk, riolering, het aanleggen van bouwwegen, twee grote en een kleine duiker. Met betrekking tot de kosten is tevens rekening gehouden met de eisen waaraan werken en werkzaamheden moeten voldoen.

Bodemverontreiniging

De verwachting is dat er beperkt sprake is van bodemverontreiniging. Te weten de sanering onder het bestaande asfaltpad, hiertoe dient over 235 m² teerhoudend asfalt te worden verwijderd en de ondergrond met een halve meter te worden ontgraven.

Grondwerk

Bij de uit te voeren grondwerkzaamheden is verder rekening gehouden met:

- het opruimen/egaliseren van grond;
- het graven van de watergangen 1,5 meter diep en 12 meter breed inclusief talud alsmede de aanleg van natuurlijke oevers conform dwarsprofiel natuurlijke oever bijlage 7 en het lengteprofiel natuurlijke oever/beschoeiing kaart 4, behorend bij dit exploitatieplan;
- het graven van de cunetten ten behoeve van verharding (rijweg en parkeren), waarbij 0,45 centimeter dient te worden ontgraven; en
- het ophogen van het uitgeefbare gebied, waarbij het uitgangspunt is dat het bestaande huidige grondpeil binnen het exploitatiegebied dient te worden opgehoogd tot 0,10 meter minus Normaal Amsterdams Peil, hetgeen neerkomt op het ophogen van de kavels met circa 0,63 cm zand;
- het graven van de waterbergingen met een omvang van 2.560 m².

Voor zowel de aanleg van de cunetten als het ophogen van de kavels dient zand van buiten het exploitatiegebied te worden aangevoerd. Een deel van de af te graven grond kan niet worden verwerkt binnen de bestemming Groen en zal worden afgevoerd.

Riolering

Aanleg van riolering (hwa+dwa, drainage en een tussengemaal). Ook is rekening gehouden met een persleiding naar de dichtstbijzijnde aansluiting.

Het aanleggen van bouwwegen

Om het gebied in de bouwrijpmaak- en de bouwfase goed te kunnen ontsluiten, zijn wegen voor het bouwverkeer nodig. De raming gaat ervan uit dat 100% van de asfaltrijwegen in het gebied in eerste instantie als bouwweg worden aangelegd en dat de bouwwegen als fundering zullen dienen voor de asfaltrijwegen.

Duikers

Binnen het exploitatiegebied dienen in verband met de doorstroming van het water twee grote en een kleine duiker te worden aangelegd.

Profijt: Er is sprake van nut voor deze locatie.

Toerekenbaarheid: De grondwerken zouden niet worden verricht als de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet zou plaatsvinden.

Proportionaliteit: De kosten drukken voor 100% op het exploitatiegebied.

Aanleg voorzieningen (6.2.4 sub c Bro)

Het betreffen kosten die gerelateerd zijn aan de inrichting van het openbare gebied, zoals de wegaanleg, de aanleg van groenvoorzieningen en openbare verlichting.

Voor het bepalen van de kosten van voorzieningen is rekening gehouden met verharding, nutsvoorzieningen, groen, micromilieu, water- en oevervoorzieningen, kunstwerken en tijdelijke voorzieningen. Met betrekking tot de kosten is tevens rekening gehouden met de eisen waaraan werken en werkzaamheden moeten voldoen.

Verharding

Bestaande uit:

- verhardingen rijweg (deels asfalt, deels klinkers) conform dwarsprofiel wegen zoals opgenomen in bijlage 11 a en b en de overzichtskaart positie dwarsprofiel wegen kaart 6;
- aansluiting op bestaande infrastructuur;
- aanleg rotonde;
- eenmalig herstraten van vijftig procent van de wegen met klinkers.

Nutsvoorzieningen

Hierbij gaat het om de aanleg van 25 stuks openbare LED-verlichting en 12 brandkranen in het plangebied, inclusief het verzwaren van de watertransportleiding.

Groen

De kosten voor de aanleg van het park inclusief bijbehorende openbare verlichting en micromilieu alsmede 120 bomen met een rond 16/18.

Micromilieu

Ten behoeve van de aankleding van het openbaar gebied met straatmeubilair, waaronder banken en afvalbakken.

Oevervoorzieningen

Voornamelijk om het parkachtige gedeelte en de groenvoorziening aan de noordnoordwestzijde van het exploitatiegebied worden langs de watergangen natuurlijke oevers aangebracht. Bij de overige watergangen worden voornamelijk verhoogde beschoeiingen aangebracht. De detaillering van de verdeling natuurlijke oevers en beschoeiing is verbeeld op kaart 4 van dit exploitatieplan.

Tijdelijke voorzieningen

Hieronder worden verstaan maatregelen om tijdens de bouwperiode de bereikbaarheid en veiligheid te waarborgen. Onder deze post hoort ook de tijdelijke bewegwijzering en het aangeven van alternatieve routes.

Profijt:	Er is sprake van nut voor deze locatie.
Toerekenbaarheid:	De aanleg van voorzieningen zou niet plaatsvinden als de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet zou plaatsvinden.
Proportionaliteit:	Groen heeft geen compensatiefunctie voor een ander gebied. De Water- en oevervoorzieningen hebben evenmin een compensatiefunctie voor een ander gebied. De rotonde en de verbinding naar de rotonde vormt de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. De aanleg van de ontsluiting in de vorm van een rotonde is vanwege de verkeersveiligheid noodzakelijk; op een rotonde is het aantal conflictpunten veel lager dan op een traditionele kruising en verkeersongevallen met ernstige afloop komen op rotondes vrijwel niet voor. De overige weggebruikers van de Oosthoutlaan en de Edisonstraat zullen geen profijt hebben van deze rotonde, mede in verband met het feit dat de rotonde wordt ingepast op het bestaande wegprofiel. De kosten van de rotonde en de aanleg van de overige verharding drukken dan ook voor 100% op het exploitatiegebied.

Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (6.2.4 sub d Bro)

Er is in het gebied geen sprake van kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen.

Kosten buiten het exploitatiegebied (6.2.4 sub e Bro)

Er is geen sprake van kosten buiten het exploitatiegebied.

Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 sub f Bro)

Er is geen sprake van kosten voor toekomstige grondexploitaties.

Plankosten en VTU (6.2.4 sub g t/m j Bro)

De plankosten zijn gemaximeerd op basis van de ontwerp-plankostenscan volgens de door het (toenmalige) ministerie van VROM vrijgegeven ontwerp ministeriële regeling plankosten.

De plankostenscan is het resultaat van overleg tussen het Ministerie van VROM, VVG, VNG, NEPROM en NVB. In het Besluit ruimtelijke ordening is aangekondigd dat een aantal van de gedefinieerde kostenposten via ministeriële regeling zullen worden gemaximeerd. Dit zijn de plankosten. Doelstelling van de regeling is een maximering van enkele gemeentelijke kostensoorten ter bescherming van de particuliere eigenaren.

De datum van inwerkingtreding van de definitieve ministeriële regeling is momenteel nog niet bekend. Zodra de definitieve regeling bekend is en in werking is getreden moet deze als uitgangspunt worden genomen in het exploitatieplan en zal het resultaat daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen door middel

van een herziening. De door de gemeente gebruikte plankostenscan loopt vooruit op de definitieve regeling en wordt in de praktijk reeds als standaard gehanteerd en algemeen geaccepteerd. Het onderhavige exploitatiegebied kent ook geen dermate bijzonderheid dat hierdoor de ontwerp regeling plankostenscan niet zou kunnen worden gebruikt. De wijze waarop de plankostenscan voor dit exploitatieplan is gehanteerd (ingevuld) is beschreven in bijlage 2 behorend bij de plankostenscan.

Tijdelijk beheer (6.2.4 sub k Bro)

Met tijdelijk beheer wordt bedoeld: onderhoud van in eigendom zijnde gronden en zorg dragen voor orde en netheid binnen het plangebied tijdens de ontwikkeling. Het betreffen hier nettokosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, waarbij het specifiek gaat om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn om het terrein te beschermen en bruikbaar te houden. De (blijvende) beheerskosten na afronding van het project vallen expliciet niet onder deze post. Vooralsnog wordt er rekening mee gehouden dat er naast het huidige eigendom van de gemeente nog een perceel van een particulier wordt verworven en dat deze gronden tijdelijk moeten worden beheerd.

Planschade (6.2.4 sub j Bro)

Voor het exploitatiegebied is door Achterhof Planschade Advies B.V. (later overgenomen door Haute Equipe Partners in Public BV) een raming gemaakt van mogelijk te betalen planschadevergoedingen op grond van afdeling 6.1 Wro (bijlage 10). Deze raming is in oorsprong opgesteld in 2011. Gezien de ontwikkelingen in de planschadejurisprudentie is verzocht om een actualisatie. Deze actualisatie is kon slechts ten dele worden uitgevoerd door Haute Equipe Partners in Public BV. Om deze reden is Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV. verzocht om deze actualiseringslag te maken in aanvulling op het rapport van Haute Equipe, waarvan de uitkomsten eveneens in bijlage 10 zijn opgenomen. De uitkomsten van het rapport van Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. zijn weer opgenomen in de exploitatieopzet.

Nadrukkelijk betreft het alleen geraamde planschadevergoedingen. De kosten die samenhangen met het ramen van de planschade zijn opgenomen in de onderzoekskosten (paragraaf 2.2.5.1).

Op basis van de onderzoeken die naar planschade zijn uitgevoerd worden de kosten planschade op dit moment geraamd op nihil.

Niet-terugvorderbare belastingen (6.2.4 sub m Bro)

Vooralsnog wordt er in de berekening van uitgegaan dat alle BTW kan worden teruggevorderd bij de fiscus/compensabel is vanuit het BTW-compensatiefonds. Er is zodoende geen sprake van niet-terugvorderbare belastingen.

Rente (6.2.4 sub n Bro)

De rentekosten betreffen het saldo van de daadwerkelijk gemaakte rentelasten- en opbrengsten tot en met 31-12-2012. Er zijn voor dit exploitatiegebied geen rentekosten gerealiseerd.

Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Voor zover hierboven nog niet specifiek op ingegaan geldt voor de overige kosten dat:

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- deze kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie en dat geen andere locaties 'meeprofitieren' van de werken, werkzaamheden of voorzieningen.

Gerealiseerde kosten

Er is tot en met 31 december 2012 € 27.433,- aan kosten gerealiseerd, dit betreffen onderzoekskosten. In totaal is daarmee 0,41% van de totale kosten gerealiseerd.

2.2.5 Raming van de opbrengsten

Opbrengsten van uitgifte van gronden (6.2.7 sub a Bro)

De opbrengsten worden gegenereerd door de uitgifte van gronden ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein. De grondprijzen zijn gebaseerd op de uitkomst van de residuele grondprijzenbenadering. Deze benaderingswijze bepaalt de grondwaarde (per gedefinieerde categorie) door van de verwachte marktwaarde de bouw- en bijkomende kosten af te trekken. Het resterende bedrag is de (marktconforme) residuele grondwaarde.

De grondprijzen voor de bedrijfskavels dienen, conform de Nota Grondbeleid Teylingen 26 juni 2012, comparatief te worden bepaald, binnen de range van € 225,- per m² en € 300,- per m² uitgeefbaar bedrijventerrein, uitgaande van de situatie dat er niet meer dan 30% aandeel kantoorruimte zal worden gerealiseerd.

Voor het meerdere dat aan kantoorruimte kan worden gerealiseerd dient volgens de Nota Grondbeleid de uitgifteprijs mede residueel te worden bepaald. Aangezien er naast de mogelijke realisering van kantoorruimte ook de mogelijkheid bestaat om voor 20% van de bestemming bedrijf, detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen te realiseren alsmede tuincentra of bouwmarkten, met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² per bouwperceel, is er voor dit exploitatieplan voor gekozen om in afwijking van de Nota Grondbeleid een maatwerkberekening te maken.

Voor de bedrijfskavels is een inschatting gemaakt van het aantal vierkante meters te realiseren verhuurbaar vloeroppervlak. Vervolgens is op basis van een verhuurprijs en een bruto aanvangsrendement de investeringswaarde bepaald. Van de investeringswaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken. Het resultaat is de residuele grondwaarde van de bedrijfskavels.

Een gedetailleerde onderbouwing van de totstandkoming van de uitgifteprijs bedrijventerrein (6.2.7 sub a) is opgenomen in bijlage 3 berekening residuele grondwaarde uit te geven bedrijfsgronden. Bij deze residuele grondwaardebepaling

is rekening gehouden met de in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan opgenomen mogelijkheid om tot een oppervlak van ten hoogste 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 3.000 m² bedrijfsgebonden kantoor te realiseren en/of voor 20% van de bestemming bedrijf, detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen te realiseren.

In het door De Lorijn Raadgevers opgestelde taxatierapport inbrengwaarde d.d. 23 juli 2013, welke is opgenomen als bijlage 1, is in paragraaf 3.2 mede een oordeel gegeven over de gehanteerde uitgifteprijs. Op basis van de vergelijking met andere bedrijventerreinen in de Randstad komt De Lorijn Raadgevers tot de conclusie dat de gehanteerde uitgifteprijs van € 250,- per m² (exclusief BTW) voor een regulier bedrijventerrein met ondergeschikte kantoorfunctie en detailhandelsmogelijkheid als reëel wordt beschouwd.

Bijdragen en subsidies van derden (6.2.7 sub b Bro)

Er worden geen bijdragen en/of subsidies van derden verwacht.

Opbrengsten i.v.m. in exploitatie brengen toekomstige bebouwing (6.2.7 sub c Bro)

Er is geen sprake van opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van toekomstige bebouwing.

2.2.6 Conclusie omvang verhaalbare kosten van het plan

Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de verwachte kosten lager is dan de contante waarde van de te verwachten opbrengsten.

2.2.7 Tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Oosthoutlaan wordt in hoofdlijnen de volgende planning aangehouden:

2013/2014	slopen, saneren en bouwrijp maken exploitatiegebied.
2014/2015	woonrijp maken exploitatiegebied.
2015	uitgifte gronden.

2.3 Exploitatiebijdrage per eigendom

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toerekening van de te verhalen kosten wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden.

Omdat in veel gevallen de verschillende hoeveelheidsoorten (kavels, m², BVO) niet zomaar bij elkaar kunnen worden opgeteld, zullen deze onder één noemer moeten worden gebracht. Dit zijn de basiseenheden.

De basiseenheid per uitgiftecategorie wordt in de systematiek van de Wro vermenigvuldigd met een gewicht dat ontleend is aan de onderlinge uitgifteprijsverhouding. Door alle gewogen eenheden bij elkaar te tellen ontstaat een hoeveelheid gewogen basiseenheden. De hoogst verhaalbare kosten worden verdeeld door de gewogen basiseenheden en dat leidt tot een tarief.

2.4 Omschrijving van werken en werkzaamheden

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan is een omschrijving van de benodigde werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze omschrijving, die mede dient ter onderbouwing van het kostenverhaal, is opgenomen in hoofdstuk 4.

3 TOELICHTING OP DE EISEN EN REGELS

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de eisen en regels zoals opgenomen in het exploitatieplan (deel B). Elke aanvraag omgevingsvergunning bouwen binnen het exploitatiegebied wordt getoetst aan (onder meer) deze regels. Deze regels worden daarbij gehanteerd in samenhang met de kaarten, de bijlagen bij het exploitatieplan en de toelichting van dit exploitatieplan. De eisen en regels vloeien voort uit het beleid van de gemeente voor een dergelijke ontwikkeling. Bij de eisen en regels ontbreekt nadrukkelijk een fasering, omdat dit niet noodzakelijk wordt geacht.

3.1 Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de relevante begrippen omschreven.

3.2 Eisen en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (artikel 2)

Dit artikel bevat de eisen en regels voor een deel van de in hoofdstuk 4 omschreven werken en werkzaamheden.

In de eisen en regels van dit exploitatieplan is aangegeven dat alle werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied dienen te worden uitgevoerd conform een aantal hoofdstukken van het Programma van Eisen voor bedrijventerreinen en de kaarten 3, 4 en 6 behorend bij dit exploitatieplan. Op kaart 3 en kaart 4 is mede de positie van een aantal werken aangegeven, waardoor ten aanzien van deze werken in ieder geval de positie van het uit te voeren werk is vastgelegd.

Verder is in dit exploitatieplan een aantal specifieke eisen gesteld omtrent de beplantingshoogte en de bluswatervoorziening binnen het exploitatiegebied.

Voorts wordt in de regels de procedure vastgelegd op welke wijze de gemeente kan toetsen of voldaan wordt aan de gestelde eisen en regels ten aanzien van werken en werkzaamheden. In hoofdlijnen is deze procedure als volgt. De exploitant meldt zijn voornemen bij het college van burgemeester en wethouders en voorziet zijn melding van een plan van aanpak in overeenstemming met de eisen en regels. Burgemeester en wethouders geven binnen acht weken een reactie of zij met het plan van aanpak kunnen instemmen.

Na voltooiing van de werkzaamheden maakt de exploitant hiervan melding onder medezending van het voltooiingsverslag. Burgemeester en wethouders geven binnen acht weken een reactie of zij wel of niet instemmen met het feit dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en regels.

Het voltooiingsverslag biedt naast de controlemogelijkheid door het college ook een vrijwaring voor de exploitant. Ingeval het college van burgemeester en wethouders

instemming heeft betuigd, dan kan -behoudens misschien ten tijde daarvan niet kenbare omstandigheden- nadien bezwaarlijk nog een handhavingsactie door het college van burgemeester en wethouders worden ingesteld, gebaseerd op de omstandigheid dat de betreffende werken en werkzaamheden of de uitvoering ervan niet in overeenstemming zijn met het exploitatieplan.

3.3 Regels met betrekking tot de aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten (artikel 3)

Het betreffende artikel bepaalt dat op de gunning van werken en werkzaamheden de aanbestedingsregels van toepassing zijn. Voor het begrip aanbestedingsregels wordt verwezen naar de definitie aanbestedingsregels in artikel 1. In deze definitie wordt verwezen naar de betreffende Europese richtlijnen en de op 1 april 2013 in werking getreden Aanbestedingswet, het bijbehorende Aanbestedingsbesluit, de Gids Proportionaliteit en de Aanbestedingsrichtlijn werken.

De regels bestaan uit een samenstel van een melding van een gunning van een opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en de daartoe strekkende instemming van het college van burgemeester en wethouders. De meldingsprocedure verloopt verder op overeenkomstige wijze als de procedure ten aanzien van melding van voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden.

Indien van toepassing kan de melding van gunning gelijktijdig plaatsvinden met de melding van de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden.

3.4 Koppeling (artikel 4)

In artikel 4 van de 'Eisen en regels' zijn regels gegeven voor de koppeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden om zeker te stellen dat de daadwerkelijke uitvoering geschiedt in overeenstemming met deze koppeling.

3.5 Regels met inachtneming waarvan ontheffing kan worden verleend (artikel 5)

Van het verbod om werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 2 opgenomen eisen kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden ontheffing verlenen.

3.6 Citeertitel (artikel 6)

Dit artikel beschrijft de naam waaronder de regels in het exploitatieplan kunnen worden aangehaald.

DEEL B:
HET EXPLOITATIEPLAN OOSTHOUTLAAN

4 OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Voor het bepalen van de uit te voeren werken en werkzaamheden heeft de gemeente zich mede gebaseerd op het binnen de gemeente vigerend en bij andere overheden vigerend beleid ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen en bijbehorende voorzieningen, zoals weergegeven in het Programma van Eisen voor bedrijventerreinen, het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw, het uitvoeringsprogramma van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Teylingen 2010-2020, en de Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2010 van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De posities van een aantal van de uit te voeren werken en werkzaamheden zijn vastgelegd op de kaarten 3 en 4 behorend bij dit exploitatieplan.

4.1 Bouwrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- a. het verwijderen van eventuele asbest in de opstallen en grond;
- b. de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven in zodanige mate en op zodanige wijze verwijderen dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het exploitatiegebied in die zin saneren dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. bouwweg(en) aanleggen zodat het exploitatiegebied is ontsloten;
- e. het tot 0,10 meter minus Normaal Amsterdams Peil op peil brengen van het exploitatiegebied door middel van ophoging;
- f. het egaliseren van het exploitatiegebied;
- g. het afgraven van de grond ter voorbereiding op de aanleg van: watergangen, de natuurlijke oevers en de cunetten ten behoeve van de verharding;
- h. de aanleg van twee grote en een kleine duiker.

4.2 Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

- a. de aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan: gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, telecommunicatieleidingen, drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen;
- b. de aanleg van een hwa en dwa riolering, een persleiding naar de dichtstbijzijnde aansluiting en een tussengemaal met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. de aanleg van 12 brandkranen met een opbrengst van 60 m³ water per uur met aansluitingen op de bestaande voorzieningen alsmede het verzwaren van de watertransportleiding.

4.3 Inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte voorzien:

- a. de aanleg van wegen, en op sommige weggedeelten rabatstroken waarop tevens geparkeerd kan worden aan beide zijden van de wegen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, wandelpad door de parkachtige inrichting en een enkelstrooksrotonde geschikt voor vrachtwagens met vrijliggende fietspaden;
- b. de aanleg van een calamiteitenroute aan de westelijke kant van het exploitatiegebied, met een voorziening om deze af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer anders dan calamiteitenverkeer;
- c. de aanleg van watergangen of natuurlijke oevers, beschoeiing en een brug;
- d. groenvoorzieningen, waaronder begrepen plantsoenen, natuurvoorzieningen en een openbaar parkachtig gebied met 120 bomen;
- e. de aanleg van 25 stuks openbare LED-verlichting;
- f. straatmeubilair waaronder banken, prullenbakken in de openbare ruimte (parkachtig gedeelte).

5 DE EXPLOITATIEOPZET

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet toegelicht. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning of posterieure overeenkomst.

Volgens art 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per exploitant te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet besproken en toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten, het ruimtegebruik en de eigendomssituatie, het programma, de opbrengsten en kosten, de maximaal te verhalen kosten, de berekende exploitatiebijdrage per eigenaar, de wijze van kostenverhaal en de eindafrekening.

5.1 Algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de algemene gegevens weergegeven die noodzakelijk zijn om de berekening te kunnen identificeren alsmede uniek te maken.

Algemene gegevens	
naam bestemmingsplan:	Bedrijventerrein Oosthoutlaan
gemeente:	Teylingen
complexnaam:	Oosthoutlaan
projectmanager:	dhr. R. van der Geest

Bij de exploitatieopzet is de inventarisatie van de rekentechnische uitgangspunten (de parameters) ook een noodzakelijke stap. In de exploitatieopzet van de Oosthoutlaan worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
startdatum	1 jan. 2013
einddatum	31 dec. 2015
looptijd	3 jaar
rente (kosten)	4,50%
rente (opbrengsten)	4,50%
kostenstijging	2,00%
opbrengstenstijging	0,00%
faserings in enig jaar:	1-jul

5.2 Aanduiding van het tijdvak

Op basis van het programma, de geraamde investeringen en de complexiteit van het project is de verwachte looptijd van de grondexploitatie bepaald van 1 januari 2013 tot 31 december 2015. Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt derhalve drie jaar.

5.3 Aanduiding van de koppeling

Er is een koppeling opgenomen zoals aangegeven op kaart 5, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

5.4 Ruimtegebruik en eigendomssituatie

Het plangebied kent momenteel voornamelijk agrarisch gebruik. In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in bedrijventerrein. In onderstaande tabel is het toekomstig ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de vier grondeigenaren in het gebied. Het bruto exploitatiegebied is circa 6,6 ha groot. De exploitatiegrens is aangegeven op kaart 1. Het toekomstig ruimtegebruik is weergegeven op kaart 3.

Ruimtegebruik		
TOTAAL		
Uitgeefbaar	31.456	47,7%
Groen	12.946	19,6%
Water	9.230	14,0%
Verharding	12.298	18,7%
Totaal	65.930	100,0%
Eigenaar 1: particuliere eigenaar		
Uitgeefbaar	3.980	20,3%
Groen	8.496	43,4%
Water	5.929	30,3%
Verharding	1.179	6,0%
Totaal	19.584	100,0%
Eigenaar 2: particuliere eigenaar		
Uitgeefbaar	27.476	66,4%
Groen	3.496	8,4%
Water	2.462	5,9%
Verharding	7.967	19,2%
Totaal	41.401	100,0%
Eigenaar 3: Hoogheemraadschap van Rijnland		
Uitgeefbaar	0	0,0%
Groen	81	15,1%
Water	275	51,1%
Verharding	182	33,8%
Totaal	538	100,0%
Eigenaar 4: Gemeente Teylingen		
Uitgeefbaar	0	0,0%
Groen	873	19,8%
Water	564	12,8%
Verharding	2.970	67,4%
Totaal	4.407	100,0%

5.5 Productieprogramma

Het plan Oosthoutlaan voorziet in de ontwikkeling van circa 31.456 m² uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit programma is als volgt uitgezet in de tijd.

Productieprogramma uitgezet in de tijd			
	2013	2014	2015
Bedrijventerrein (in m ² uitgeefbaar terrein)	0	0	31.456

5.6 Opbrengsten

In deze paragraaf wordt de opbrengstenzijde van de grondexploitatie onderbouwd (artikel 6.2.7 van de Bro).

5.6.1 Uitgifte van gronden

Onderstaande tabel vertaalt het productieprogramma zoals beschreven in paragraaf 5.5 naar de opbrengstpotentie per categorie. De totale opbrengstpotentie van het exploitatiegebied bedraagt € 7.049.333,- netto contante waarde per 01-01-2013.

Opbrengsten					
Art. Bro	Omschrijving	aantal	eenheid	prijs/eenheid	Totaal
6.2.7a	Uitgifte bedrijventerrein	31.456	m²	€ 250,17	€ 7.869.348
	Totaal opbrengsten (nominaal)				€ 7.869.348
	Indexatie opbrengsten				€ -
	Nog te realiseren renteopbrengsten				€ 175.112
	Totaal opbrengsten op eindw aarde per 31-12-2015				€ 8.044.460
	Totaal opbrengsten NCW 01-01-2013				€ 7.049.333

Een gedetailleerde onderbouwing van de totstandkoming van de uitgifteprijs bedrijventerrein (6.2.7 sub a) is opgenomen in bijlage 3 berekening residuele grondwaarde uit te geven bedrijfsgronden.

De gedetailleerde fasering van de opbrengsten is opgenomen in bijlage 5.

5.7 Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatiegebied.

Kosten		
Art. Bro	Omschrijving	Kosten
6.2.3	a) waarde gronden in exploitatiegebied	€ 2.555.249
6.2.3	b) waarde te slopen opstallen	€ -
6.2.3	c) kosten vrijmaken gronden	€ 4.000
6.2.3	d) sloopkosten opstallen/ K&L	€ 45.000
6.2.4	a) Onderzoekskosten	€ 73.333
6.2.4	b) Bodemsanering/ grondwerken	€ 1.281.895
6.2.4	c) Voorzieningen	€ 1.750.381
6.2.4	d) Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€ -
6.2.4	e) Kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€ -
6.2.4	f) Kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ -
6.2.4	g) VTU	€ 495.561
6.2.4	h) Opstellen gemeentelijke plannen	€ 66.785
6.2.4	i) Competities/ prijsvragen	€ -
6.2.4	j) Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	€ 426.851
6.2.4	k) Tijdelijk beheer	€ 7.650
6.2.4	l) Ramingen van planschade	€ -
6.2.4	m) Niet-terugvorderbare belastingen	€ -
6.2.4	n) rentekosten	€ -
	Totaal kosten (nominaal)	€ 6.706.705
	Indexatie kosten	€ 144.436
	Nog te realiseren rentekosten	€ 609.624
	Totaal kosten op eindwaarde per 31-12-2015	€ 7.460.765
	Totaal kosten NCW 01-01-2013	€ 6.537.843

Een nadere financiële detaillering van de grondwerken (6.2.4 sub b) en voorzieningen (6.2.4 sub c) is opgenomen in bijlage 4 Raming grondwerken en voorzieningen.

Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt ten aanzien van de kosten VTU, opstellen gemeentelijke plannen, competities/prijsvragen en plankosten (6.2.4 sub g t/m 6.2.4 sub j) tot de volgende resultaten:

Plankosten en VTU	
Product/ activiteit	bedrag
Verwerving	60.000
Stedenbouw	43.788
Ruimtelijke Ordening	62.933
Civiele en cultuurtechniek (plankosten)	49.893
Civiele en cultuurtechniek (VAT)	430.398
Landmeten/vastgoedinformatie	8.911
Communicatie	0
Gronduitgifte	82.960
Management	108.892
Planeconomie	47.787
index 3 jaar met 2,0%	28.472
Totaal forfaitair bedrag	924.034

De ingevulde plankostenscan en de toelichting op de wijze waarop de plankostenscan is ingevuld is opgenomen in bijlage 2.

Omdat de laatste versie van de plankostenscan uitgaat van prijspeil 2010 is er drie jaar kostenstijging in de berekening meegenomen.

Omdat de VTU kosten voor sloop, sanering en voorbelasten/ ophogen géén onderdeel uitmaken van de plankostenscan, zijn deze apart begroot. De totale raming voor deze kosten bedraagt € 65.163, gebaseerd op 15% over de geraamde uitvoeringskosten.

De raming van planschade is opgenomen als bijlage 10.

Voor een gedetailleerde fasering van de kosten wordt verwezen naar bijlage 5.

5.8 Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Voor alle kosten geldt dat:

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie en dat geen andere locaties 'meeprofitieren' van de werken, werkzaamheden of voorzieningen.

5.9 Macro-aftopping van de te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit de gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro-aftopping genoemd. Voor dit exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	6.537.843
af: bijdrage gemeente/provincie/andere gebiedsexploitatie	€	-
<i>Totaal verhaalbare kosten</i>	€	6.537.843
<i>Totaal opbrengsten</i>	€	7.049.333
Maximum te verhalen kosten (ncw):	€	6.537.843

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. Er is zodoende geen sprake van macroaftopping; alle verhaalbare kosten kunnen worden toegerekend aan de grondeigenaren.

5.10 De omslag en de berekening van exploitatiebijdrage per eigenaar

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan de navolgende uitgiftecategorie, basiseenheid en gewogen eenheid vastgesteld.

Wijze van toerekening					
Uitgiftecategorie	basiseenheid	uitgifteprijs per eenheid	gewichts- factoren	programma	gewogen eenheden
<i>Bedrijventerrein</i>	<i>1 m²</i>	€ 250,17	<i>1</i>	<i>31.456</i>	<i>31.456</i>
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)					31.456
<i>Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)</i>					€ 6.537.843
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)					€ 207,84

De berekening van de te betalen/te ontvangen exploitatiebijdrage per eigenaar ziet er dan als volgt uit:

Berekening exploitatiebijdrage per eigenaar				
Maximaal te verhalen kosten			€	6.537.843
Eigenaar 1: Kuiters	<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>totaal</i>	
Exploitatiebijdrage	3.980	€ 207,84	€	827.207
minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€	188.408
minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€	-
minus: kosten vrijmaken gronden			€	-
minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€	-
minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€	-
Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€	638.799
Eigenaar 2: Meijer	<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>bijdrage</i>	
Exploitatiebijdrage	27.476	€ 207,84	€	5.710.636
minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€	1.099.040
minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€	-
minus: kosten vrijmaken gronden			€	-
minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€	-
minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€	-
Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€	4.611.596
Eigenaar 3: Hoogheemraadschap	<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>bijdrage</i>	
Exploitatiebijdrage	0	€ 207,84	€	-
minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden	0,0%		€	-
minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€	-
minus: kosten vrijmaken gronden			€	-
minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€	-
minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€	-
Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€	-
Eigenaar 4: Gemeente Teylingen	<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>bijdrage</i>	
Exploitatiebijdrage	0	€ 207,84	€	-
minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€	-
minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€	-
minus: kosten vrijmaken gronden			€	-
minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€	-
minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€	-
Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€	-

5.11 Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.8. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het meest recente onherroepelijke exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet.

Op de kosten worden de volgende zaken in mindering gebracht:

- de inbrengwaarde van de betreffende gronden zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden;
- de kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overlegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en stellen daarbij ook voorwaarden omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Naar keuze van burgemeester en wethouders kan deze zekerheid bestaan uit een onvoorwaardelijke bankgarantie of een concerngarantie dan wel een hypotheek.

6 VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

Aanbestedingsregels

De EU-richtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG, de 'Aanbestedingswet 2012' en het 'Aanbestedingsbesluit', Het 'Aanbestedingsreglement Werken 2012' en de 'Gids Proportionaliteit Januari 2013' Gepubliceerd in de Staatscourant Nr. 3075, 15 februari 2013.

Exploitatiegebied

Het op kaart 1 aangegeven exploitatiegebied Oosthoutlaan, waarop dit exploitatieplan van toepassing is.

Programma van Eisen voor projecten

Het ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte met openbare voorzieningen en infrastructuur door de gemeente vastgestelde Programma van Eisen voor projecten d.d. 6 december 2010, zoals is opgenomen in bijlage 6.

Uitgeefbare gronden

De op kaart 3 als zodanig aangewezen gronden.

ARTIKEL 2 EISEN EN REGELS VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering hiervan

- 2.1 De werken en werkzaamheden zoals vermeld in dit exploitatieplan dienen te worden verricht in overeenstemming met de kaarten 3, 4 en 6 van dit exploitatieplan en de navolgende hoofdstukken van het Programma van Eisen voor bedrijventerreinen:
 - hoofdstuk 5 (kabels en leidingen);
 - hoofdstuk 6 (civieltechnische kwaliteitseisen);
 - hoofdstuk 7 (groen-, speel- en oevervoorzieningen).
- 2.2 In aanvulling op en/of ter nadere invulling van het Programma van Eisen voor bedrijventerreinen:
 - is het ter hoogte van oversteekplaatsen en kruisingen van straten niet toegestaan om hogere beplanting toe te passen dan 80 cm;
 - dienen de 12 brandkranen te voorzien in een opbrengst van 60 m³ water per uur;
 - dient de beschoeiing van de watergang te worden aangelegd conform dwarsprofiel natuurlijke oever bijlage 7 en het lengteprofiel natuurlijke oever en beschoeiing, zoals weergegeven op kaart 4;
 - dienen de wegen te worden aangelegd conform het dwarsprofiel wegen, zoals weergegeven in bijlagen 11 a en b, waarvan de posities van de dwarsprofielen zijn verbeeld op kaart 6.

- 2.3 De werken en werkzaamheden dienen verder te worden verricht in overeenstemming met:
- de Ambitietabel Duurzame Stedenbouw, bijlage 8;
 - de publicaties en brochure CROW, zoals deze zijn weergegeven in bijlage 9.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.4 Uiterlijk 12 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.5 Bij die melding wordt/worden de navolgende uitgewerkte plannen, ontwerpen en berekeningen gevoegd, die betrekking hebben op de gemelde werken en werkzaamheden:

Plannen:

- Een matenplan waarin weergegeven de maatvoering van het exploitatiegebied en daarbinnen de bouwblokken en de openbare ruimte, waarin in ieder geval de breedte van de wegen wordt vermeld.
- Een ontwerp van de bedrijven en de bouwkundige scheidingen daarvan met de openbare ruimte. De grens tussen openbaar en niet-openbaar gebied moet in het plan duidelijk zichtbaar worden gemaakt om onduidelijkheid in het beheer na de oplevering te voorkomen.
- De bestekken en tekeningen van de openbare ruimte.

Ontwerpen:

- Ontwerp groenvoorzieningen, waarop in ieder geval zijn aangegeven bomen, planten, struiken en bodembedekking, met vermelding van soort en positionering ten opzichte van de te realiseren bouwwerken.
- Ontwerp verkeerskundige inrichting.
- Ontwerp civieltechnische voorzieningen.
- Ontwerp openbare verlichting.
- Ontwerp verkeersborden en straatnaamborden en bewegwijzering (ANWB, fiets en objecten).
- Ontwerp milieutechnische voorzieningen.
- Ontwerp riolering.
- Ontwerp brandkranen.

Berekeningen:

- Berekeningen oppervlaktewater- en grondwatersysteem.

Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.6 Een plan, ontwerp en/of berekening heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk acht weken na ontvangst van het plan, ontwerp en/of berekening wordt omtrent de instemming van het plan, ontwerp en/of berekening besloten.
- 2.7 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een plan, ontwerp en/of berekening indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat het bepaalde in dit artikel in acht is genomen.

Verbodsbepaling

- 2.8 Het is de exploitant verboden werken en werkzaamheden in het gebied uit te voeren, zonder of in afwijking van een daarop betrekking hebbend plan, ontwerp en/of berekening, waarmee burgemeester en wethouders hebben ingestemd.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.9 Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.10 Bij een melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.11 Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk acht weken na ontvangst van een voltooiingsverslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 2.12 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met dit artikel.

Uitzonderingsbepaling

- 2.13 Het bepaalde in de leden 2.4 t/m 2.12 van dit artikel is niet van toepassing indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

ARTIKEL 3 REGELS MET BETREKKING TOT DE AANBESTEDING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE DAAROP BETREKKING HEBBENDE DIENSTEN**Toepasselijkheid van regels voor gunning van werken en werkzaamheden**

- 3.1 Op de gunning van de opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden zoals opgenomen in dit exploitatieplan zijn de aanbestedingsregels die onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan van toepassing.

Melding van voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

- 3.2 Uiterlijk acht weken voor de voorgenomen gunning van een of meerdere opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt het aanbestedingsprotocol gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund.

Instemming met voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

- 3.3 Het aanbestedingsprotocol behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk acht weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde melding beslissen burgemeester en wethouders omtrent

de instemming daarmee. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming, indien niet voldoende vaststaat dat de voorgenomen wijze van gunning van de uitvoering van werken en werkzaamheden in overeenstemming is met de geldende aanbestedingsregels.

Melding van gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 3.4 Uiterlijk acht weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt het aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Instemming met gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 3.5 Het aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk acht weken na ontvangst van het aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden is gegund in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol, waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.

Verbodsbepaling

- 3.6 Het is verboden werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied uit te voeren zonder of in afwijking van een daarop betrekking hebbend aanbestedingsverslag, waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.

ARTIKEL 4 KOPPELING

Op de uitvoering van werken en werkzaamheden is de volgende koppeling van toepassing:

Ter plaatse van de op kaart 5 aangegeven koppeling mag de realisatie van bouwwerken op vijftig procent van het uitgeefbare gedeelte van het op kaart 5 aangegeven gebied pas plaatsvinden nadat alle werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en de aanleg van nutsvoorzieningen in het hele exploitatiegebied zijn voltooid.

ARTIKEL 5 REGELS MET INACHTNEMING WAARVAN ONTHEFFING KAN WORDEN VERLEEND

- 5.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 2 van deze eisen en regels indien:
- a. een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen; of
 - b. dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

- 5.2 Burgemeester en wethouders kunnen aan een te verlenen ontheffing beperkingen of voorschriften verbinden, welke beperkingen en voorschriften verband moeten houden met de belangen op wier bescherming de betreffende bepalingen zien.
- 5.3 Een ontheffing zal worden geweigerd, indien de verlening ervan zou betekenen dat het exploitatieplan structureel wordt gewijzigd of gevolgen heeft voor de exploitatieopzet.

ARTIKEL 6 CITEERTITEL

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel 'Regels exploitatieplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan'.

7 KAARTEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

De volgende kaarten maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

Kaart 1:	Begrenzing exploitatiegebied
Kaart 2:	Eigendomsposities
Kaart 3:	Grondgebruikskaat uitgeefbaar/niet uitgeefbaar
Kaart 4:	Lengte profielen natuurlijke oever/beschoeiing
Kaart 5:	Koppeling
Kaart 6:	Overzichtskaat positie dwarsprofiel wegen

8 BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

Bijlage 1:	Taxatierapport inbrengwaarde
Bijlage 2:	Plankostenscan
Bijlage 3:	Berekening residuele grondwaarde uit te geven bedrijfsgronden
Bijlage 4:	Raming grondwerken en voorzieningen
Bijlage 5:	Fasering
Bijlage 6:	Programma van Eisen voor projecten
Bijlage 7:	Dwarsprofiel natuurlijke oever
Bijlage 8:	Ambitietabel Duurzame Stedenbouw
Bijlage 9:	Diverse publicaties en brochures CROW
Bijlage 10:	Planschade
Bijlage 11 a en b:	Dwarsprofiel wegen

TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE

BIJLAGE 1

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 12 december 2013

nr. 2013_Raad_00084

Mij bekend,
De griffier van Teylingen



Taxatie inbrengwaarde
(Versie definitief 23 juli 2013)
Oosthoutlaan
in de gemeente Teylingen

Opdrachtgever:
Gemeente Teylingen

Druten, juli 2013

INHOUD

1. Algemene inleidende informatie	4
1.1 Opdrachtgever.....	4
1.2 Deskundigen.....	4
1.3 Project en aanleiding	4
1.4 Doel	4
1.5 Ontvangen stukken.....	5
1.6 Datum opname	5
1.7 Aansprakelijkheid	6
2. Gegevens van de onroerende zaak.....	7
2.1 Algemene beschrijving	7
2.2 Eigendom	8
2.3 Gebruik	8
2.4 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)	8
2.5 Zakelijke rechten	9
2.6 Vigerende bestemming.....	10
2.7 Nieuwe bestemming	11
2.8 Bodemverontreiniging.....	12
3. Exploitatieberekening bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan.....	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Opbrengsten.....	14
3.3 Kosten	15
3.4 Conclusie.....	16
4. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie	17
4.1 Juridisch kader van het bepalen van de inbrengwaarde.....	17
4.2 Verkeerswaarde of onteigeningsschadeloosstelling	19
4.3 Afbakening advies	20
4.4 Waarderingsmethode	21
4.5 Gekozen waarderingsmethode.....	23
4.6 Afbakening complex	23
4.7 Overige uitgangspunten.....	24
5. Omschrijving van de te taxeren onroerende zaken.....	26
6. Taxatie inbrengwaarde.....	29
6.1 Gronden gelegen binnen het complex.....	29
6.2 Gronden buiten het complex.....	34
6.3 Overige aspecten van de inbrengwaarde	34

6.4 Schadeloosstelling.....	35
7. Conclusies taxatie inbrengwaarde.....	38
7.1 Marktwaaarde.....	38
7.2 Overige aspecten van de inbrengwaarde	38
7.3 Marktwaaarde en schadeloosstelling.....	38

1. Algemene inleidende informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Teylingen

Postbus 149, 2215 ZJ Voorhout

Contactpersoon namens de gemeente: de heer R. van der Geest

1.2 Deskundigen

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, adviseur grondbeleid, registertaxateur LV, vastgoedcert gecertificeerd onder nummer LV02.111.0865, verbonden aan en kantoorhoudende bij De Lorijn raadgevers-makelaars o.g., Geerstraat 8, Postbus 145, 6650 AC te Druten en
- De heer W.P.C. Bakx, beëdigd rentmeester Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR), registertaxateur LV, vastgoedcert gecertificeerd onder nummer LV01.101.0806, eveneens verbonden aan en kantoorhoudende bij De Lorijn raadgevers-makelaars o.g., Geerstraat 8, Postbus 145, 6650 AC te Druten.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Teylingen wenst tot ontwikkeling over te gaan van de locatie Oosthoutlaan tot bedrijventerrein. Zij stelt daarvoor een bestemmingsplan op. De gemeente houdt er rekening mee dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet alle gronden eigendom zijn van de gemeente dan wel dat er voor gronden een exploitatieovereenkomst is gesloten. In verband daarmee zal de gemeente gezamenlijk met het bestemmingsplan ook een exploitatieplan in procedure brengen.

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoopprijs van de grond, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente Teylingen heeft deskundigen gevraagd een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het plangebied op te stellen.

1.4 Doel

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de werkelijke waarde). Het is op voorhand niet uit te sluiten dat op termijn het perceel dat nog niet in eigendom is van de gemeente, onteigend moet worden. Reden waarom de inbrengwaarde van dat perceel eveneens is geraamd op basis van artikel 40 van de

Ontheffingswet (volledige schadeloosstelling). Op basis van het verwervingsbeleid van de gemeente Teylingen, zal de gemeente in haar exploitatieplan een keuze moeten maken welke inbrengwaarde (werkelijke waarde of de volledige schadeloosstelling) zij opneemt. Daarbij is het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro en de jurisprudentie naar aanleiding van dit artikel leidend.

Volgens artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten.
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied Oosthoutlaan gaat in op de ramingen zoals bedoeld onder a tot en met d.

1.5 Ontvangen stukken

Namens de gemeente hebben wij via e-mail de volgende stukken de gemeente Teylingen ontvangen:

1. het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" d.d. 12 juli 2013, inclusief toelichting, regels en verbeelding;
2. ontwerpexploitatieplan "Oosthoutlaan, behorend bij het bestemmingsplan 'Oosthoutlaan'" d.d. 17 juli 2013;
3. kaarten 1 tot en met 3 behorende bij het conceptexploitatieplan d.d. 17 april 2012;
4. bestemmingsplan "Landelijk Gebied", vastgesteld op 4 maart 2002 en op 16 oktober 2002 goedgekeurd;
5. kadastrale informatie d.d. juni 2009;
6. mailbericht van de gemeente Teylingen met enkele stukken ten aanzien van de lopende onderhandelingen met één van de grondeigenaren (familie Kuiters) d.d. 18 december 2012.

1.6 Datum opname

De opname heeft plaatsgevonden op 27 augustus 2012.

1.7 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

De taxatie van de inbrengwaarde is verricht ten behoeve van het "Exploitatieplan Oosthoutlaan, behorend bij het bestemmingsplan 'Oosthoutlaan'". Deskundigen hebben de taxatie opgesteld op basis van de gegeven opdracht en verstrekte informatie. Informatie en gegevens uit het taxatierapport kunnen niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor deskundigen het taxatierapport hebben opgesteld.

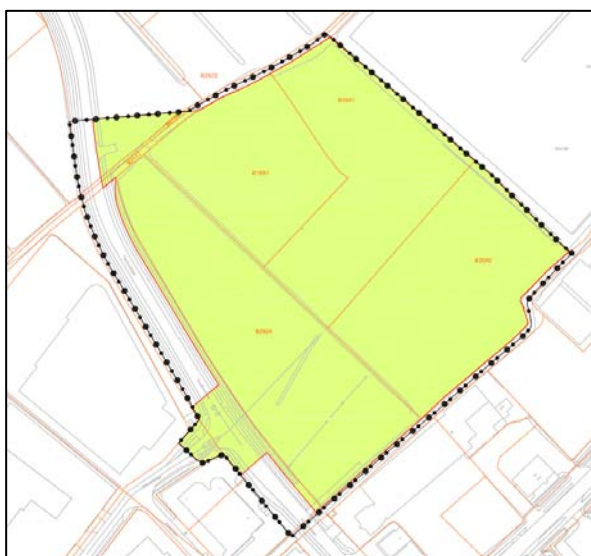
2. Gegevens van de onroerende zaak

2.1 Algemene beschrijving

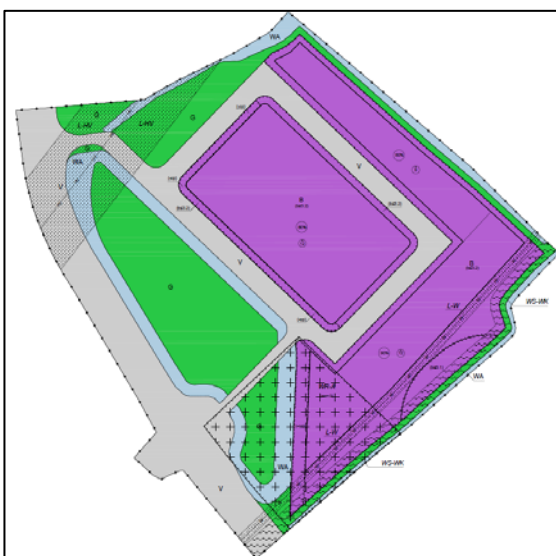
Het plangebied Oosthoutlaan ligt in de oksel van de Oosthoutlaan en de Rijksstraatweg in Sassenheim. Het plangebied is goed bereikbaar via de bestaande infrastructuur met op korte afstand de op- en afrit van de snelweg A44. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door enkele agrarische percelen en verderop de kern van Voorhout. Ten noordoosten ligt het sportcomplex Roodemolenpolder. Aan de zuid-westzijde grenst het plangebied aan de Oosthoutlaan met aan de overzijde het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Aan de zuid-oostzijde van het plangebied ligt tussen het plangebied en de Rijksstraatweg een bestaand bedrijf.



De gemeente is voornemens het plangebied te bestemmen als regulier bedrijventerrein. Aan de zijde van de Oosthoutlaan wordt een groenvoorziening aangelegd. Ontsluiting geschiedt via een nieuw aan te leggen rotonde ter hoogte van de Edisonstraat. De bedrijfscategorieën variëren tussen 3.1 en 3.2. De bouwhoogte is 12 m in het middengedeelte en het gedeelte grenzend aan het bedrijf aan de Rijksstraatweg en 9 m aan de noordgrens van het bedrijventerrein.



Kaart begrenzing exploitatieplan



Verbeelding bestemmingsplan

2.2 Eigendom

Het gebied dat is opgenomen in het bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 6,6 ha. Slechts een klein deel van het plangebied is eigendom van de gemeente. De andere gronden zijn eigendom van een ontwikkelaar, een particulier en het hoogheemraadschap.

2.3 Gebruik

De gronden binnen het plangebied worden agrarisch gebruikt. Tegen de zuidzijde van het plangebied staan een aantal houten schuurtjes. Deze worden gebruikt als schuilgelegenheid voor paarden en voor opslagdoeleinden. In het centrum van het plangebied is een terrein ingericht als opslagterrein voor bouw- en bestratingsmaterialen. Dit terrein wordt beperkt gebruikt.

2.4 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)

Het plangebied Oosthoutlaan ligt in de kadastrale gemeente Sassenheim en Voorhout. Het plangebied, voor zover opgenomen in het exploitatieplan, is kadastraal gerechercheerd en weergegeven in onderstaande tabel.

De percelen zijn kadastraal bekend als vermeld in onderstaande tabel.

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte kadaster (m²)	Oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	Rechthebbende
Sassenheim	B	1691	10840	10590	eigendom	Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	B.V. Transportnet Zuid-Holland
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	Liander Infra West N.V.
Sassenheim	B	2923	8560	2814	eigendom	Gemeente Teylingen
Sassenheim	B	2924	19935	19584	1/4 eigendom	Hendrikus Dirk Kuiters
					1/4 eigendom	Wilhelmus Kuiters
					1/4 eigendom	Petrus Jacobus Kuiters
					1/4 eigendom	Robert Kuiters
Sassenheim	B	3117	2080	359	eigendom	Hoogheemraadschap van Rijnland
Sassenheim	B	3522	4620	506	eigendom	Gemeente Teylingen
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	B.V. Transportnet Zuid-Holland
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	Liander Infra West N.V.
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	Leidsche Duinwater Maatschappij
Sassenheim	B	3580	15660	15827	eigendom	Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.
Sassenheim	B	3581	14810	14989	eigendom	Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.
Voorhout	B	5718	16220	1367	eigendom	Gemeente Teylingen
Voorhout	B	6180	2200	180	eigendom	Hoogheemraadschap van Rijnland
Totaal			94925	66216		

(bron: Dienst voor het Kadaster en openbare registers in Nederland, d.d. 23 juli 2013).

2.5 Zakelijke rechten

De zakelijke rechten zijn in de in paragraaf 2.4 opgenomen tabel weergegeven. In de uitwerking is rekening gehouden met bekende belemmeringen voor wat betreft archeologie, cultuurhistorie, bodemgebruik, waterhuishouding en nuttransportleidingen.

2.6 Vigerende bestemming

De vigerende bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” vastgesteld op 4 maart 2002, goedgekeurd op 16 oktober 2002 en inmiddels onherroepelijk geworden.



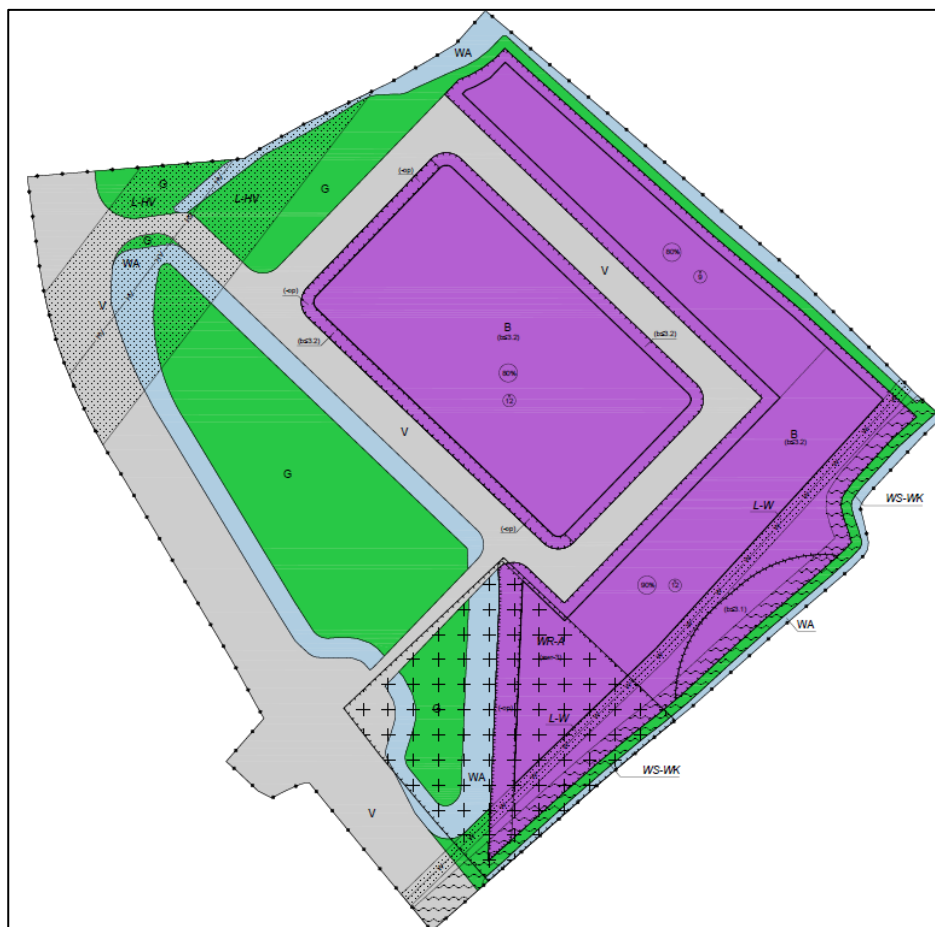
Fragment bestemmingsplan
Landelijk Gebied

Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” voorziet voor het grootste gedeelte van het plangebied in een agrarische bestemming. Voor het gedeelte aan de Oosthoutlaan geldt de bestemming “Agrarische doeleinden, veehouderij (Av)”. De gronden mogen gebruikt worden ten behoeve van de grondgebonden veehouderij. Op het perceel is geen aanduiding van een bouwvlak opgenomen. Er mogen daarom slechts agrarische hulpgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m² en een maximale bouwhoogte van 4,5 m worden gebouwd.

Het perceel grenzend aan het sportpark heeft de bestemming “Agrarische doeleinden, bollencomplex (Ab)”. De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van de tuinbouw, gericht op de teelt van bloembollen, bolbloemen, snijbloemen en laagblijvende siergewassen. Ook op dit perceel is geen aanduiding van een bouwvlak opgenomen. Agrarische hulpgebouwen met een oppervlakte van 75 m² en een bouwhoogte van 4,5 m mogen wel worden gebouwd.

2.7 Nieuwe bestemming

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar bedrijven. De beoogde functie sluit aan bij het bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Het bedrijventerrein is geschikt voor hoogwaardige bedrijven met een bepaalde mate van kantoorhoudende functie en ondergeschikte verkoop van eigen producten. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Het bedrijventerrein krijgt een groene setting door een groenzone aan de zijde van de Oosthoutlaan.



Verbeelding
bestemmingsplan
Bedrijventerrein
Oosthoutlaan

Binnen het bestemmingsplan liggen de bestemmingen “Verkeer”, “Bedrijf”, “Water” en “Groen”. De bestaande Oosthoutlaan, de ontsluitingsweg van de verschillende bedrijfskavels met rotonde naar de Oosthoutlaan en de calamiteitenweg naar de Oosthoutlaan hebben de verkeersbestemming gekregen. De groenbestemming zorgt voor een ruime landschappelijke overgang. De oostelijke watergang als doorgaande boezemkade en de watergangen ter afwatering van het plangebied zijn bestemd als “Water”.

Binnen de bedrijfsbestemming mogen zich bedrijven vestigen die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘Standaard’ zijn opgenomen. Daarbij geldt een milieucategorie van 3.1 of 3.2. Bij de bedrijven mogen kantoren worden gerealiseerd tot 50% van het brutovloeroppervlak

(b.v.o.) met een maximale oppervlakte van 3.000 m² b.v.o. Daarnaast mag bedrijfsgebonden detailhandel plaatsvinden, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering. De bouwhoogte varieert van 9 tot 12 m. Het bebouwingspercentage bedraagt 80 tot 90%, waarbij een afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 m in acht moet worden genomen.

2.8 Bodemverontreiniging

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. De kadastrale uittreksels vermelden geen registratie waaruit blijkt dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging (artikel 55 Wet bodembescherming).

In het "Exploitatieplan Oosthoutlaan, behorend bij het bestemmingsplan 'Oosthoutlaan'", wordt in paragraaf 2.2.4 geconcludeerd dat de verwachting bestaat dat er geen of zeer beperkt sprake is van bodemverontreiniging. In het exploitatieplan zijn geen bodemsaneringskosten opgenomen. In de exploitatieopzet behorende bij dit exploitatieplan wordt een stelpost van € 51.000,-- opgenomen voor de saneringskosten onder het op het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 gelegen teerhoudend asfaltpad.

Van verdere of overige verontreiniging is deskundigen niets gebleken.

De bodemsaneringskosten zijn beperkt (ter plaatse van het asfaltpad) of afwezig. Uitgangspunt voor de taxatie is dat de bodemgesteldheid geen noemenswaardige beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling en dat de aanwezige verontreiniging met beperkte middelen kan worden gesaneerd. De hoogte van de stelpost voor de hiervoor genoemde locatie is zodanig beperkt dat deskundigen er vanuit gaan dat dit geen invloed heeft op de waardering van de verschillende percelen.

3. Exploatieberekening bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan

In dit hoofdstuk geven deskundigen een analyse van de exploitatieopzet zoals opgenomen in het “Exploitatieplan Oosthoutlaan, behorend bij het bestemmingsplan ‘Oosthoutlaan’”. Doel van deze analyse is om inzicht te verkrijgen in de potentiële kosten en opbrengsten in verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Door de geprognoseerde kosten (exclusief inbrengwaarde) in mindering te brengen op de geprognoseerde opbrengsten kan rekenkundig een grondwaarde worden bepaald. Deze kan vergeleken worden met de getaxeerde inbrengwaarde. De deskundigen beoordelen de exploitatieberekening die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan om deze vergelijking te kunnen maken.

3.1 Algemeen

De gemeente Teylingen heeft voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oosthoutlaan het “Exploitatieplan Oosthoutlaan, behorend bij het bestemmingsplan ‘Oosthoutlaan’” opgesteld met een exploitatieopzet. In deze exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven bedrijfskavels. Tevens wordt rekening gehouden met eventuele afdrachten aan de gemeente Teylingen. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd. Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.

De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

- Looptijd van de grondexploitatie: 1 januari 2013 – 31 december 2015
- Rente over opbrengsten en kosten: 4,5%
- Kostenstijging: 2%
- Opbrengstenstijging: 0%
- Prijspeil: 1 januari 2013

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet is een bruto-exploitatieggebied van circa 6,6 ha. Het exploitatiegebied is als volgt onderverdeeld:

- Bedrijven: 3.14.56 ha
- Groen: 1.55.06 ha
- Water: 0.66.70 ha
- Verharding: 1.22.98 ha

Het uitgiftepercentage is 48%.

3.2 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten uit de uit te geven kavels. Er is geen rekening gehouden met eventuele subsidieopbrengsten of andere opbrengsten. De opbrengst uit de uit te geven kavels is residueel bepaald. In totaal is 3.14.56 ha uitgeefbaar. Er wordt gerekend met een uitgifteprijs van € 250,--/m² excl. BTW. Deze prijs geldt als gemiddelde prijs, zowel voor de bedrijfsruimten als het daarbij behorende kantoor en de detailhandelsfunctie. De geraamde opbrengsten bedragen € 7.049.333,-- (excl. BTW en netto contant gemaakt).

Op basis van de grondexploitatieopzet wordt er vanuit gegaan dat alle uit te geven kavels worden verkocht in 2015.

Er is een vergelijking gemaakt met bedrijventerreinen in de Randstad. Bij deze vergelijking is het type bedrijventerrein (specifieke of algemene bedrijvigheid), de ligging ten opzichte van uitvalswegen, zichtlocaties, bebouwingspercentage, milieucategorie en bouwmogelijkheden vergeleken met het bedrijventerrein Oosthoutlaan. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de door de omliggende gemeenten gehanteerde grondprijzen in hun grondprijzenbrieven of nota's grondprijzen. Hieronder is een korte weergave van dit onderzoek aangegeven:

Gemeente	Uitgifteprijs per m ²	Specificaties bedrijventerrein
Alphen aan den Rijn	€ 400,--	Regulier bedrijventerrein met zichtlocatie
Waddinxveen	€ 200,-- tot € 300,--	Regulier bedrijventerrein met 50% bebouwingspercentage, waarbij 50% van het BVO bestemd is voor kantoorruimte met een maximum van 3.000 m ² BVO per bedrijf.
Leiden	€ 350,-- tot € 450,--	Kennisintensieve bedrijvigheid met laboratoria en hoger aandeel kantoorruimte.
Leiden	€ 270,-- tot € 350,--	Regulier bedrijventerrein, waarbij de ondergrens geldt voor normale kavels en de bovengrens geldt voor kavels op zichtlocatie.
Lansingerland	€ 265,-- tot € 300,--	Regulier bedrijventerrein (met nadruk op logistiek) gelegen aan de snelweg, bebouwingspercentage is vrij, hoogte is 30 m.
Lansingerland	€ 150,-- tot € 300,--	Regulier bedrijventerrein aan de snelweg.

Gemeente	Uitgifteprijs per m ²	Specificaties bedrijventerrein
		De ondergrens geldt voor kavels met een belemmering van een hoogspanningsleiding, de bovengrens voor zichtlocaties. Bebouwingspercentage is vrij, hoogte is maximaal 30 m.
Lansingerland	€ 237,50 - € 265,--	Regulier bedrijventerrein aan Provinciale weg. Bebouwingspercentage is vrij, hoogte is maximaal 12 m, milieucategorie toegestaan tot categorie 4.
Gouda/Waddinxveen	€ 210,-- tot € 240,--	Hoogwaardige industriële productie, handel en dienstverlenende bedrijven. Bebouwingspercentage varieert tussen 50 en 70%, hoogte varieert tussen 9 en 15 m.

Een gemiddelde uitgifteprijs van € 250,--/m² (excl. BTW) voor een regulier bedrijventerrein (met ondergeschikte kantoorfunctie en detailhandelsmogelijkheid) op de locatie Oosthoutlaan past binnen bovenstaand overzicht en wordt door de deskundigen als reëel beschouwd.

3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn allen opgenomen als investeringen in de grondexploitatieopzet. Er is rekening gehouden met verwervingskosten, sloopkosten, milieukosten, ophoging, aanleg verharding, riolering, groen en water en openbare verlichting. Daarnaast wordt rekening gehouden met de kosten van de noodzakelijke kunstwerken en een post groenaanleg (voor de landschappelijke zone). De planontwikkelingskosten en de VAT-kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan. Hieronder vallen ook de kosten van de gemeentelijke begeleiding op het gebied van de planologie en het houden van toezicht op het realiseren van het toekomstig openbaar gebied. Er wordt geen rekening gehouden met een afdracht voor bovenwijkse voorzieningen.

Voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein wordt gerekend met circa € 3.073.144,--. In dit bedrag zit een forse post voor de aanleg van een rotonde in de Oosthoutlaan, namelijk € 459.000,--. Deze rotonde is in zijn geheel toegerekend aan het plangebied.

De investeringen opgenomen in de grondexploitatieopzet komen deskundigen, mede gelet op de bestemmingsplankaart en de gebiedsvisie, niet vreemd voor. Er is geen sprake van exorbitant hoge dan wel lage prijzen.

De totale kosten zijn geraamd op € 6.587.460,--. Deze worden door deskundigen, met inachtneming van de eerdere opmerkingen in deze paragraaf als reëel beschouwd.

3.4 Conclusie

Zowel de kosten als de opbrengsten opgenomen in de exploitatieopzet komen deskundigen niet vreemd voor. Wel is sprake van een laag uitgiftepercentage van 48%. Dit heeft als oorzaak de landschappelijke zone langs de Oosthoutlaan. Aangezien hier sprake is van een stedenbouwkundige en landschapskundige keuze nemen deskundigen dit als gegeven aan.

Door de kosten van de opbrengsten af te trekken ontstaat een residuele waarde van de in te brengen grond. Residueel, met een netto contant resultaat van circa € 0,00 komt het plan uit op een complexprijs van circa € 45,75 per m².

De gehanteerde parameters in de exploitatieberekening hebben voor een ontwikkeling als Oosthoutlaan met een looptijd van 3 jaar, grote invloed op het exploitatiesaldo. Wijziging van de parameters kan zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor het exploitatiesaldo.

4. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie

4.1 Juridisch kader van het bepalen van de inbrengwaarde

Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 juncto 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt:

“Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.”

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden bij onteigening. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningswaarde, dus de verkeerswaarde plus alle bijkomende schades. Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven. Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is, wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

De artikelen 40 tot en met 40f Onteigeningswet bepalen de kaders van de waardebepaling en de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling. Deze artikelen luiden:

Artikel 40

“De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.”

Artikel 40a

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt uitgesproken, met

dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.

Artikel 40b

“1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.

2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.”

Artikel 40c

“Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door

- 1. het werk waarvoor onteigend wordt;*
- 2. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;*
- 3. de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.”*

Artikel 40d

“1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:

a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;

b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.”

Artikel 40e

“Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt,

voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.”

Artikel 40f

“Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.”

4.2 Verkeerswaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde (de marktwaarde) van de grond.

Volgens het IVS (de internationale Taxatiestandaarden) is de marktwaarde als volgt te definiëren:

“de marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de verkeerswaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt leidt uitzondering voor gronden welke onteigend zijn of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Wanneer hier sprake van is, levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling).

De keuze om de verkeerswaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Teylingen gevoerde grondverwervingsbeleid. Daarom hebben deskundigen er voor gekozen om zowel de verkeerswaarde als de

onteigeningsschadeloosstelling in dit rapport op te nemen. Afhankelijk van het door de gemeente gevoerde grondverwervingsbeleid, kan de gemeente een keuze maken of zij de verkeerswaarde of de onteigeningsschadeloosstelling opnemen in het exploitatieplan.

4.3 Afbakening advies

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, Artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
- d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De onder a en b genoemde ramingen worden opgesteld op basis van de definitie van de “marktwaarde” die in paragraaf 4.2 is aangegeven. Voor de onder c genoemde ramingen hebben deskundigen onderzoek gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Op basis van dit onderzoek zijn enkele zakelijke rechten voor hoofdtransportleidingen aangetroffen. Deze zakelijke rechten zien niet op een specifieke omstandigheid van een bepaald perceel. Daarnaast ligt het voor de hand dat met deze zakelijk gerechtigden afspraken worden gemaakt voor de verlegging van de kabels en leidingen, zonder dat het recht zelf wordt vergoed. Immers, er zal sprake moeten zijn van verlegging, waarbij de zakelijk gerechtigde op de nieuwe locatie eenzelfde soort zakelijk recht verkrijgt. De kosten van de verlegging van de kabels en leidingen, voor zover die moeten worden geschaard onder sub d van artikel 6.2.3 Bro, zijn in het exploitatieplan opgenomen.

Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben deskundigen informatie opgevraagd bij de gemeente Teylingen. Voor de gronden kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 1691, 2923, 3117, 3522, 3580, 3581 en gemeente Voorhout, sectie B, nummers 5718 en 6180 heeft de gemeente meegedeeld dat zij er vanuit gaat dat er geen persoonlijke rechten op deze percelen rusten. Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 blijkt uit de ter beschikking gestelde informatie dat er niet gesproken is over een gebruiker, pachter of anderszins. Deskundigen gaan er daarom vanuit dat dit perceel wordt gebruikt door de eigenaren.

Bij de onder d genoemde ramingen zijn deskundigen er vanuit gegaan dat deze kosten worden toegerekend aan de percelen waarop de kosten worden gemaakt en aldus ook in het inbrengwaarderapport moeten worden opgenomen. Eerder is al geconstateerd dat de kosten van het verleggen van de kabels en leidingen worden opgenomen in het exploitatieplan en geen onderdeel vormen van deze inbrengwaardetaxatie. Deskundigen hebben in het inbrengwaarderapport wel rekening gehouden met de sloop van de aanwezige schuren, het rooien van de groenopstanden en het verwijderen van afasteringen etc. Het verwijderen van kavelpaden of inritten scharen deskundigen onder de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken. Reden waarom de kosten verband houdende met het verwijderen van deze paden en inritten niet zijn opgenomen in dit inbrengwaarderapport. Deskundigen verwijzen voor deze kosten naar het exploitatieplan.

4.4 Waarderingsmethode

Ruwe bouwgrondwaarde

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. In een overwegend agrarisch gebied wordt meestal uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is.

Waarderingsmethodiek Wro

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de inbrengwaarde. Ook in onteigeningszaken wordt de waarderingsmethode niet vast voorgeschreven.

In de uitspraken HR 13 augustus 2004, NJ 2005, 151 en HR 15 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008:BB4775 is mede bepaald dat deskundigen in beginsel vrij zijn in hun keuze voor een bepaalde waarderingsmethode en geen rechtsregel hen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een onteigend perceel dienen vast te stellen.

In gevallen als het onderhavige liggen twee methoden voor de hand; de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de voor ontwikkeling bestemde grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare gronden in vergelijkbare ontwikkelingen. Daarbij kan ook worden gekeken naar reeds gerealiseerde transacties in het plangebied zelf. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

De inbrengwaarde kan afwijken van de prijs die is betaald door die marktpartijen. Ook de in de exploitatieopzet op te nemen inbrengwaarden van gronden van de gemeente kunnen afwijken van de waarde waarvoor ze in de gemeentelijke boeken staan. Zijn deze gronden jaren geleden gekocht voor de agrarische waarde, dan zijn de op het moment van het vaststellen van het exploitatieplan ontstane boekwaarden veelal lager dan de objectieve waarde volgens artikel 6.13 lid 5 Wro. Ook kan bijvoorbeeld sprake zijn van getinte aankopen, in familiesfeer of anderszins.

In dat kader worden alle vergelijkingstransacties beoordeeld en vergeleken met de te taxeren gronden. Voor het ramen van de inbrengwaarde op basis van de vergelijkingsmethode is naast de specifieke eigenschappen van de percelen ook gekeken naar (recente) transacties in en buiten het plangebied. Een overzicht met referentietransacties binnen en buiten het plangebied Oosthoutlaan is in het rapport verwerkt. Voor een overzicht van de transacties en de bijzonderheden bij deze transacties verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode ziet op een systeem waarbij de waarde van voor ontwikkeling bestemde grond wordt benaderd, door uit te gaan van de verwachte opbrengst van het beoogde project. Op dat bedrag - dus de verwachte opbrengst - worden vervolgens alle redelijkerwijs in aanmerking te nemen kosten in mindering gebracht. Men houdt dan een saldo over, dat in aanmerking komt om alléén aan "de grond" te worden toegerekend; al het andere is immers al in de gemaakte berekening/begroting betrokken geweest. Het gaat hier inderdaad om het restant of het residu, dat men overhoudt als men alle andere componenten die tot de waarde van het geheel hebben bijgedragen, heeft getaxeerd en in mindering heeft gebracht.

Aan de hand van de hiervoor opgenomen omschrijving kan men begrijpen, waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid

wordt benaderd: het is een methode om zich over de waarde van grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar tevens een methode welke een aanmerkelijke ruimte laat voor het later wijzigen ten gevolge van duurder dan wel goedkoper bouw- en woonrijpmaken, andere uitgiftesnelheid, andere uitgifteprijs etc. Deze wijzigingen kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpend beïnvloeden. Dat is inherent aan een methode waarbij een qua omvang beperkte residuele factor wordt benaderd door schatting van een - aanmerkelijk groter - uitgangsbetrag (namelijk: de waarde van het uiteindelijk te realiseren object), waarop dan een scala aan, ieder voor zich vaak ook aanzienlijke, getaxeerde aftrekposten in mindering wordt gebracht.

4.5 Gekozen waarderingsmethode

Deskundigen waarschuwen bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het uitsluitend toepassen van de residuele grondwaardemethode. De exploitatiekosten bepalen de inbrengwaarde en de inbrengwaarde wordt op zijn beurt bepaald door de exploitatiekosten (de zogenaamde cirkelredenering). Bij het bepalen van de inbrengwaarde sluiten de vergelijkingsmethode en de residuele methode elkaar niet uit, maar vullen elkaar aan. De beide waardebepalingen worden aan elkaar getoetst, waarna een conclusie wordt getrokken over de inbrengwaarde.

Reden waarom in dit advies de vergelijkingsmethode als waarderingsmethode is gebruikt. Het resultaat is vergeleken met de residuele waarde die blijkt uit de exploitatieberekening uit het exploitatieplan. Omdat deze vergelijking plaatsvindt, hebben deskundigen in hoofdstuk 3 hun oordeel gegeven over de opgenomen kosten en opbrengsten in de exploitatieberekening.

4.6 Afbakening complex

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d Onteigeningswet geeft aan dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van de geldende voorschriften en bestemmingen die deel uitmaken van een complex. Deskundigen verwijzen naar paragraaf 4.1 voor de exacte tekst van artikel 40d Onteigeningswet. Onder een complex wordt in dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

De agrarische gronden binnen het bestemmingsplan "Oosthoutlaan" worden als één geheel in exploitatie genomen. Tevens hebben deze gronden een onderlinge samenhang. Het gefaseerd in exploitatie brengen doet daar niets aan af. Daarom worden deze agrarische gronden gezien als één complex.

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan en exploitatieplan ligt ook de bestaande Oosthoutlaan en de Edisonstraat. De kruising Oosthoutlaan-Edisonstraat wordt ter plaatse van de entree van het

bedrijventerrein voorzien van een rotonde. De bestemming blijft echter gelijk, namelijk "Verkeer". Deze gronden, kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 2923 en 3522, worden afgescheiden van het complex van de agrarische gronden. Deze gronden zijn dan ook door deskundigen afzonderlijk gewaardeerd.

4.7 Overige uitgangspunten

- a. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 januari 2013.
- b. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
- c. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt (hoofdstuk 2.4).
- d. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Een omschrijving van de bestemmingen binnen het te taxeren gebied is opgenomen in paragraaf 2.6. De gronden binnen het te taxeren gebied hebben conform dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarische doeleinden, veehouderij (AV)" en "Agrarische doeleinden, bollencomplex (AB)". Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan", zoals omschreven in paragraaf 2.7, geeft de voorgenomen bestemming weer. Naast de bedrijfsbestemming zijn daaraan ondersteunende bestemmingen als 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' opgenomen.
- e. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld. Dit betekent dat de kosten van de aankoop van de gronden niet zijn meegeraamd in de verkeerswaarde of de onteigeningsschadeloosstelling. Deze kosten moeten worden geraamd in het exploitatieplan.
- f. Aangenomen is dat de percelen slechts in beperkte mate voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke stoffen bevatten. De verontreiniging is van een zodanige beperkte mate dat dit geen invloed heeft op de inbrengwaarde. Deskundigen verwijzen hierbij naar paragraaf 2.8.

- g. Gelet op de huidige verkaveling van het plangebied is er geen sprake van zogenaamde “bijzondere geschiktheid” op basis waarvan delen van het plangebied hoger zouden moeten worden gewaardeerd ten koste van de complexwaarde van de rest van het plangebied.
- h. Grondeigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten zullen, als het op onteigening aankomt, een volledige schadeloosstelling vorderen op basis van de toekomstige bestemming. Reden waarom in deze inbrengwaarde taxatie zowel de waarde als de schadeloosstelling in het kader van onteigening is opgenomen. Op basis van de onderhandelingen en de keuze om al dan niet te onteigenen, kan de gemeente op dat moment kiezen welke waarde (waarde of onteigeningsschadeloosstelling) zij in het exploitatieplan opneemt. Deskundigen verwijzen hierbij naar paragraaf 4.2.
- i. Bij de taxatie is rekening gehouden met de slechtere economische omstandigheden, de beperking van de verkopen van bedrijfskavels en de relatieve rust op de grondmarkt (ontwikkelaars kopen niet of nauwelijks, veel lopende onderhandelingen zijn afgebroken of opgeschort en ook gemeenten neigen naar terughoudendheid bij grondaankopen). Daarom is bij de waardering van de gevonden vergelijkingstransacties ook gekeken naar het moment van aankoop en de toen bekende economische omstandigheden en economische vooruitzichten.
- j. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten. Deskundigen verwijzen hierbij naar paragraaf 4.3.
- k. Voor het merendeel van de gronden geldt dat zij tezamen een complex vormen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet. De percelen gelegen onder de bestaande Oosthoutlaan liggen buiten dit complex. Deskundigen verwijzen hierbij naar paragraaf 4.6.

5. Omschrijving van de te taxeren onroerende zaken

De te taxeren onroerende zaken zijn overwegend onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. Per perceel is hieronder een omschrijving opgenomen.

Perceel Sassenheim, B, nummer 1691



Het perceel ligt gedeeltelijk braak en is gedeeltelijk in gebruik als opslagterrein voor materialen. Het perceel is ontsloten via een halfverhard pad. Dit perceel krijgt in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” de bestemmingen “Groen”, “Verkeer”, “Water” en “Bedrijf”.

Percelen Sassenheim, B, nummer 3117 en Voorhout, B, nummer 6180



Het gedeelte van deze percelen gelegen binnen de grenzen van het exploitatieplan betreft de watergang tussen twee weilanden. Deze percelen krijgen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” de bestemmingen “Verkeer” en “Water”.

Perceel Sassenheim, B, nummer 2924



Perceel weiland grenzend aan de Oosthoutlaan. Aan de oostzijde staan een aantal schuilgelegenheden voor dieren en opslag. Deze schuilgelegenheden zijn opgericht in hout met een asbestcementen lessenaarsdak. Daarnaast is nog enig puin op het perceel aanwezig. Het perceel wordt omsloten door watergangen. Dit perceel krijgt in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” de bestemmingen “Groen”, “Verkeer”, “Water” en “Bedrijf” (voor circa 20% van het perceel).

Percelen Sassenheim, B, nummers 2923 en 3522



Deze percelen maken onderdeel uit van de bestaande weg Oosthoutlaan en de aansluiting naar de Edisonstraat. Deze wegen worden in de nieuwe situatie gehandhaafd, maar ter plaatse van de Edisonstraat wordt een rotonde aangelegd die het plangebied ontsluit. De bestemming is en blijft “Verkeer”.

Percelen Sassenheim, B, nummer 3580 en 3581



Deze percelen zijn in gebruik als weiland. Een deel van het perceel 3581 is afgescheiden door een hekwerk. Dit deel wordt intensiever gebruikt, waarschijnlijk voor hondentrainingen. Ten behoeve van dit gebruik zijn een aantal kleine opstallen aanwezig. Dit perceel krijgt in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" de bestemmingen "Groen", "Verkeer", "Water" en "Bedrijf".

Perceel Voorhout, B, nummer 5718



Dit perceel is in gebruik als weiland en ruigte. Op het perceel ligt een halfverhard pad. Dit perceel krijgt in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water".

6. Taxatie inbrengwaarde

6.1 Gronden gelegen binnen het complex

De inbrengwaarde van de gronden gelegen binnen het complex zoals afgebakend in paragraaf 4.5 is bepaald op basis van de ruwe bouwgrondwaarde. Om deze ruwe bouwgrondwaarde te bepalen is gekeken naar vergelijkbare transacties die zowel binnen als buiten het plangebied hebben plaatsgevonden. Voor vergelijkbare transacties buiten het plangebied is gekeken naar de stedelijke ontwikkelingen in de ruime omgeving. Waar deze stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien is nader onderzoek ingesteld bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Tevens is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan binnen deze stedelijke ontwikkelingen biedt, voor zover een dergelijk bestemmingsplan aanwezig is. Dit betekent dat bij de vergelijking van de transacties ook is gekeken naar het type bedrijventerrein (specifieke of algemene bedrijvigheid), de ligging ten opzichte van uitvalswegen, zichtlocaties, bebouwingspercentage, milieucategorie en bouw mogelijkheden vergeleken met het bedrijventerrein Oosthoutlaan. Op basis daarvan zijn de volgende, in meer of mindere mate relevante, transacties onderscheiden.

nr	Leverings-moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m ²	Bijzonderheden
1	Aug 1998	Teylingen	Sassenheim, B, 1691 en 1692	4.13.10 ha	€ 540.906,--	€ 13,09	Transactie binnen plangebied.
2	Mei 2005	Leiden	Leiden, V, 132 e.a.	23.37.40 ha	€ 3.438.747,--	€ 14,71	Transactie tussen zandexploitatie maatschappij en gemeente Leiden; locatie aangegeven als bedrijventerrein in Streekplan. Betreft bedrijventerrein Oostvlietpolder, waarvan later is besloten om het bedrijventerrein niet te ontwikkelen.
3	Jan 2008	Brielle	Brielle, F 151, 152 en 1391	7.99.20 ha	€ 2.761.399,--	€ 34,50	Koopsom inclusief woning, bedrijfsgebouwen en weiland met boomgaard. Betreft bedrijventerrein met een beperkte oppervlakte. Gronden nog niet bestemd tot bedrijventerrein.
4	Mrt 2008	Ridderkerk	Ridderkerk, D 1736, 2841, 2843,	7.41.18 ha	€ 1.000.000,--	€ 13,50	Betreft familietransactie en in verpachte staat. T.b.v. ontwikkeling

nr	Leverings- moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m²	Bijzonderheden
			1449, 1450				bedrijventerrein Cornelisland, gericht op reguliere bedrijvigheid. Aan de zijde van de snelweg is hoogwaardige bedrijvigheid gepland. Voor dit bedrijventerrein is een bestemmingsplan met de bedrijventerreinbestemming van toepassing, die binnenkort zal worden herzien.
5	Juli 2008	Teylingen	Sassenheim, B, 3580	1.56.60 ha	€ 352.350,--	€ 22,50	Transactie in het plangebied tussen privépersonen en eigen BV.
6	Nov 2008	Lansingerland	Berkel en Rodenrijs, B 4186 en 2933	2.91.85 ha	€ 1.460.000,--	€ 50,00	Koopsom inclusief woning, loods en kas. T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Oudeland. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Het betreft een regulier bedrijventerrein, gericht op handel, logistiek en assemblage. Er is geen bebouwingspercentage voorgeschreven, de hoogte varieert 8 tot 18 m, met een maximale milieucategorie van 4.2.
7	Nov 2009	Lansingerland	Berkel en Rodenrijs, B 6698 ged en 6674 ged	1.42.70 ha	€ 784.850,--	€ 55,00	T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Oudeland. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Het betreft een regulier bedrijventerrein, gericht op handel, logistiek en assemblage. Er is geen bebouwingspercentage voorgeschreven, de hoogte varieert 8 tot 18 m, met een maximale milieucategorie van 4.2.
8	Nov 2009	Lansingerland	Berken en Rodenrijs, B 3406 en	1.56.80 ha	€ 1.725.000,--	€ 109,00	Koopsom inclusief kassen. Verrekenbeding voor over- en ondermaat opgenomen tegen

nr	Leverings- moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m²	Bijzonderheden
			6888 ged.				€ 42,50/m². T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Oudeland. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Het betreft een regulier bedrijventerrein, gericht op handel, logistiek en assemblage. Er is geen bebouwingspercentage voorgeschreven, de hoogte varieert 8 tot 18 m, met een maximale milieucategorie van 4.2.
9	Mrt 2010	Leiden	Leiden, V, 2259	0.45.75 ha	€ 183.000,--	€ 40,00	Locatie aangegeven als bedrijventerrein in Streekplan; (nog) niet gerealiseerd. Betreft bedrijventerrein Oostvlietpolder, waarvan later is besloten om het bedrijventerrein niet te ontwikkelen. Gemeente was voornemens om dit bedrijventerrein als regulier bedrijventerrein te ontwikkelen.
10	Juli 2010	Leiden	Leiden, V, 2148	0.35.00 ha	€ 275.000,--	€ 78,57	Koopsom incl. erf en voormalige ligboxenstal. Betreft bedrijventerrein Oostvlietpolder, waarvan later is besloten om het bedrijventerrein niet te ontwikkelen. Gemeente was voornemens om dit bedrijventerrein als regulier bedrijventerrein te ontwikkelen.
11	Okt 2010	Ridderkerk	Ridderkerk, D 3422	2.72.35 ha	€ 1.089.400,--	€ 40,--	T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Cornelisland, gericht op reguliere bedrijvigheid. Aan de zijde van de snelweg is hoogwaardige bedrijvigheid gepland. Voor dit bedrijventerrein is een bestemmingsplan met de bedrijventerreinbestemming van toepassing. Er is een herziening van het bestemmingsplan in

nr	Leverings-moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m ²	Bijzonderheden
							ontwerp ter inzage gelegd. Het bedrijventerrein gaat uit van hoogwaardige bedrijvigheid, waarbij een bebouwingspercentage niet is bepaald, de hoogte varieert tussen 13 m tot 20 m (met op een specifieke locatie 25 m).
12	Febr 2012	Rijnwoude	Koudekerk aan den Rijn, B, 3868	0.90.00 ha	€ 489.155,--	€ 54,35	Betreft verkoop van bouwterrein t.b.v. een agrarisch bouwperceel.

Op basis van de hierboven opgenomen transacties ontstaat een zeer gemêleerd beeld van prijzen. Daarom zijn de transacties beoordeeld:

1. De transacties 1 en 2 zijn 7 tot 12 jaar geleden gerealiseerd voor de aanvang van de kredietcrisis. Aan deze transacties kan daarom weinig waarde meer worden gehecht.
2. De transacties 4 en 5 zijn gekleurd door de partijen. Het betreft hier een familietransactie en een transactie van privé naar bedrijf. Aan deze transacties kan daarom weinig waarde worden gehecht.
3. Transactie 3 betreft een transactie in Brielle. Ondanks dat is gekocht in 2008 is er op deze locatie nog geen bedrijventerrein gerealiseerd. Van de gemeente Brielle hebben deskundigen echter begrepen dat zij wel voornemens zijn om in 2013 een bestemmingsplan in procedure te brengen. De oppervlakte van dit bedrijventerrein is beperkt. Het is (nog) onduidelijk wat de gebruiksmogelijkheden worden binnen dit bedrijventerrein. Daarnaast achten deskundigen de locatie niet geheel vergelijkbaar met het plangebied. Er is in Brielle sprake van een beduidend lagere uitgifteprijs. Aan deze transactie wordt daarom weinig waarde gehecht.
4. De transacties 6, 7 en 8 zijn gerealiseerd in een vergelijkbare locatie. Deze locatie is inmiddels ingevuld met het bedrijventerrein Oudeland. Het bedrijventerrein voorziet in een regulier bedrijventerrein met het accent op handel, logistiek en assemblage. Het bebouwingspercentage is niet bepaald en de hoogte bedraagt circa 12 m. Detailhandel is niet mogelijk. Daarentegen is het uitgiftepercentage hoger dan bij het bedrijventerrein Oosthoutlaan. De uitgifteprijzen variëren van € 237,50/m² tot € 265,--/m² excl. BTW en zijn daarmee redelijk vergelijkbaar met de geprognosticeerde uitgifteprijs voor het bedrijventerrein Oosthoutlaan. De transacties zijn uit 2008 en 2009. Dit kan betekenen dat de koopovereenkomsten zijn gesloten net voor de aanvang van de kredietcrisis. Voor de transactie 8 geldt dat er naast grond ook opstallen zijn verkocht. Voorts is een

verrekenbeding opgenomen van € 42,50/m². Deze transacties zijn als vergelijkingstransactie bruikbaar voor het bepalen van de inbrengwaarde voor het bedrijventerrein Oosthoutlaan.

5. De transactie 9 is gerealiseerd in 2010 als onderdeel van een grootschalige aankoop voor een nieuw bedrijventerrein Oostvlietpolder. Ten tijde van de aankoop was een regulier bedrijventerrein op deze percelen gepland. Ook deze transactie is bruikbaar als vergelijkingstransactie voor het bepalen van de inbrengwaarde voor het bedrijventerrein Oosthoutlaan. Daaraan doet niet af dat er inmiddels is besloten om het bedrijventerrein niet te realiseren.
6. Transactie 10 ligt in hetzelfde gebied als transactie 9. Bij deze transactie zijn naast grond ook opstallen verkocht. Daarom kan aan transactie 10 weinig waarde worden gehecht.
7. Transactie 11 is gerealiseerd binnen een toekomstig bedrijventerrein in de gemeente Ridderkerk. Gezien de ligging van het bedrijventerrein en de functie is deze locatie redelijk vergelijkbaar met de locatie Oosthoutlaan. Bouwmogelijkheden zijn forser, vooral op die locaties waar sprake is van een zichtlocatie. De uitgifteprijzen variëren van € 265,--/m² tot 295,--/m² excl. BTW en zijn daarmee voor niet-zichtlocaties redelijk vergelijkbaar. Deze transacties zijn als vergelijkingstransactie bruikbaar bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het bedrijventerrein Oosthoutlaan.
8. Transactie 12 is een transactie voor een bouwterrein in de agrarische sector, waardoor weinig tot geen waarde aan deze transactie kan worden gehecht bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het bedrijventerrein Oosthoutlaan.

Conclusies

- Uit het prijsonderzoek blijkt dat de vergelijkingstransacties binnen het plangebied te oud dan wel niet vergelijkbaar worden geacht. Daarom zal moeten worden gekeken naar andere vergelijkbare locaties.
- Het bedrijventerrein Oudeland in de gemeente Lansingerland wordt als vergelijkbaar ervaren. In dit plangebied zijn in 2008 en 2009 prijzen betaald van € 50,-- en 55,-- per m². Ook is er een verrekening voor meer of minder oppervlakte afgesproken van € 42,50/m². Op basis van de huidige marktomstandigheden wordt de prijs van € 50,--/m² als te hoog ervaren. Algemeen wordt aangenomen dat de ruwe bouwgrondprijzen als gevolg van marktwerking met circa € 7,50 tot € 10,-- naar beneden moeten worden bijgesteld.
- Een prijs van € 40,--/m² achten deskundigen derhalve bij de huidige marktomstandigheden reëel, mede gelet op de transacties in Lansingerland, Ridderkerk en Leiden.
- Deskundigen wegen in hun oordeel mee dat bij de vergelijkingstransacties sprake is van min of meer vergelijkbare bedrijventerreinen voor wat betreft van het type bedrijventerrein, de bouwhoogte, het bebouwingspercentage en het uitgiftepercentage.

- Op basis van het voorgaande taxeren deskundigen de ruwe bouwgrondwaarde derhalve op € 40,--/m².
- Op het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 staan enkele schuurtjes. Nu deskundigen deze gronden binnen het complex waarderen op een ruwe bouwgrondwaarde van € 40,--/m², zakt de waarde van de schuurtjes zelf door de grond. Dit houdt in dat deze schuurtjes geen afzonderlijke waarde vertegenwoordigen boven de vastgestelde ruwe bouwgrondwaarde.

6.2 Gronden buiten het complex

Voor de gronden gelegen buiten het complex, zoals omschreven in paragraaf 4.5, wordt een afzonderlijke waarde getaxeerd.

De gronden buiten het complex zijn de gronden van de bestaande Oosthoutlaan en de Edisonstraat. Deze gronden zijn eigendom van de gemeente Teylingen. De gronden onder de bestaande Oosthoutlaan en de Edisonstraat hebben op dit moment een verkeerskundige bestemming. In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” behouden deze gronden deze bestemming. Er vindt geen herinrichting van de weg plaats. Ter plaatse van de kruising Oosthoutlaan en Edisonstraat wordt een rotonde aangelegd. De bestemming blijft echter gelijk, namelijk “Verkeer”.

Deskundigen taxeren deze gronden op een symbolische waarde van totaal € 1,--.

6.3 Overige aspecten van de inbrengwaarde

In paragraaf 4.3 is de afbakening van dit advies opgenomen. Daarbij is aangegeven welke overige aspecten nog onderdeel zijn van de inbrengwaarde. In de paragrafen 6.1 en 6.2 zijn de ramingen opgenomen zoals genoemd in artikel 6.2.3 sub a en b Bro.

Op basis van de ter beschikking gestelde gegevens zijn deskundigen er, zoals verwoord in paragraaf 4.3 en paragraaf 4.7 sub j, vanuit gegaan dat er geen sprake is van persoonlijke rechten. Ten aanzien van de zakelijke rechten wordt verwezen naar het bepaalde in paragraaf 4.3, met als conclusie dat aan de zakelijke rechten zelf geen waarde wordt toegekend. De raming van de kosten van het vrij maken van de gronden van persoonlijke en zakelijke rechten zoals opgenomen in artikel 6.2.3 sub c Bro komt derhalve uit op nihil.

Binnen het exploitatiegebied dienen de schuren zoals aanwezig op het perceel, kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 te worden gesloopt. Daarnaast zullen de groenopstanden op de grenzen van de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 1691, 3580 en 3581 moeten worden gerooid en afrasteringen moeten worden

verwijderd. De kosten van de sloop en het rooien vallen onder de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied, zoals opgenomen in artikel 6.2.3 sub d Bro.

Deskundigen ramen de sloopkosten voor de in het veld aangetroffen opstallen, rekening houdende met inhoud, oppervlakte en gebruikte materialen (waaronder asbest), op het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 op een bedrag van € 30.000,-- exclusief BTW.

Deskundigen ramen de kosten van het rooien van de groenopstanden binnen het exploitatiegebied op de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 1691, 3580 en 3581 en verwijderen van eventuele afrasteringen op € 15.000,-- exclusief BTW.

Om tot aankoop te kunnen overgaan moeten de zogenaamde aankoopkosten worden gemaakt. Deze kosten kunnen worden geschaard onder de kosten genoemd in artikel 6.2.3 sub c Bro. Het gaat hier om overdrachts- of omzetbelasting, kosten van de notaris, kadastraal recht etc. Deskundigen gaan uit van aankoop door de gemeente, waarbij geen sprake is van een vervaardigd goed en dus overdrachtbelasting van toepassing is. Dit betekent dat de gemeente gebruik kan maken van de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 sub c Wet op belasting van rechtsverkeer.

Deskundigen ramen de kosten van de notaris en het kadastraal recht uitgaande van het opstellen van drie akten voor de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 1691, 3580, 3581, 2924 en 3117 en gemeente Voorhout, sectie B, nummer 6180 plus inmeting van gedeeltelijke percelen (de percelen 3117 en 6180) op in totaal € 4.000,-- excl. BTW.

6.4 Schadeloosstelling

Deskundigen hebben in dit inbrengwaarderapport, naast het taxeren van de inbrengwaarde, tevens een raming opgesteld van de schadeloosstelling op grond van de onteigeningswet.

Ingevolge artikel 40 Onteigeningswet vormt de schadeloosstelling een volledige vergoeding van alle schade, die door de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.

De schadeloosstelling op grond van artikel 40 Onteigeningswet bestaat uit drie onderdelen:

1. de vermogensschade;
2. de inkomensschade;
3. de bijkomende schaden.

Ad 1 de vermogensschade

De vermogensschade bestaat uit de marktwaarde van het object en de eventuele waardevermindering van het overblijvende. De marktwaarde is opgenomen in de paragrafen 6.1 en 6.2. Aangezien er geen sprake is van overblijvend eigendom, is er ook geen sprake van waardevermindering van het overblijvende.

Ad 2 de inkomensschade

Inkomensschade komt voor vergoeding in aanmerking als bijvoorbeeld de eigenaar een vervangend perceel aankoopt, maar dit perceel duurder moet worden aangekocht dan de waarde die de eigenaar ontvangt in verband met de onteigening. De extra investering (het verschil tussen een redelijke aankoop prijs voor het vervangende perceel en de aankoop prijs van het onteigende perceel) wordt vergoed op basis van een jaarlijkse zwaardere last die vervolgens wordt gekapitaliseerd.

In onderhavig plangebied is sprake van een vermogenswaarde van percelen die ruimschoots boven de agrarische waarde ligt, namelijk een vermogensschade die is bepaald op basis van de ruwe bouwgrondprijs (zie paragraaf 6.1) gerelateerd aan de beoogde bestemming bedrijventerrein. Indien één der eigenaren een vervangend perceel wenst aan te kopen, zal dit vervangend (vergelijkbaar) perceel ruimschoots onder de ruwe bouwgrondprijs kunnen worden aangekocht. Deskundigen zijn derhalve van mening dat er geen sprake is van inkomensschade.

Ad 3 de bijkomende schade

Bijkomende schade is schade die eenmalig voor de eigenaar ontstaat door het verlies van zijn eigendom door de onteigening. Onder bijkomende schade in geval van deze taxatie kan worden geschaard de kosten van deskundige bijstand bij de onderhandelingen met de gemeente, aankoopkosten van een vervangend perceel en eventuele aanpassingskosten van het vervangend perceel.

De eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 1691, 3580 en 3581 heeft de percelen gekocht in verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Er is in dit geval geen reden om aankoopkosten van een vervangend perceel en eventuele aanpassingskosten te vergoeden. Op basis van de uitgangspunten van onderhavige inbrengwaardetaxatie geldt de fictie dat de gemeente Teylingen de gronden aankoopt. In dit geval is een vergoeding van kosten voor deskundige bijstand op zijn plaats. Deskundigen ramen een bedrag van 2% van de vermogensschade/marktwaarde aan kosten voor deskundige bijstand.

Voor de eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 3117 en gemeente Voorhout, sectie B, nummers 6180 is ook geen aanleiding om tot aankoop van een vervangend perceel over te gaan. Ook hier bestaat de bijkomende schade alleen in een vergoeding van kosten voor deskundige bijstand. Deskundigen ramen een bedrag van 2% van de vermogensschade/marktwaarde aan kosten voor deskundige bijstand.

Voor de percelen van de gemeente, kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 2923, 3522 en gemeente Voorhout, sectie B, nummer 5718 is geen sprake van bijkomende schade. Deze gronden zijn immers al in eigendom van de gemeente.

Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 geldt dat dit in eigendom is van particulieren. Zij gebruiken de grond als weidegrond met schuilgelegenheid voor dieren en opslag. Het ligt voor de hand dat deze particulieren elders een vervangend perceel aankopen en deze weer als weidegrond gaan gebruiken. Zij zullen derhalve worden geconfronteerd met de aankoopkosten van een vervangend perceel (met vergelijkbare oppervlakte). Op basis van een vergelijkbaar vervangend perceel op een vergelijkbare locatie ramen deskundigen de aankoopkosten voor een vervangend perceel op € 13.000,--. Eventuele aanpassingskosten zijn daarin begrepen. Tevens is het reëel om uit te gaan van het feit dat zij een deskundige inhuren die hen bijstaat bij de verkoop van het perceel aan de gemeente. Ook hier wordt uitgegaan van een bedrag van 2% van de schadeloosstelling.

7. Conclusies taxatie inbrengwaarde

7.1 Marktwaaarde

In hoofdstuk 3 is de grondexploitatieopzet beoordeeld. Op basis van de geraamde opbrengsten en kosten wordt deze door deskundigen als reëel beoordeeld. Er resulteert een residuele grondwaarde van € 45,75/m². Op basis van de weging van de vergelijkingstransacties komen deskundigen op een waarde van € 40,--/m². Zoals aangegeven in paragraaf 4.5 wordt, in verband met de marktomstandigheden en de mogelijke wijzigingen in de grondexploitatieopzet gedurende de uitvoering, meer gewicht gegeven aan de weging van de vergelijkingstransacties. Duidelijk is wel dat de residuele grondwaarde slechts beperkt hoger is dan de getaxeerde inbrengwaarde.

Deskundigen zijn van mening dat de inbrengwaarde van de gronden in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” moeten worden gesteld op € 40,--/m² per prijspeil 1 januari 2013.

Er wordt één uitzondering gemaakt. De gronden onder de bestaande Oosthoutlaan en de Edisonstraat hebben op dit moment een verkeerskundige bestemming. In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” behouden deze gronden deze bestemming. Er vindt geen herinrichting van de weg plaats. Ter plaatse van de kruising Oosthoutlaan en Edisonstraat wordt een rotonde aangelegd. Het is daarom in de ogen van deskundigen niet reëel dat voor deze gronden eenzelfde inbrengwaarde geldt, mede ook omdat zij geen onderdeel uitmaken van het afgebakende complex. Deskundigen waarderen deze grond gezamenlijk op een symbolisch bedrag van € 1,-- per prijspeil 1 januari 2013.

7.2 Overige aspecten van de inbrengwaarde

Naast de marktwaaarde is geen sprake van kosten van het vrijmaken van persoonlijke en zakelijke rechten. Voor sloop en verwijderen van de groenopstand en eventuele afrasteringen ramen deskundigen een bedrag van € 45.000,-- excl. BTW. Voor de kosten van eigendomsverkrijging wordt rekening gehouden met een bedrag van € 4.000,-- excl. BTW.

7.3 Marktwaaarde en schadeloosstelling

In de onderstaande tabel is de waarde en de schadeloosstelling per kadastraal perceel opgenomen.

Rekening houdende met de ligging, oppervlakte, vigerende bestemming / toekomstige bestemming (planologie), toekomstige ontwikkelingen en alle verder op de waarde van invloed zijnde factoren kennen deskundigen aan de percelen in het plangebied Oosthoutlaan een waarde en schadeloosstelling toe als volgt:

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	adres	postcode woonplaats	Waarde*	schadeloosstelling
Sassenheim	B	1691	10840	10590	eigendom	Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.	Postbus 156	2170 AD Sassenheim	€ 433.600,00	€ 442.272,00
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	B.V. Transportnet Zuid- Holland	Van Geusaustraat 193	2274 RJ Voorburg		
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	Liander Infra West N.V.	Postbus 50	6920 AB Duiven		
Sassenheim	B	2923	8560	2814	eigendom	Gemeente Teylingen	Postbus 149	2215 ZJ Voorhout	€ 1,--	€ 1,--
Sassenheim	B	2924	19935	19584	1/4 eigendom	Hendrikus Dirk Kuiters	Dragontuin 3	2353 PP Leiderdorp	€ 797.400,00	€ 826.608,00
					1/4 eigendom	Wilhelmus Kuiters	Abraham Kuyperplein 6	2314 EW Leiden		
					1/4 eigendom	Petrus Jacobus Kuiters	Molengaarde 47	693 BD Doesburg		
					1/4 eigendom	Robert Kuiters	Wildrijklaan 12	2171 RG Sassenheim		
Sassenheim	B	3117	2080	359	eigendom	Hoogheemraadschap van Rijnland	Postbus 156	2300 AD Leiden	€ 14.360,00	€ 14.647,20
Sassenheim	B	3522	4620	506	eigendom	Gemeente Teylingen	Postbus 149	2215 ZJ Voorhout	zie B 2923	zie B 2923
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	B.V. Transportnet Zuid- Holland	Van Geusaustraat 193	2274 RJ Voorburg		
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	Liander Infra West N.V.	Postbus 50	6920 AB Duiven		

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	adres	postcode woonplaats	Waarde*	schadeloosstelling
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	Leidsche Duinwater Maatschappij	Langegracht 70	2312 NV Leiden		
Sassenheim	B	3580	15660	15827	eigendom	Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.	Postbus 156	2170 AD Sassenheim	€ 626.400,00	€ 638.928,00
Sassenheim	B	3581	14810	14989	eigendom	Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.	Postbus 157	2171 AD Sassenheim	€ 592.400,00	€ 604.248,00
Voorhout	B	5718	16220	1367	eigendom	Gemeente Teylingen	Postbus 149	2215 ZJ Voorhout	€ 54.680,00	€ 54.680,00
Voorhout	B	6180	2200	180	eigendom	Hoogheemraadschap van Rijnland	Postbus 156	2300 AD Leiden	€ 7.200,00	€ 7.344,00
Totaal			94925	66216					€ 2.526.041,--	€ 2.588.728,--

* Voor de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 1691, 2924, 3580 en 3581 is uitgegaan van aankoop van de oppervlakte conform de openbare registers van het Kadaster (onder "oppervlakte kadaster (m²)"), aangezien een redelijk handelend koper en verkoper op basis van de kadastrale oppervlakte zullen beslissen tot volledige aan- en verkoop. Voor de overige percelen is uitgegaan van de berekende oppervlakte in het exploitatieplan (onder "oppervlakte in exploitatieplan").

Deskundigen taxeren op basis van de verstrekte gegevens en eigen onderzoek de inbrengwaarde conform artikel 6.2.3 sub a en b Bro voor de gronden in het plangebied Oosthoutlaan per prijspeil 1 januari 2013 op afgerond **€ 2.526.041,-- (zegge tweemiljoen vijfhonderdzesentwintigduizend éénnenveertig euro)**.

Deskundigen taxeren op basis van de verstrekte gegevens en eigen onderzoek de volledige schadeloosstelling ex artikel 40 OW voor de gronden in het plangebied Oosthoutlaan per prijspeil 1 januari 2013 op afgerond **€ 2.588.728,-- (zegge tweemiljoen vijfhonderdachtentachtigduizend zevenhonderdachtentwintig euro)**.

Deskundigen hebben de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.3 sub c gewaardeerd op **€ 4.000,-- (zegge vierduizend euro) exclusief BTW**.

Deskundigen hebben de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.3 sub d en die zijn toe te rekenen aan de afzonderlijke percelen geraamd op **€ 45.000,-- (zegge vijfenveertigduizend euro) exclusief BTW**.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Druten in de maand juli 2013.

De deskundigen,



mr. ing. J. de Vries (RT)



W.P.C. Bakx (RT)

Gemeente Teylingen
T.a.v. de heer R. van der Geest
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

P.J.M. Toonen
makelaar/taxateur

mr. drs. ing. A.P.G. Hendrix
rentmeester

J. van Vessem
rentmeester/onteigeningsdeskundige

W.P.C. Bakx
rentmeester/onteigeningsdeskundige

ing. W.B. Wellner
rentmeester/taxateur

ing. H.W. Bijsterbosch
rentmeester/taxateur

mr. ing. J. de Vries
adviseur grondbeleid/rentmeester

ing. E.C.M.E. Hack
rentmeester

ing. G.J. Versteeg
rentmeester/taxateur

ing. J.A.W.M. Loeffen
rentmeester/taxateur

ing. W.J. van Olst
grondzakenadviseur

Druuten, 31 oktober 2013

Ref.: JdV/kh/0726-4413

Betreft: inbrengwaarderapport bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan,
wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Geachte heer Van der Geest,

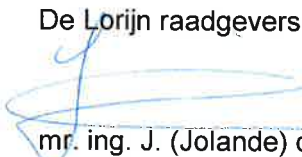
Op 25 juli 2013 zonden wij u de "Taxatie inbrengwaarde Oosthoutlaan in de gemeente Teylingen". In deze taxatie is de inbrengwaarde getaxeerd van de gronden gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan". Het taxatierapport was nodig voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan en het daarbij behorende exploitatieplan.

Inmiddels is het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd. Naar aanleiding daarvan zijn enkele zienswijzen door de gemeente ontvangen. Deze zienswijzen hebben vooral betrekking op het bestemmingsplan, maar hebben ook een doorwerking in het exploitatieplan. U heeft ons nu gevraagd om te bezien of de wijzigingen die u voorstelt in het bestemmingsplan nog consequenties hebben voor de taxatie van de inbrengwaarde. In de bijlage bij deze brief zullen wij hierop nader ingaan.

Tevens heeft u verzocht om een globaal oordeel over de vraag of de inbrengwaarde, die wij taxeerden per prijspeil 1 januari 2013, nog wijzigt door het verloop van tijd. Met andere woorden; is er aanleiding om per 1 november 2013 tot een andere inbrengwaarde te komen. Ook zullen wij hierop nader ingaan.

Indien u nog vragen heeft, verneem ik dat graag.

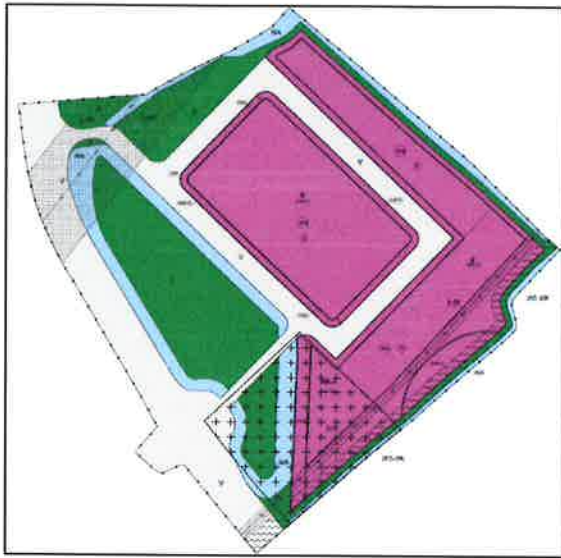
Met vriendelijke groet,
De Lorijn raadgevers o.g.



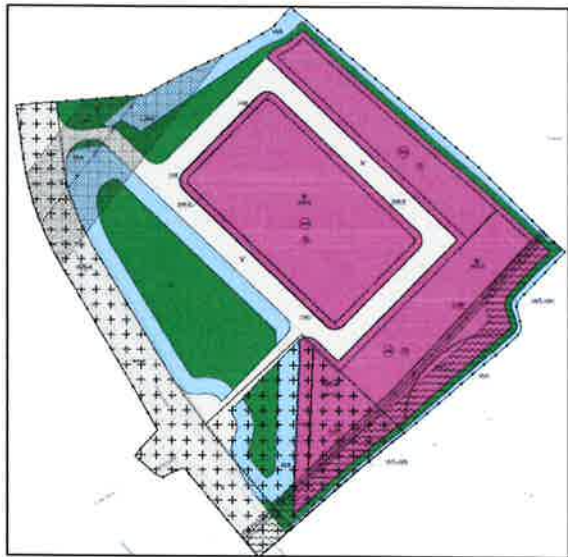
mr. ing. J. (Jolande) de Vries

De (relevante) voorgestelde wijzigingen

1. Wijziging van de verbeelding



Verbeelding conform ontwerpbestemmingsplan



Nieuwe voorgestelde verbeelding n.a.v. zienswijzen

Op de verbeelding wordt meer grond bestemd als "water". Een deel van de bestemming "groen" wordt ingewisseld voor de bestemming "water". Dit heeft geen consequenties voor de verhouding uitgeefbaar terrein – niet uitgeefbaar terrein.

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet blijft een bruto-exploitatiegebied van circa 6,6 ha.

De onderverdeling is als volgt:

Bestemming	Conform ontwerpbestemmingsplan	Conform voorgestelde verbeelding n.a.v. zienswijzen
Bedrijf	3.14.56 ha	3.14.56 ha
Groen	1.55.06 ha	1.29.46 ha
Verkeer	1.22.98 ha	1.22.98 ha
Water	0.66.70 ha	0.92.30 ha
	6.59.30 ha	6.59.30 ha

Het uitgiftepercentage is en blijft 48%.

Door de wijziging wijzigen ook de kosten in de exploitatieopzet. Deze worden circa € 50.000,-- minder, waardoor ook een kleine wijziging optreedt in de toe te rekenen plankosten.

2. Wijziging van de regels

Binnen de bestemming "bedrijf" is in plaats van een binnenplanse ontheffing een wijzigingsbevoegdheid voor grootschalige detailhandel opgenomen. In de voorgestelde wijziging is opgenomen dat bij directe bestemming 20% van de bestemming "bedrijf" mag worden gebruikt voor grootschalige detailhandel (auto's, boten etc.). Tuincentra en bouwmarkten mogen zich vestigen met een maximale oppervlakte van 1.000 m². Via de wijzigingsbevoegdheid wordt een uitbreiding van

het areaal voor tuincentra en bouwmarkten groter dan 1.000 m² opgenomen. Door de formulering kan op in totaal circa 6.300 m² grootschalige detailhandel plaatsvinden.

De gevolgen van de wijziging op de inbrengwaarde

De wijziging van de oppervlakte water in het plangebied heeft geen gevolgen voor de inbrengwaarde, nu de oppervlakte uitgeefbaar gebied gelijk blijft. De zeer beperkte afname van de kosten, kan ook niet leiden tot aanpassing van de inbrengwaarde.

In het ontwerpbestemmingsplan was grootschalige detailhandel alleen via een ontheffingsprocedure mogelijk. Op basis van de voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt het nu voor 20% van de oppervlakte van de bestemming "bedrijf" mogelijk om de gronden in te richten voor grootschalige detailhandel. Verdere uitbreiding is echter niet mogelijk, behoudens voor tuincentra en bouwmarkten via een wijzigingsbevoegdheid.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode. Dit houdt in dat is gekeken naar vergelijkbare aankopen van "ruwe bouwgrond" in vergelijkbare toekomstige bedrijventerreinen. Er is daarbij gekeken naar zoveel mogelijk gelijkwaardige bedrijventerreinen. Echter, er zullen altijd verschillen zijn. Gezien de gebruikte vergelijkingslocaties verwachten wij geen ander oordeel over de inbrengwaarde door de aanpassing van de mogelijkheden voor grootschalige detailhandel. Deze wijziging kan dan ook niet leiden tot aanpassing van de inbrengwaarde.

De gevolgen voor de wijziging op de uitgifteprijs

Op basis van een residuele berekening heeft de gemeente de uitgifteprijs opnieuw bepaald. U hanteert nog steeds een gemiddelde uitgifteprijs van € 250,--/m². Gezien het onderzoek dat wij ten tijde van het opstellen van de taxatie hebben uitgevoerd en de binnen de onderzochte locaties thans gehanteerde uitgifteprijzen achten wij het handhaven van deze prijs voor een regulier bedrijventerrein (met ondergeschikte kantoorfunctie en beperkte detailhandelsmogelijkheid) op de locatie Oosthoutlaan reëel.

Oordeel inbrengwaarde naar prijspeil heden (1 november 2013)

In het inbrengwaarderapport, gedateerd 23 juli 2013, is het prijspeil gehanteerd van de grondexploitatie van 1 januari 2013. U vraagt nu om een inschatting of deze prijs per heden nog gestand kan worden gedaan. Wij hebben daarvoor een inschatting gemaakt of de marktomstandigheden per heden beduidend anders zijn dan de marktomstandigheden per 1 januari 2013. Nader onderzoek naar eventuele nieuwe vergelijkingstransacties hebben wij niet uitgevoerd. Op basis van de algehele markttendens hebben zich sinds 1 januari 2013 geen beduidende wijzigingen voorgedaan bij de verkoop van bedrijventerreinen. Tevens merken wij op dat ons geen nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen in de omgeving van de gemeente Teylingen bekend zijn, waar door overheid dan wel bedrijfsleven gronden zijn gekocht op basis van de ruwe bouwgrondprijs. Duidelijk is ook dat er nog voldoende gronden met de bestemming bedrijventerrein beschikbaar zijn voor uitgifte. Op basis van deze argumenten is onze inschatting dat de inbrengwaarde per heden geen wijziging heeft ondergaan ten opzichte van het prijspeil 1 januari 2013.

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 29-10-2013
 Gemeente Teylingen
 Projectnaam Oosthoutlaan
 Projectnummer
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 5
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?
 historisch gebied ☐ ja ☒ nee
 binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee
 inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee
 uitleglocatie ☐ ja ☒ nee
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
 a waarvan percelen (onbebouwd) totaal
 b waarvan woningen stuks
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren stuks
 d waarvan bijzondere objecten stuks
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
 a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
 woningen aantal
 bedrijvigheid m2 uitgeefbaar
 commercieel/retail m2 bvo
 maatschappelijk m2 bvo
 recreatie m2

D Onderzoeken

- 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ☐ ja ☒ nee
 b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ☐ ja ☒ nee
 c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ☒ ja ☐ nee
 d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☒ ja ☐ nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
 a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ? ☐ ja ☒ nee
- ? Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? Aantal
- b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☒ ja ☐ nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- ? 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?
 zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?
 Slecht ☐ ja ☒ nee
 Normaal ☒ ja ☐ nee
 Goed ☐ ja ☒ nee
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? €
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☒ ja ☐ nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? integraal ☐ ja ☒ nee
 partieel ☒ ja ☐ nee
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ? €

G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks
 b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks
 c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks
 d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks
 e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks
 f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ? stuks

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan		
print		
Datum 29-10-2013 Gemeente Teylingen Projectnaam Oosthoutlaan Projectnummer 0 Datum prijspeil 1-1-2010 Looptijd project in jaren 5		
Product/activiteit		
Vererving		
☒ ja ☐ nee	1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtontbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☒ ja ☐ nee	1.2	Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☒ ja ☐ nee	1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw		
☒ ja ☐ nee	2.1	↓ Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ ja ☒ nee	2.2	Prijsvraag uur voor organiseren
☐ ja ☒ nee	2.3	Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☐ ja ☒ nee	2.4	Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ ja ☐ nee	2.5	Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ ja ☐ nee	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening		
☒ ja ☐ nee	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking)s besluit uur per globaal uit te werken plan of project (afwijking)sbesluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ ja ☒ nee	3.2	Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging
☒ ja ☐ nee	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan
Civiele en cultuur techniek		
☒ ja ☐ nee	4.1	Planontwikkeling uur per week
☒ ja ☐ nee	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering % over slooekosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelden % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie		
☒ ja ☐ nee	5.1	Kaartmateriaal uur per week
Communicatie		
☐ ja ☒ nee	6.1	Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte		
☒ ja ☐ nee	7.1	Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgiften
Management		
☒ ja ☐ nee	8.1	Projectmanagement uur per week
☐ ja ☒ nee	8.2	Projectmanagementassistentie uur per week
Planeconomie		
☒ ja ☐ nee	9.1	Planeconomie uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	29-10-2013	Complexiteit	94%
Gemeente	Teylingen		
Projectnaam	Oosthoutlaan		
Projectnummer	0		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	5		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Vererving	200	€ 60.000	7%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	30	€ 3.600	0%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	110	€ 49.200	5%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	1%
Stedenbouw	365	€ 43.788	5%
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.400	1%
2.2 Prijsvraag	-	-	0%
2.3 Masterplan	-	-	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	-	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	138	€ 16.514	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	157	€ 18.874	2%
Ruimtelijke Ordening	524	€ 62.933	7%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	408	€ 48.961	5%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	-	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	116	€ 13.973	2%
Civiele en cultuur techniek	494	€ 480.291	54%
4.1 Planontwikkeling	494	€ 49.893	6%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 430.398	48%
Landmeten/vastgoed informatie	98	€ 8.911	1%
5.1 Kaartmateriaal	98	€ 8.911	1%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Gronduitgifte	680	€ 82.960	9%
7.1 Gronduitgiftecontracten	680	€ 82.960	9%
Management	783	€ 108.892	12%
8.1 Projectmanagement	783	€ 108.892	12%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	-	0%
Planeconomie	392	€ 47.787	5%
9.1 Planeconomie	392	€ 47.787	5%
totaal	3.536	€ 895.562	100%

Toelichting op ingevulde plankostenscan

Voor het exploitatieplan Oosthoutlaan (gemeente Teylingen) is de plankostenscan ingevuld. In deze notitie wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten.

Algemeen

1. De verwachte looptijd na vaststelling van het bestemmingsplan bedraagt 3 jaar.
2. De grootte van het netto plangebied (bruto exploitatiegebied minus te handhaven elementen) bedraagt 6,59 ha.
3. Het exploitatiegebied betreft een uitleglocatie (buiten bebouwde kom, >70% van in te brengen gronden is onbebouwd).
4. Het betreft geen herstructureringsopgave.

Eigendomssituatie

5. Er dient één (nagenoeg) onbebouwd perceel verworven te worden, kadastraal aangeduid als B2924.
6. Er wordt vanuit dat er geen sprake van huur- en pachtontbindingen.
7. Er wordt mogelijk voor één onroerende zaak met een onteigeningsplan gewerkt, waarbij de kans aanwezig is dat het tot een gerechtelijke procedure komt.
8. Er is reeds voorkeursrecht gevestigd op de locatie.

Beoogd programma

9. Het beoogde programma omvat 31.456 m² uitgeefbaar bedrijventerrein.

Onderzoeken

10. Er behoeft geen MER- en luchtkwaliteitonderzoek plaats te vinden. Wel is de verwachting dat er een bodemverontreiniging- en aanvullend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Tot op heden nog geen toestemming is verleend om perceel B2924 te betreden.

Ruimtelijke ordeningsprocedures

11. Er wordt een gedetailleerd bestemmingsplan opgesteld.
12. Er kan geen gebruik worden gemaakt van een wijziging van het bestemmingsplan.
13. Het exploitatieplan maakt deel uit van een groter bestemmingsplan, aangezien de bestemmingsplangrens niet geheel overeenkomt met de exploitatieplangrens. De verhouding in oppervlakte bedraagt 89,9%.

Civiele cultuur en techniek

14. De verwachte bodemgesteldheid van het gebied is "normaal".
15. De verwachte sloopkosten bedragen € 45.000 excl. BTW.
16. Er zal een partiële ophoging van het plangebied plaatsvinden van ca. 0,63 m. Voor het moment is de aannahme gedaan dat dit in één keer gebeurt waarbij de verwachte zettingstijd één half jaar bedraagt.

17. De kosten bouw- en woonrijp maken bedragen in totaal € 2.642.859. Deze kosten zijn exclusief sloop, bodemsanering, grootschalige infrastructurele kunstwerken en BTW. De aanleg van de rotonde en de verkeersbrug worden niet beschouwd als "grootschalige infrastructurele kunstwerken" en maken zodoende onderdeel uit van deze kosten.

18. Er worden naar verwachting 17 uitgiftecontracten bedrijvigheid gesloten.

Productenlijst

Voor project Oosthoutlaan worden de volgende producten en activiteiten verwacht

- Taxatie en aankoop onroerende zaak
- Onteigenen van onroerende zaken
- Toepassen WvG
- Programma van Eisen
- Stedenbouwkundig plan
- Inrichtingsplan openbare ruimte
- Opstellen bestemmingsplan
- Opstellen exploitatieplan
- Planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en directievoering
- Kaartmateriaal
- Gronduitgiftecontracten
- Projectmanagement
- Planeconomie

Indexatie

De gebruikte plankostenscan heeft als prijspeil 01-01-2010. Omdat de exploitatieopzet bij het exploitatieplan prijspeildatum 01-01-2013 heeft, wordt het resultaat van de ingevulde plankostenscan in de exploitatieopzet met 3 x 2,0% geïndexeerd. De enige post waar dit niet voor geldt, is 4.2 "Voorbereiding, toezicht en directievoering", aangezien de hoogte van deze post is bepaald op basis van de reeds geïndexeerde kosten bouw- en woonrijp maken.

Benjamin Wiggelinkhuizen

29 oktober 2013

**BEREKENING RESIDUELE GRONDWAARDE
UIT TE GEVEN BEDRIJFSGRONDEN**

BIJLAGE 3

RESIDUELE GRONDWAARDEBEPALING UITGEEFBARE BEDRIJFSKAVELS				
	Kantoor/detailhandel		Bedrijven	Totaal
Kavelprogramma				
Kaveloppervlak				31.456
Bouwvolume				31.456
FSI				1,00
Verhouding programma	50%	50%		
Bruto bouwvolume (m2 bvo)	15.728	15.728		31.456
Efficientiefactor	85%	90%		
Netto bouwvolume (m2 vvo)	13369	14155		27524
Aantal bouwlagen	2,0	2,0		
Parkeernorm	bvo per pp.	33	70	
Aantal parkeerplaatsen	# pp.	471,8	224,7	696,5
Totaal kaveloppervlak	15.728	15.728		31.456
Footprint bebouwing	7.864	7.864		15.728
Oppervlak parkeerplaats (m2 per pp.)	20	9.437	4.494	13.931
Open ruimte (groen)	4,6%	724	724	1.447
Marktwaaardebepaling vastgoed				
Jaarhuur (per m2 vvo)	€ 125,00	€ 80,00		
Bruto aanvangsrendement	8,00%	8,25%		
Marktwaaarde (per m2 vvo)	€ 1.563	€ 970		
Totale marktwaaarde	€ 20.888.750	€ 13.726.255	€ 34.615.005	
Stichtingskostenbepaling vastgoed				
Bouwkosten (per m2 bvo)	€ 854	€ 575	€ 532.184	
Totale aanneemsom	€ 13.432.990	€ 9.043.600	€ 22.476.590	
Bijkomende kosten	32%	22,5%		
Totale stichtingskosten	€ 17.731.547	€ 11.078.410	€ 28.809.957	
RESIDUELE WAARDE BEDRIJFSKAVEL				
	Kantoor/detailhandel		Bedrijven	Totaal
Totaal bouwvolume (m2 bvo)	15.728	15.728		31.456
Totaal kaveloppervlak (m2)				31.456
Totale marktwaaarde	€ 22.953.050	€ 13.726.255	€ 36.679.305	
Totale kosten	€ 17.731.547	€ 11.078.410	€ 28.809.957	
Grondwaarde	€ 5.221.503	€ 2.647.845	€ 7.869.348	
Grondwaarde per m2 kavel	€ 332	€ 168	€ 250	

SPECIFICATIE RAMING BODEMSANERING, GRONDWERKEN EN VOORZIENINGEN

Project: Oosthoutlaan
Scenario: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan
Datum: 29-10-2013

categorie	hoeveel	eenheid	eenh prijs	totaal	bron / opmerkingen
MILIEUKOSTEN (6.2.4.b)					
- saneringen bedrijfspercelen	1,0	stelpost	€ 51.000	€ 51.000	saneringen onder asfaltpad (235 m² a 0,50m ontgraven)
				€ 51.000	
TIJDELIJKE VOORZIENINGEN (6.2.4.c)					
- stelpost tijdelijke voorzieningen	1,0	post	€ 15.300	€ 15.300	stelpost
				€ 15.300	
BOUWRIJP MAKEN (6.2.4.b)					
grondwerk					
- opruimen egaliseren	65.930	m²	€ 0,51	€ 33.624	totaal plangebied minus te handhaven
- grondwerk watergangen en verwerken	12.645	m³	€ 7,82	€ 98.885	o.b.v. -210 NAP. Grond verwerken in groen/afvoeren
- graven cunetten rijweg (verwerken in park)	4.384	m³	€ 5,10	€ 22.358	rijweg, parkeren, hoofdstructuur; obv -120 NAP
- zand leveren tbv cunetten	4.384	m³	€ 16,32	€ 71.547	totaal te ontgraven
- zand op kavels	19.817	m³	€ 16,32	€ 323.418	0,63 m1 op de uitgeefbare kavels
<i>subtotaal grondwerk</i>				€ 549.832	
riolering/drainage					
- hwa dwa afvoer	570	m¹	€ 383	€ 218.025	
- drainage onder riolering	570	m¹	€ 12,75	€ 7.268	
- riool tussengemaal/ persleiding	1,0	post	€ 79.050	€ 79.050	
- duiker klein	1,0	stuks	€ 20.400	€ 20.400	
- duiker groot	2,0	stuks	€ 35.700	€ 71.400	
- zinkers	-	stuks	€ -	€ -	
<i>subtotaal riolering/drainage</i>				€ 396.143	
nuts					
- verleggen kabels en leidingen	1,0	post	€ 102.000	€ 102.000	K&L bij rotonde + nood aansluiting
<i>subtotaal overig</i>				€ 102.000	
overig					
- bouwwegen	5.488	m²	€ 30,60	€ 167.921	100% van asfalt rijwegen in exploitatiegebied
- "verwijderen" bouwwegen	5.488	m²	€ -	€ -	verwijderen niet noodzakelijk
<i>subtotaal overig</i>				€ 167.921	
Totaal bouwrijpmaken (6.2.4.b)				€ 1.215.895	
WOONRIJP MAKEN (6.2.4.c)					
verharding					
- verharding rijweg (asfalt)	5.488	m²	€ 71,40	€ 391.815	volgt uit ruimtegebruik
- verharding rijweg (klinkers)	3.658	m²	€ 59,16	€ 216.431	volgt uit ruimtegebruik
- aansluitingen op bestaande infra	1,0	stuks	€ 79.560	€ 79.560	excl. kosten VRI
- aansluiting d.m.v. rotonde	1,0	stuks	€ 459.000	€ 459.000	aanname: rotonde wordt in werk aangelegd
- nazorg en herstraten voor overdracht	1.829	m²	€ 8,67	€ 15.859	aanname: 50% elementenverharding wordt herstraat
<i>subtotaal verharding</i>				€ 1.162.665	
nutsvoorzieningen					
- brandkranen	12,0	stuks	€ 2.081	€ 24.970	incl. verzwaren leiding
- verlichting bedrijventerrein	25,0	stuks	€ 2.550	€ 63.750	LED verlichting
- verlichting park	-	stuks	€ -	€ -	zit in eenheidsprijs recreatiegroen
<i>subtotaal nutsvoorzieningen</i>				€ 88.720	
groen					
- recreatiegroen (park)	12.946	m²	€ 12,75	€ 165.062	incl. micromilieue en openbare verlichting
- bomen in groen (klein)	120	stuks	€ 408	€ 48.960	rond 16/18
- inboeten/ 1e jaars onderhoud voor overdracht	12.946	m²	€ 2,04	€ 26.410	hoeveelheid volgt uit ruimtegebruik
<i>subtotaal groen</i>				€ 240.431	
micromilieue					
- stelpost micromilieue	1,0	post	€ 10.200	€ 10.200	banken/ afvalbakken
- micromilieue in park	-	post	€ -	€ -	zit in eenheidsprijs recreatiegroen
<i>subtotaal micromilieue</i>				€ 10.200	
water- en oevervoorzieningen					
- gemaal klein	-	stuks	€ 36.753	€ -	
- natuurlijke oevers	3.275	m²	€ 40,80	€ 133.620	talud 1:3
- verhoogde beschoeiingen langs watergang	1.147	m¹	€ 86,70	€ 99.445	FSC Keurmerk
<i>subtotaal water- en oevervoorzieningen</i>				€ 233.065	
kunstwerken					
- verkeersbruggen	-	m²	€ -	€ -	vervangen door duiker
- fiets / voetbruggen	-	stuks	€ -	€ -	
<i>subtotaal kunstwerken</i>				€ -	
overige kosten					
-	-	post	€ -	€ -	
<i>subtotaal overig</i>				€ -	
Totaal woonrijpmaken (6.2.4.c)				€ 1.735.081	

BIJLAGE 5 FASERING

Project: Oosthoutlaan
 Scenario: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan
 Datum: 29-10-2013

categorie	totaal	fasering	1-1 2013	1-7 2013	1-7 2014	1-7 2015	31-12 2015
KOSTEN							
Inbreng gronden (6.2.3.a)	€ 2.604.249	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€ 7.650	100%	0%	50%	25%	25%	0%
Milieukosten (6.2.4.b)	€ 66.000	100%	0%	50%	50%	0%	0%
Tijdelijke voorzieningen (6.2.4)	€ 15.300	100%	0%	50%	50%	0%	0%
Bouwrijpmaken (6.2.4.b)	€ 1.215.895	100%	0%	25%	75%	0%	0%
Woonrijpmaken (6.2.4.c)	€ 1.735.081	100%	0%	0%	25%	75%	0%
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Overig	€ -	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Plan- en VAT kosten	€ 1.062.530	100%	3%	27%	35%	35%	0%
Totaal Kosten	€ 6.706.705						

nominaal maal € 1.000,=

KOSTEN							
Inbreng gronden (6.2.3.a)	€ 2.604		2.604	-	-	-	-
Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€ 8		-	4	2	2	-
Milieukosten (6.2.4.b)	€ 66		-	33	33	-	-
Tijdelijke voorzieningen (6.2.4)	€ 15		-	8	8	-	-
Bouwrijpmaken (6.2.4.b)	€ 1.216		-	304	912	-	-
Woonrijpmaken (6.2.4.c)	€ 1.735		-	-	434	1.301	-
Bovenwijkse voorzieningen	€ -		-	-	-	-	-
Overig	€ -		-	-	-	-	-
Plan- en VAT kosten	€ 1.063		29	290	372	372	-
Totaal Kosten	€ 6.707		2.633	638	1.760	1.675	-

geïndexeerd maal € 1.000,=

parameter

KOSTEN							
Inbreng gronden (6.2.3.a)	€ 2.604	1,020	2.604	-	-	-	-
Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€ 8	1,020	-	4	2	2	-
Milieukosten (6.2.4.b)	€ 67	1,020	-	33	34	-	-
Tijdelijke voorzieningen (6.2.4)	€ 16	1,020	-	8	8	-	-
Bouwrijpmaken (6.2.4.b)	€ 1.246	1,020	-	307	939	-	-
Woonrijpmaken (6.2.4.c)	€ 1.814	1,020	-	-	447	1.367	-
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	1,020	-	-	-	-	-
Overig	€ -	1,020	-	-	-	-	-
Plan- en VAT kosten	€ 1.096	1,020	29	293	383	391	-
Totaal Kosten	€ 6.851		2.633	645	1.813	1.760	-

OPBRENGSTEN

Niet woningbouw (6.2.7.a)	€ 7.869.348	100%	0%	0%	0%	100%	0%
Overig	€ -	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Totaal opbrengsten	€ 7.869.348						

nominaal maal € 1.000,=

OPBRENGSTEN

Niet woningbouw (6.2.7.a)	€ 7.869		-	-	-	7.869	-
Overig	€ -		-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	€ 7.869		-	-	-	7.869	-

geïndexeerd maal € 1.000,=

parameter

OPBRENGSTEN							
Niet woningbouw (6.2.7.a)	€ 7.869	1,000	-	-	-	7.869	-
Overig	€ -	1,000	-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	€ 7.869		-	-	-	7.869	-



PvE
Programma van Eisen
voor projecten

infrastructuur
openbare ruimte

afdeling Beheer Leefomgeving
team infrastructuur & openbare ruimte + team woonomgeving & buitengebied

december 2010

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1	Doelstelling	3
1.2	Onderdelen	3
2.	Betrokkenheid bij de ontwikkeling van projecten	
2.1	Vorbereidingsfase	4
2.2	Uitvoeringsfase	4
3.	Technische randvoorwaarden	
3.1	Ontwerpeisen	5
3.2	Kwaliteit van het aangeleverde plan	5
3.3	Overleg	6
4.	Vergunningen	7
5.	Kabels en leidingen	
5.1	Algemeen	8
5.2	Huisaansluitingen nutsvoorzieningen	8
6.	Civieltechnische kwaliteitseisen	
6.1	Algemeen	9
6.2	Bouwkundige opname, nulmetingen en monitoring	9
6.3	Bouwrijp maken	9
6.4	Grondwater	10
6.5	Hemelwater	11
6.6	Riolering	11
6.7	Duikers	14
6.8	Kunstwerken	14
6.9	Verharding	15
6.10	Aan- en afvoerwegen	16
6.11	Openbare Verlichting	16
6.12	Verkeersborden	17
6.13	Bewegwijzering	17
6.14	Straatmeubilair	17
6.15	Materialen, constructies en details	17
6.16	Oplevering terreinen en openbare ruimte	17
7.	Groen-, speel- en oevervoorzieningen	
7.1	Groenvoorzieningen	19
7.2	Speelvoorzieningen	20
7.3	Oevervoorzieningen en steigers	21
8.	Huisvuilvoorzieningen	22
Bijlage 1	standaardprofiel kabels & leidingen	23
Bijlage 2	kwaliteitseisen plantmateriaal	24

1. Inleiding

De gemeente Teylingen wordt regelmatig betrokken bij initiatieven voor de realisering van projecten. Hierbij speelt de afdeling Beheer Leefomgeving (BL) een cruciale rol voor wat betreft de inrichting van de openbare buitenruimte in al zijn aspecten. Alvorens mee te werken aan deze ontwikkelingen heeft de afdeling BL er de behoefte aan om de randvoorwaarden, eisen en wensen vast te leggen in een Programma van Eisen voor projecten.

1.1 Doelstelling

Met dit Programma van Eisen worden door de afdeling BL de volgende doelstellingen beoogd:

- het vastleggen van de kwaliteitseisen;
- het bieden van zekerheid omtrent datgene waar de ontwikkelaar aan kan worden gehouden;
- het creëren van een helder en duidelijk toetsingskader voor de plannen;
- het creëren van een helder en duidelijk toetsingskader voor de gerealiseerde projecten.

Hierbij geldt dat het alleen mogelijk is om in gezamenlijke overeenstemming af te wijken van de eisen, als een ontwikkelaar met een gelijkwaardig of beter voorstel komt.

1.2 Onderdelen

In dit Programma van Eisen zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- betrokkenheid bij alle fasen van de Ruimtelijke Ontwikkeling (RO) die leiden tot de ontwikkeling van projecten;
- technische randvoorwaarden;
- vergunningen;
- kabels en leidingen;
- civieltechnische kwaliteitseisen;
- groen- en speel- en oevervoorzieningen;
- reiniging.

De betrokkenheid van de afdeling BL bij bovenstaande onderdelen zal er toe leiden dat er sprake zal zijn van een weloverwogen plan waarin het voor de toekomstige bewoners goed wonen zal zijn.

In principe zijn alle kosten die voortkomen uit de gestelde eisen zijn voor rekening van de ontwikkelaar, ook als dit niet expliciet genoemd wordt.

2. Betrokkenheid bij de ontwikkeling van projecten

2.1 Voorbereidingsfase

Vooruitlopend op de RO-procedures worden de schetsontwerpen en het voorlopig ontwerp (VO) ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling BL. Voordat overgegaan wordt tot het besteksgereed maken wordt het definitief ontwerp (DO) ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling BL. De definitieve bestekken en tekeningen moeten worden goedgekeurd door de afdeling BL.

De bovenstaande beoordeling dient plaats te vinden door de vakspecialisten van de disciplines:

- Infra / Wegen
- Verkeer
- Verlichting
- Groen
- Riolering
- Waterbeheer
- Vuilafvoer
- Gemeentewerken

2.2 Uitvoeringsfase

Tijdens de uitvoering zal door de gemeente toezicht worden gehouden op de uitvoering van de werkzaamheden. Dit houdt in dat een opzichter aanwezig zal zijn bij bouwvergaderingen en op het werk controleert of het werk volgens bestek wordt uitgevoerd. Kosten hiervan zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar dient rekening te houden met een vergoeding aan de gemeente van max. 7% van de uitvoeringskosten, afhankelijk van de complexiteit en grootte van het project.

3. Technische randvoorwaarden

3.1 Ontwerpeisen

- ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met de door het gemeentebestuur vastgestelde eisen;
- ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met het concept Duurzaam Veilig verkeer, de ASVV 2004 en CROW-publicaties die in de loop der tijd als aanvulling hierop gepubliceerd zijn en het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan;
- ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met de *Beleidsregels en Algemene regels m.b.t. de inrichting van het watersysteem* van het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw en de Regionale DuBo Plus Richtlijn;
- het aantal parkeerplaatsen is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst, parkeerplaatsen gelijkmatig verdelen over het plan;
- (sociale) veiligheid:

In verband met sociale veiligheid moet rekening worden gehouden met het zicht vanuit woningen (bedrijven) op de openbare ruimte, parkeervakken, voet- en fietspaden en speelplekken. Dit betekent goed overzicht, geen dode hoeken, voldoende doorkijk, voldoende uitzichtdriehoeken op de kruisingen en een goede verlichting.

De grens tussen openbaar en niet-openbaar gebied moet in het ontwerp duidelijk zichtbaar gemaakt worden om onduidelijkheid in het beheer na de oplevering te voorkomen.

De uitwerking van het maaiveld dient te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten en gladheidbestrijding dient te allen tijde gewaarborgd te zijn. Houd hiervoor onder meer rekening met bochtstralen, fundering en verkeersbelasting op bruggen.

Op locaties waar zicht belangrijk is (speelplaatsen, oversteekplaatsen, kruisingen van straten etc.) geen hoge beplanting toepassen. Concreet houdt dit in dat eventuele beplanting niet hoger mag zijn dan 60 cm, rekening houdend met uitgroei in het voorjaar.

De volgende ontwerpen moeten worden geleverd aan en goedgekeurd door de afdeling BL en:

- | | |
|--|--|
| • groenvoorzieningen | afdeling Gemeentewerken (via afdeling BL) |
| • verkeerskundige inrichting | verkeersadviseur (Politie) (via afdeling BL) |
| • civieltechnische voorzieningen | afdeling Gemeentewerken (via afdeling BL) |
| • openbare verlichting | adviseur Politie Keurmerk Veilig wonen |
| • verkeersborden, straatnaamborden | verkeersadviseur (via afdeling BL) |
| • milieutechnische voorzieningen en saneringen | Milieu Dienst West Holland |
| • berekening oppervlakte- en grondwatersysteem / waterhuishoudkundig plan / watertoets | Hoogheemraadschap van Rijnland |
| • riolering | Hoogheemraadschap van Rijnland |
| • bewegwijzering (ANWB, fiets en objecten) | verkeersadviseur (via afdeling BL) |
| • brandkranen | brandweer OVSW |
| • kunstwerken | Hoogheemraadschap van Rijnland |

Alle aan te brengen boven- en ondergrondse materialen, constructies en details dienen conform de Standaard RAW 2010 te zijn. Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO en/of KIWA certificaat. Steenachtige materialen dienen te voldoen aan het bouwstoffenbesluit. Toe te passen hout dient te worden geleverd met FSC-keurmerk. Kosten voor de keuring van materialen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

3.2 Kwaliteit van het aangeleverde plan

Ontwerpen moeten worden vervaardigd op basis van de Grootschalige Basis Kaart Nederland (GBKN). Plannen moeten aangeleverd worden op een ingemeten ondergrond waarop het te realiseren werk herkenbaar moet zijn (sluitmaten dienen in het werk te zijn ingemeten). Door middel van kadastrale recherche en inmeting aantonen dat het plan gerealiseerd kan worden binnen de aangehouden grenzen.

De plannen dienen in elke fase zowel analoog als digitaal te worden aangeleverd, geschikt voor gebruik in AutoCAD.

Op het plan moet minimaal zijn aangegeven:

- plangrens van het beschouwd gebied;
- bestaande en toekomstige kadastrale grenzen;
- grens openbaar – niet openbaar in bestaande en toekomstige situatie;
- hoogte van het maaiveld t.o.v. N.A.P in bestaande en toekomstige situatie;
- vloerpeil t.o.v. N.A.P. van toekomstige en bestaande aangrenzende bebouwing;
- inrichting van het plangebied in functie, materiaal en meubilair.

3.3 Overleg

Al het noodzakelijke overleg met belanghebbenden zoals nutsbedrijven, hoogheemraadschap, hulpdiensten, openbaar vervoersdiensten, omwonenden e.d. dient verzorgd te worden op initiatief van en door de ontwikkelaar. De toegewezen opzichter dient hierbij betrokken te worden. Hij ontvangt hiervan binnen twee weken na het overleg het verslag.

4. Vergunningen

Alle benodigde vergunningen worden aangevraagd door de ontwikkelaar. Speciale aandacht moet hierbij worden geschonken aan de tenaamstelling van vergunningen als de gemeente de toekomstige eigenaar van het object wordt. Alle vergunningen met betrekking tot het toekomstige openbare gebied worden bij oplevering overhandigd aan de directie, bij het ontbreken van vergunningen wordt het werk niet door de gemeente overgenomen. Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Er dient onder andere rekening gehouden te worden met de volgende vergunningen:

- uitwegvergunning erven;
- kapvergunning;
- vergunning Boswet;
- vergunning Flora- en Faunawet;
- aansluitvergunning riolering;
- instemmingsbesluit aanleg kabels en leidingen;
- Keurvergunning Hoogheemraadschap van Rijnland;
- bouwvergunning steigers, bruggen e.d.;
- bouwvergunning opstallen;
- aanlegvergunning;
- APV-vergunning geluidshinder;
- APV-vergunning gebruik openbare ruimte;
- milieuvergunning;
- enz.

Ook dient vooraf rekening worden gehouden met de benodigde vergunningen en onderzoeken die betrekking hebben op de uitvoering, onder andere:

- bemalingsadvies;
- monitoring grondwaterstandsverlaging;
- vergunning grondwateronttrekking Provincie Zuid Holland;
- lozingsvergunning Hoogheemraadschap van Rijnland bij lozing bemaling op open water;
- toestemming gemeente bij lozen bemaling op DWA-riool;
- geotechnisch / grondmechanisch en funderingsonderzoek;
- trillingsprognose;
- monitoring trillingen;
- bouwkundige opname;
- monitoring hoogtebouten;
- schoongrondverklaring af te voeren en te leveren grond;
- sloopvergunning te slopen opstallen;
- asbestonderzoek te slopen opstallen;
- tijdelijke bouwvergunning voor bouwplaatsinrichting;
- uitwegvergunning bouwplaats.

5. Kabels en leidingen

5.1 Algemeen

In het voortraject wordt er door of namens de ontwikkelaar via een KLIC-melding een inventarisatie gemaakt van kabels en leidingen in het uit te geven gebied. Kosten voor het verwijderen en/of verleggen van kabels en leidingen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Naast de offertetijd houden de beheerders van kabels en leidingen de volgende voorbereidingstijden aan:

Liander	min. 6 weken voorbereidingstijd vanaf opdracht
KPN	min. 13 weken voorbereidingstijd vanaf opdracht
Ziggo	min. 13 weken voorbereidingstijd vanaf opdracht
Dunea	min. 16 weken voorbereidingstijd vanaf opdracht

Overleg met de belanghebbende diensten en nutsbedrijven dient verzorgd te worden door de ontwikkelaar. De afdeling BL ontvangt hiervan binnen twee weken na het overleg het verslag van dat overleg. De verantwoordelijkheid voor de coördinatie van de nutsaanleg ligt bij de ontwikkelaar.

Voor het standaard dwarsprofiel voor de gemeente Teylingen zie de bijlage.

Kabels en leidingen dienen minimaal 2,00 m uit de stam van aanwezige of te planten bomen aangelegd te worden.

Bovengrondse kasten en trafo's moeten, buiten het aangegeven tracé worden ingepast in het inrichtingsplan, ter goedkeuring van de gemeente.

Het plaatsen van brandkranen in overleg en met goedkeuring van de brandweer. Brandkraandeksels omsluiten door passende sparingtegels, kleur wit, dikte 80mm. en voorzien van aanwispelaar met maatvoeringsbord. Kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Duurzaamheidsaspecten:

- beperk het gebruik van milieubelastende materialen bij kabels en leidingen;
- vermijd oliegekoelde kabels en leidingen;
- gebruik alleen kabels en leidingen met halogeenvrije isolatie;
- vermijd lood- en/of bitumenhoudende kabels en leidingen.

5.2 Huisaansluitingen nutsvoorzieningen

De ontwikkelaar / bouwer dient zorg te dragen voor de aanvraag van de nieuwe huisaansluitingen. Het tracé van deze huisaansluitingen in overleg met de gemeente/nutsbedrijf bepalen.

6. Civieltechnische kwaliteitseisen

6.1 Algemeen

De hieronder gestelde eisen hebben alleen betrekking op de kwaliteit van de civieltechnische werkzaamheden. Voor de kwaliteitseisen gesteld aan werkzaamheden in de grond-, water- en wegenbouw (GWW) in openbaar gebied binnen de gemeente Teylingen wordt verwezen naar de Standaard RAW Bepalingen 2010 (uitgave CROW), hierna te noemen "Standaard RAW Bepalingen" en de duurzaam bouwen maatregelenlijst voor de GWW van de milieudienst www.mdwh.nl/dubo.

Duurzaamheidsaspecten:

- pas zoveel mogelijk secundaire of hergebruikte materialen toe;
- pas vernieuwbare materialen toe;
- pas betonpuingranulaat toe als grind vervanger in beton;
- gebruik ontkistingsmiddelen op plantaardige basis of biologisch afbreekbare middelen op minerale basis, gebruik deze producten zuinig;
- geen uitlogende en/of milieubelastende materialen toepassen voor zover deze in contact komen met afstromend hemelwater en/of oppervlaktewater, in aanvulling op het convenant "duurzaam bouwen" wordt hieronder ook verstaan het afzien van zink, koper, lood en "zacht" PVC;
- gebruik van kwalitatief hoogwaardig materialen;
- gebruik maken van energiezuinige en milieuduurzame materialen;
- streef naar een gesloten grond- en/of grondstoffenbalans.

6.2 Bouwkundige opname, nulmetingen en monitoring

In het geval werken worden uitgevoerd in een omgeving met bestaande bebouwing, moet rekening worden gehouden met het uitvoeren van een in- en exterieure opname van de opstallen waarbij de bestaande schade wordt vastgesteld (zogenaamde nulmeting). Tijdens de uitvoering van het werk moeten aan de hand van de in hoofdstuk 4 genoemde onderzoeken en een monitoringsplan frequent metingen (trillingen, grondwaterstandsverlaging) en opnamen worden uitgevoerd i.v.m. de kans op het ontstaan van schade. In geval van bemalingwerkzaamheden dienen de grondwaterstanden d.m.v. peilbuisopnamen te worden vastgesteld. De grondwaterstanden dienen te worden vastgesteld tot minimaal twee weken na de beëindiging van de bemalingwerkzaamheden. Kosten van onderzoek, ontwerp en rapportage zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Meetgegevens van bovenstaande metingen dienen minimaal één keer per maand schriftelijk te worden overlegd aan de afdeling BL. De meetgegevens moeten ter beschikking worden gesteld aan de afdeling BL.

6.3 Bouwrijp maken

Kosten voor het bouwrijp opleveren van uit te geven grond zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Aan de hand van een grondmechanisch rapport met advies van een onafhankelijk deskundig bureau, zal besloten worden over het al dan niet aanbrengen van een zandophoging en het onderheien van het riool. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een minimale drooglegging van 1,00 m. t.o.v. het hoogste (zomer) peil voor de kruin van de aan te leggen wegen. Kosten van onderzoek, ontwerp en rapportage zijn voor rekening van de ontwikkelaar. In de rapportage moet verder rekening worden gehouden met:

- de optredende zettingen op korte termijn voor het op hoogte brengen van een terrein d.m.v. een zandophoging;
- de optredende zettingen op lange termijn voor het op hoogte brengen van een terrein d.m.v. een zandophoging;
- de gevolgen van de zandophoging voor de omgeving en bestaande infrastructuur.
- de maximale restzettingseis:
 - verhardingen 10 cm in 30 jaar
 - niet verharde terreindelen en openbaar groen 30 cm. in 30 jaar;

De verantwoordelijkheid en kosten als gevolg van afwijkingen in de grondbalans (grondafvoer c.q. aanvoer) zijn voor de ontwikkelaar.

In het geval vrijgekomen grond moet worden afgevoerd, dient deze conform de wettelijke bepalingen te worden bemonsterd en onderzocht.

De bouwwegen dienen te worden opgebouwd uit straatzand, dikte 30cm en gecertificeerd menggranulaat 0-40 mm dikte 30 cm. Het menggranulaat in de toekomstige rijbanen na afloop van de bouwactiviteiten handhaven als fundering voor de wegverharding. Kosten voor het leveren en aanbrengen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.4 Grondwater

Conform het Grondwaterplan van de gemeente Teylingen moet aandacht besteed worden aan de aanpak van watervraagstukken in bebouwd gebied, er moeten doelmatige maatregelen getroffen worden in de openbare ruimte. Dit moet door bij de bestemmingsfase al rekening te houden met mogelijke overlast, niet alleen op locaties waar grondwateroverlast bekend is. Bij het bouwrijp maken van de locatie moet worden nagedacht over het voorkomen van grondwateroverlast. Dit kan door ophoging of door het aanleggen van drainage. Door ophoging kan ook bodemdaling t.g.v. drainage geminimaliseerd worden en is een duurzame oplossing. Keuze moeten worden gemaakt aan de hand van een rapportage en advies van een onafhankelijk deskundig bureau. Het bureau draagt zorg voor de berekeningen en het ontwerp. Kosten van onderzoek, ontwerp en rapportage zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De volgende eisen worden gesteld:

- een grondwaterstand die niet hoger mag komen dan 0,20 m. onder de vloer in de kruipruimte van de te bouwen woningen en niet hoger dan 1,25 m. beneden de kruin van de aan te leggen wegen;
- het eventueel aan te brengen drainagesysteem mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand in de omgeving van het plangebied;
- voorkom (verspreiding) van verontreinigingen in freatisch en middeldiep grondwater;
- houten paalfunderingen in de omgeving mogen als gevolg van grondwaterstandwijzigingen in het plangebied niet droog komen te staan, ook dient rekening gehouden te worden met woningen die "op staal" gefundeerd zijn;
- de kwaliteit en kwantiteit van het te lozen grondwater dient te worden onderzocht / gemeten;
- het drainagesysteem moet indien mogelijk zonder pompen ontworpen worden;
- PVC-materialen moeten voldoen aan stijfheidsklasse SN8;

Duurzaamheidsaspecten:

Kunststoffen:

Pas alleen PVC toe waarvan de kringloop gesloten wordt:

- PVC waarvoor een aantoonbaar functionerend retour- of recyclingsysteem bestaat;
- gerecycled PVC.
- bouwblokdrainage is verplicht, afvoer naar open water of via drainageriool naar open water;
- drainputten voorzien van deksel met tekst "DRAIN", moeten bovengronds toegankelijk zijn, dit geldt ook voor drainputten op particulier terrein;
- toekomstige eigenaren moeten door de ontwikkelaar schriftelijk op de hoogte worden gesteld over plaats van drainage en -putten en het belang van periodiek onderhoud;
- in de rioolsleuven moeten drains voor horizontale drainage aangebracht worden, leggen in grindkoffer 0,50 x 0,50 m met filtergrind 4-16 mm, onderdoorgangen t.p.v. rioolbuizen en kabelkruisingen uitvoeren in dichte PVC-buis, drains afsluitbaar aansluiten op rioolput;
- toepassen PE dubbelwandige drainagebuis merk Strabusil o.g. met ribbelform aan buitenzijde en gladde binnenzijde, rondom geperforeerd, verbindingen d.m.v. klikmof, Ø 125 mm.

Na afloop van de werkzaamheden wordt de drainage schoon opgeleverd. De ontwikkelaar levert een in het Rijksdriehoeksnet (RDN) ingemeten revisie. De revisie wordt op strengniveau op tekeningformaat A4 en digitaal op .dwg-bestandsformaat aan de afdeling BL overgedragen bij de eerste oplevering van het straatwerk. De revisie bevat minimaal de volgende onderdelen: drainstrengen met diameter en

materiaalsoort (b.o.b.-hoogten ingemeten t.o.v. NAP, lengtematen ingemeten t.o.v. bestaande bebouwing) en uitlaten (lengtematen ingemeten t.o.v. bestaande bebouwing). Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.5 Hemelwater

De duurzaamheidsambitie van de gemeente Teylingen is vertaald in deze ontwerpeisen voor vuilwater- en hemelwaterafvoer:

- hemelwater dient afgekoppeld te zijn van de riolering
- van de voorkeursvolgorde, vasthouden – infiltreren – afvoeren, moet voorzichtig met infiltreren omgesprongen worden vanwege de grondwaterstand
- drainage afvoeren naar oppervlaktewater
- toepassen van natuurvriendelijke oevers conform de eisen van het Hoogheemraadschap

Het toepassen van vegetatiedaken (vasthouden van hemelwater) valt buiten dit PvE voor infrastructuur en openbare ruimte maar past in de duurzaamheidsambitie. Het opstellen van een waterhuishoudkundig plan, het opnemen van water als ruimtelijk element en het doorkoppelen van watersystemen maken deel uit van de ontwerpeisen. De wijze van afvoer van het hemelwater dient in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland te worden bepaald.

De volgende eisen worden gesteld:

- geen overstort van afvalwater op het oppervlaktewater, dus een (verbeterd) gescheiden stelsel;
- opstellen kwaliteitsplan foutsansluitingen afvalwater;
- geen buis voor hemelwater waar het water over maaiveld kan lopen via goten of over straat;
- deze goten in het midden van de straat leggen zodat het gehele profiel als berging werkt;
- waar geen hemelwaterbuis ligt loopt ook het dakwater over straat;
- bewoners duidelijk maken dat hun wijk een hemelwaterstelsel heeft en dat bijv. het wassen van auto's op straat niet toegestaan is omdat dit in het oppervlaktewater terechtkomt;
- zo min mogelijk uitstroompunten voor het hemelwaterstelsel zodat in de toekomst eventueel aanvullende maatregelen eenvoudiger te nemen zijn zoals ruimte reserveren voor lamellenfilters;
- zo veel mogelijk het hemelwater via de berm in de watergangen laten lopen, vuildeeltjes blijven in de berm achter (bermpassage), parkeren en rijden door de berm voorkomen;
- zo veel mogelijk toepassen van natuurvriendelijke oevers t.b.v. de waterkwaliteit conform de algemene en beleidsregels van het Hoogheemraadschap;
- kolken toepassen met (vergrootte) zandvang;
- hemelwater-inspectieputten toepassen met zandvang op strategische punten waar stroming beperkt is;
- ontstopingsstukken in zowel vuilwater- als hemelwater- huisaansluitingen uitvoeren als ontstopingsput met straatpot of putrand t.b.v. controle en het verhelpen van verstoppingen;

Vanwege de hoge grondwaterstand zijn wadi's en infiltratieriolen niet toepasbaar.

Achterpaden zijn geen gemeentelijk eigendom, vanwege de (on)mogelijkheid tot controle op goed gebruik van de aansluitingen wordt hier (in tegenstelling tot kolkleidingen) geen tweede hemelwater- en vuilwaterafvoer voor de percelen aangelegd.

6.6 Riolering

Het ontwerp voor de riolering dient te voldoen aan de geldende NEN-normen en NPR-richtlijnen en de *Beleidsregels en Algemene regels m.b.t. de inrichting van het watersysteem* van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het ontwerp inclusief de hydraulische berekening moet worden goedgekeurd door het Hoogheemraadschap van Rijnland en de afdeling BL. Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO/KIWA certificaat. De kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Bij het ontwerp van het riool moet worden uitgegaan van een aan te leggen (verbeterd) gescheiden stelsel waarbij het hemelwater op open water wordt geloosd. Er dient zo veel als mogelijk verhard oppervlak te worden afgekoppeld. De wijze van afvoer van het hemelwater dient in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland te worden bepaald. Voor goedkeuring van het ontwerp dient een schriftelijke verklaring van het Hoogheemraadschap van Rijnland overlegd te worden. Er moet rekening gehouden worden met het bestaande rioleringsstelsel, gemalen, capaciteiten, maatvoering, bestaande bebouwing, het Gemeentelijk Riolerings Plan en de Leidraad Riolerings.

De afdeling BL bepaalt of het ontwerp en de wijze van uitvoering en de materialen voldoen. De volgende eisen worden gesteld:

- bij nieuwbouw moet een (verbeterd) gescheiden riolerings aangelegd worden;
- bij reconstructie van wegen en rioolvervanging moet het verhard oppervlak afgekoppeld worden;
- bij afkoppeling is het gewenst indien mogelijk ook de huisaansluitingen van bestaande woningen mee te nemen, in ieder geval tot de erfgrans;
- de afstand van het riool tot bestaande of nieuwe bomen dient minimaal 2,00 m. te bedragen.
- uit het grondmechanisch en funderingsonderzoek en -advies moeten lengte, diameter en materiaal van de eventueel toe te passen heipalen blijken;
- de minimale voorgeschreven diameter van de heipalen geldt voor de gehele lengte van de heipalen;
- als de wens bestaat niet te onderheien moet de constructie zo zijn dat optredende zettingen voldoen aan de eisen voor restzettingen in het kader van duurzame aanleg, onderbouwd in het advies;
- riool $\leq$ 400 mm uitvoeren in PVC;
- riool $>$ 400 mm uitvoeren in beton;
- bij betonriolerings een meterstuk toepassen bij iedere aansluiting op putten c.q. iedere rioolstreng beginnen en eindigen met een meterstuk;
- inlaten bij betonnen buizen door middel van ingestorte prefab mof van PVC;
- inlaten altijd op "klokstand 12 uur";
- per standleiding maximaal 2 aansluitingen koppelen door middel van een zettings-T-stuk.
- PVC-materialen HWA uitvoeren in kleur grijs, RAL 7037;
- PVC-materialen DWA uitvoeren in kleur bruin, RAL 8023;
- PVC-materialen moeten voldoen aan stijfheidsklasse SN8;
- inlaten bij PVC-buizen door middel van klikinlaten met zettingsconstructie, mof met rubbermanchet;
- sleuven dienen aangevuld te worden met zand, in lagen van maximaal 20 cm te verdichten;
- voordat de sleuven worden gedicht moet het werk worden goedgekeurd door de afdeling BL.
- de inspectieputten uitvoeren in beton;
- de inspectieputten ontwerpen met een stoomprofiel;
- na goedkeuring van het ontwerp moet een puttenstaat ter goedkeuring aangeboden worden;
- te maken aansluitingen op putten maken door boren of zagen;
- te maken aansluitingen op putten maken d.m.v. betonmstorting, metselen is niet toegestaan.
- putranden met deksel t.b.v. inspectieputten, gietijzeren rand met betonvoet en bijbehorende deksel TBS type RB-3223-VR-Vepro, hoog 240 mm, deksel voor zwaar verkeer klasse 400 kN, voorzien opschrift VW (vuilwater) of RW (regenwater) in de rand dus niet in de deksel, mangat minimaal Ø 520mm;
- putrand op hoogte brengen met stellagen van steens metselwerk, 1^e soort, waalformaat, stellen in metselspecie, binnenzijde vertinnen, buitenzijde berapen.
- huisaansluitingen moeten op particulier terrein voorzien worden van een ontstoppingsstuk in een diameter gelijk aan de huisaansluiting, te plaatsen op 50 cm achter de erfgrans;

- in PVC-huisaansluitingen moeten bochten van 90° uitgevoerd worden met twee bochtstukken van 45° ;
- de ontwikkelaar / bouwer dient zorg te dragen voor de aanvraag van de nieuwe huisaansluitingen;
- het tracé van deze huisaansluitingen in overleg met de gemeente bepalen;
- in geval van zettinggevoelig gebied dienen er voorzieningen getroffen te worden voor de instandhouding van een goede werking.
- rioolgemalen in het stelsel moeten worden voorzien van een dubbele pomp in verband met de bedrijfszekerheid;
- rioolgemalen moeten voorzien worden van een complete telemetrie zodat communicatie met de bestaande hoofdpoten mogelijk is, in grote lijnen is dit voor Sassenheim een Landustrie-systeem, voor Voorhout en Warmond is dit een Flygt-systeem, in het buitengebied van Warmond is dit een Desman-systeem, keuze en ontwerp op aanwijzing van de afdeling BL;
- voor de rioolgemalen moet een capaciteitsberekening opgesteld worden (QH-kromme);
- rioolgemalen moeten als "natte opstelling" berekend en aangelegd worden;
- zoals alle ontwerpen moet ook dit ontwerp ter goedkeuring aan de afdeling BL worden voorgelegd.
- t.b.v. reiniging en inspectie wordt voor oplevering van het werk het rioolsysteem schoon opgeleverd en geïnspecteerd conform de standaard RAW Bepalingen, in het bijzijn van de opzichter van de afdeling BL, door middel van een door het riool rijdende videocamera die elke verbinding inspecteert en vastlegging op papier en digitaal (SUF-RIB en DVD).
- drukriolering moet in een GVK (glasvezel versterkt kunststof) ontvangstput ontvangen worden waarna het via kunststofleiding en een betonnen inspectieput (conform bovenstaande eisen) op het DWA-riool afgevoerd wordt;
- door een onafhankelijk deskundig bureau moet een hydraulische berekening en een sterkteberekening gemaakt worden waarbij rekening wordt gehouden met geotechnisch / grondmechanisch onderzoek en de geldende NEN-normen.
- straatkolk TBS STR-9737-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting;
- trottoirkolk TBS TRK-4717-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting;
- trottoirkolk t.b.v. geleideband 5/20 TBS TRK-2020-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting.

Duurzaamheidsaspecten:

Kunststoffen:

Pas alleen PVC toe waarvan de kringloop gesloten wordt:

- PVC waarvoor een aantoonbaar functionerend retour- of recyclingsysteem bestaat;
- gerecycled PVC.

Materiaalkeuze riolering (van lage tot hoge milieubelasting):

- PP (poly-propyleen);
- PE (poly-propyleen);
- PB (poly-buteen);
- Beton;
- Gres;
- PVC (poly-vinyl-chloride)(recyclebaar).

De ontwikkelaar levert een in het Rijksdriehoeksnet (RDN) ingemeten revisie aan. De revisie wordt op strengniveau (per rioolsysteem) op tekeningformaat A4 en digitaal (DWG-formaat) aan de afdeling BL overgedragen bij de eerste oplevering van het straatwerk. De revisie bevat minimaal de volgende onderdelen: rioolstrengen (DWA en RWA) met diameter en materiaalsoort (b.o.b. hoogten ingemeten t.o.v. NAP, lengtematen ingemeten t.o.v. bestaande bebouwing), kolken, kolkaansluitingen en inlaten, drainageleidingen, doorspuitpunten en drainaansluitingen (lengtematen ingemeten t.o.v. nabij gelegen

rioolput), rioolputten met putnummers, ontstoppingsstukken en huisaansluitingen (lengtematen ingemeten t.o.v. bestaande bebouwing). Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.7 Duikers

Duikers uit te voeren in beton. Het ontwerp voor de duikers dient te voldoen aan de geldende NEN-normen en NPR-richtlijnen en de *Beleidsregels en Algemene regels m.b.t. de inrichting van het watersysteem* van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het ontwerp moet worden goedgekeurd door het Hoogheemraadschap van Rijnland en de afdeling BL. Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO/KIWA certificaat. De kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Uitvoeringseisen aan duikers

- duikers worden onderheid tenzij aangetoond wordt, door middel van berekening, dat dit niet nodig is;
- duikers moeten minimaal voldoen aan de belastingklasse genoemd in de tabel bij het onderdeel Kunstwerken (fig. 1). Indien een duiker buiten één van de in de tabel genoemde wegen ligt, dan geldt minimaal belastingklasse 30 volgens VOSB 1995;
- pas in hoofdwatgangen doorvaarbare duikers toe (eisen Hoogheemraadschap);
- een duiker of brug is doorvaarbaar indien de breedte minimaal 4 m. en de hoogte boven gemiddeld zomerpeil 1,10m. bedraagt;
- het aantal te bepalen duikers dient de doorstroming te garanderen;
- ten minste 30% of 0,15 m. van de duiker moet boven water (zomerpeil) liggen;
- rechthoekige duikers zijn voorzien van stootplaten over de gehele breedte, lang 3,00 m;
- bij toepassen van een vuilrooster in een duiker, alleen roosters met verticale spijlen van duurzaam en roestvrij materiaal toepassen, zodat schoonmaken met een hark mogelijk is;
- duikers markeren met twee fel gekleurde kunststof palen.

6.8 Kunstwerken

Uitvoeringseisen aan verkeersbruggen en -tunnels

- voor de bruggen worden duurzame en onderhoudsarme materialen gebruikt;
- verkeersbruggen in beton met een stalen tweelaags (dubbel) gecoate leuning;
- langzaamverkeerbruggen uitvoeren als houten brug of stalen liggers met een betonnen fundering voorzien van een fiberline dek welke voorzien is van een slijtlaag, afgestrooid met steenslag 2/6 in de kleur van de aansluitende verharding;
- brugdekken dienen stroef en zonder groeven te worden uitgevoerd;
- voor de volgende brug- en verhardingstypen is de aangegeven belastingklasse van toepassing:

fig.1

Type en/of doel	Belastingklasse (VOSB 1995)
Hoofdstructuur (wegtype 1, 2 en 3*)	60
Rijwegen, wijkontsluiting (wegtype 3* en 4)	45
Wegtype 5	30
Toegang geven tot perceel	24
Voet- en fietspaden (indien onderdeel van een hulpverleningshoofdroute minimaal klasse 30)	18

- de keuze voor belastingklasse 45 of 60 bij wegtype 3 is mede afhankelijk bij gebruik van de wegen op een bedrijventerrein;
- als fundering moet een betonnen paalfundering worden toegepast, tenzij door middel van een berekening kan worden aangetoond dat een alternatieve constructie ook mogelijk is;
- onder- en achterloopsheid moet worden voorkomen;
- verkeersbruggen zijn voorzien van stootplaten over de gehele breedte, lang 3,00 m;
- leuning moeten minimaal 0,90m. hoog zijn en voldoen aan het bouwbesluit.

6.9 Verharding

De materialen en de wijze van uitvoering van de verhardingen worden ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling BL. De afdeling BL bepaalt of deze materialen voldoen. Van verhardingen in asfalt of beton moet door de ontwikkelaar een ASCON, respectievelijk VECON berekening worden gemaakt. De berekeningen moeten ter goedkeuring aan de afdeling BL worden overhandigd. Kosten hiervoor zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

De definitieve bestrating (wegen, parkeerplaatsen en trottoirs) dienen aangelegd te zijn voordat de aangrenzende woningen zijn opgeleverd.

Alle aangebrachte verhardingen worden een maand voor het aflopen van de onderhoudstermijn door een onafhankelijk bureau 'gedetailleerd' geïnspecteerd conform de methodiek en de criteria zoals omschreven in CROW publicaties 146 a, b en c. Schades in de ernstklassen "matig" en "ernstig" dienen te worden hersteld op kosten van de ontwikkelaar. Schades in de ernstklasse "licht" mogen worden afgekocht door de ontwikkelaar. Voor het bepalen van het afkoopbedrag wordt door een onafhankelijk bureau de vermindering van de restlevensduur berekend als gevolg van de lichte schade. Kosten voor inspecties, rapportage en herstel zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De volgende eisen worden gesteld:

Materialen, fundering en maatvoering wegen:

- (gebieds)ontsluitingswegen en wegen binnen bedrijventerreinen (minimaal 6,50 m. breed) in asfalt met fundering van beton- of menggranulaat (constructie aan de hand van een funderingsadvies) en gootconstructie bestaande uit betontegels 300x150x60 mm, te stellen in cementspecie;
- erftoegangswegen (minimaal 5,50 m. breed) in gebakken klinkers dikformaat kwaliteit A4-12 kleur Paviona (kant gestraat);
- wegen voorzien van een fundering van 30 cm zand + 30 cm menggranulaat +10 cm straatzand;
- trottoirbanden (130/150x250 mm) en bijbehorende inritbanden (450x200x500 mm) van beton met een gewassen deklaag van kunstgraniet toepassen tussen trottoir en rijbaan, bij toepassing van asfaltwegen deze te stellen in cementspecie en voorzien van rug van schraal beton;
- bij (doorgaande) asfaltwegen, RWS-banden met een gewassen deklaag van kunstgraniet toepassen tussen trottoir en rijbaan en ter plaatse van middengeleiders, middenbermen, vluchtheuvels e.d, te stellen in cementspecie en voorzien van een rug van schraal beton;
- eisen bushaltes in kader van toegankelijkheid mindervalide CROW publicatie 233 handboek halteplaatsen.

Materialen, fundering en maatvoering parkeervakken:

- parkeervakken (haaks parkeren 2,50 m breed en 5,00 m diep, langsparkeren 2,00 m breed en min. 6,00 m lang beginnend en eindigend onder een hoek van 45°, parkeerplaatsen grenzend aan openbaar groen voorzien van uitstapstrook, tegels 40x60 grijs) in betonstraatstenen keiformaat dik 80 mm, kleur zwart, met betonstraatstenen kleur geel als markering;
- parkeervoorzieningen voor vrachtverkeer uitvoeren overeenkomstig eisen ASVV 2004;
- "p"-tegels alleen toe te passen in woonerven en in geval van blauwe zone;
- haakspareervakken voorzien van twee stootbanden 200x200x1000 die samen één aansluitende stootband vormen, rechthoekige onderkant zodat er zonder knipwerk gestraat kan worden;
- parkeervakken voorzien van een fundering van 50 cm straatzand.

Materialen, fundering en maatvoering drempels, plateaus en inritconstructies:

- drempels in erftoegangswegen: betonstraatstenen zwart, grijs en witte verkeersstenen keiformaat dik 80 mm. overeenkomstig CROW-publicaties;
- plateaus in erftoegangswegen opritten als drempels, kruisingsvlak in betonstraatsteen met minerale deklaag, Lavaró geel, overeenkomstig CROW-publicaties;
- inritconstructies ontwerpen en uitvoeren overeenkomstig CROW-publicaties.

Materialen, fundering en maatvoering fietspaden:

- fietspaden langs ontsluitingswegen in rood asfalt (respectievelijk min. 2,00 m en min. 3,50 m. breed voor de in één en twee richtingen bereden paden). Constructie aan de hand van een funderingsadvies waarbij rekening gehouden moet worden met de belasting door strooi- en veegwagens;
- overige fietspaden (min. 2,00 m en 3,50 m breed) in betontegels (300 (150)x300x80 mm), kleur rood, met vellingkant;
- fietspaden voorzien van een fundering van 50 cm straatzand;
- gazonbanden (100x200 mm) van beton toepassen tussen fietspad en groenstroken;
- verwijderbare afzetpalen, klappaal model 90 verzonken met slot kroon, leverancier Erdi.

Materialen, fundering en maatvoering trottoirs:

- voetpaden min. 2,00 m breed in betontegels (300(150)x300x45 mm), kleur grijs, met vellingkant, in halfsteensverband straten;
- voetpaden voorzien van een fundering van 30 cm straatzand;
- er mogen geen bomen in het trottoir geplaatst worden;
- ter plaatse van inritten betontegels grijs 300 x 300 x 60 mm in lintlagen toepassen.
- de trottoirs moeten voorzien worden van invalidenopritten;
- de invalidenopritten uitvoeren met inritperronbanden 130/150 x 750 mm met een gewassen deklaag van kunstgraniet, en voorzien van betontegels 300x300x80 mm kleur grijs;
- gazonbanden (100 x 200 mm) van beton toepassen langs plantsoenen, op overige locaties opsluitbanden 60(100)x200 mm. kleur grijs.

Materialen voor de hemelwaterafvoer:

- straatkolk TBS STR-9737-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting;
- trottoirkolk TBS TRK-4717-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting;
- putranden met deksel t.b.v. inspectieputten, gietijzeren rand met betonvoet en bijbehorende deksel TBS type RB-3223-VR-Vepro, hoog 240 mm, deksel voor zwaar verkeer klasse 400 kN, voorzien opschrift VW (vuilwater) of RW (regenwater) in de rand dus niet in de deksel.

6.10 Aan- en afvoerwegen

In een vroeg stadium moeten in overleg afspraken gemaakt worden over de aan- en afvoerroutes voor het bouwverkeer, over bereikbaarheid en parkeervoorziening voor de bewoners in de directe omgeving en over parkeervoorziening voor de aannemers.

Kosten voor het herstellen van schade aan verhardingen door bouwverkeer worden door de gemeente Teylingen (na gereedkomen van het werk) bij de ontwikkelaar in rekening gebracht. Meting van de schade geschiedt volgens de criteria zoals vermeld in publicaties 146 a, b en c van het CROW. "Ernstige" schade moet direct door de ontwikkelaar, direct na constatering worden hersteld in verband met de veiligheid, bij "matige" schade plegen de partijen overleg. Een "nul"-meting van de aan- en afvoerwegen wordt voor aanvang van het werk gemaakt door een onafhankelijk bureau (foto's en rapportage). Een eindmeting van de aan- en afvoerwegen wordt na gereedkomen van het werk gemaakt door een onafhankelijk bureau (foto's en rapportage). De kosten van de metingen, inspecties en rapportages zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.11 Openbare Verlichting

De openbare verlichtingsplannen worden gemaakt door een extern bureau of leverancier op kosten van de ontwikkelaar. Ontwerpen inclusief berekening ter goedkeuring overleggen aan de afdeling BL. De volgende eisen worden gesteld:

- het verlichtingsniveau van het gehele openbare gebied dient te voldoen aan het "Politiekeurmerk veilig wonen – Certificaat veilige Omgeving" en aan NPR 13201-1 (NSVV);
- lichtmasten van aluminium niet gekleurd van fabrikaat Sapa o.g, voorzien van maaiveldbeschermer fabrikaat Alcoa o.g;
- het toepassen van LED-armaturen van de leveranciers Innolumis, Indal, Phillips;

- functionele armatuur IP klasse 65, decoratieve armatuur IP klasse 54;
- IK klasse 09;
- Witlicht.

Duurzaamheidsaspecten:

- Pas lichtmasten met CO2 certificaat toe;
- duurzame verlichting toepassen door middel van LED;
- verlichtingsinstallatie moet minimaal voldoen aan energielabel C.

6.12 Verkeersborden

Het verkeersborden- en straatnamenplan dient ontworpen te worden door of namens de ontwikkelaar. Het plan dient, tezamen met het woonrijpbestek, ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling BL. Verkeers- en straatnaamborden dienen geleverd te worden met QualiSign kwaliteitskeurmerk en uitgevoerd in Diamond Grade retroreflecterende folie. De verkeersborden model "dubbel omgeslagen rand". De straatnaamborden conform Systeem 2000. De onderzijde van de borden moet t.b.v. voetgangers en fietsers minimaal 2,20 boven de verharding hangen en t.b.v. overig verkeer minimaal 4,00 m boven de rijbaan. Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.13 Bewegwijzering

Op de kruisingen (rotondes) van ontsluitingswegen dient een ANWB-bewegwijzering aangebracht te worden. De te vermelden bestemmingen en objecten vaststellen in overleg met de afdeling BL. Ook dient een ANWB-fietsbewegwijzering langs de fietspaden aangebracht te worden. Het bewegwijzeringsplan dient, tezamen met het woonrijpbestek, ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling BL.

Objecten van secundair belang dienen vermeld te worden op een objectbewegwijzering. Type en systeem ter goedkeuring van afdeling BL. Het objectbewegwijzeringsplan dient, tezamen met het woonrijpbestek, ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling BL. Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.14 Straatmeubilair

Ten aanzien van het toe te passen straatmeubilair is onderstaand aangegeven welke materialen van toepassing zijn binnen de gemeente Teylingen. Dit straatmeubilair dient meegenomen te worden in het woonrijpbestek.

- zitbanken en picknicktafels, model "Siësta", leverancier Velopa;
- afvalbakken, type "Capitole" kleur dennegroen (RAL 6009) met wit logo van de gemeente Teylingen, voor recreatiegebieden idem kleur zilver met zwart logo, leverancier Bammens. Voor de dorpscentra type "Constructor", leverancier Grijsen, staander kleur zwart (RAL 9005), voor- en achterpaneel noppenplaat kleur grijs (RAL 7042) en beide zijden geslepen RVS logo;
- afzetpalen, type VAP 140, kunststof met twee reflecterende banden rood/wit, leverancier Velopa;
- verwijderbare afzetpalen, klappaal model 90 verzonken met slot kroon, leverancier Erdi.

6.15 Materialen, constructies en details

Alle aan te brengen boven- en ondergrondse materialen, constructies en details dienen conform de Standaard RAW 2010 te zijn. Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO en/of KIWA certificaat. Steenachtige materialen dienen te voldoen aan het bouwstoffenbesluit. Toe te passen hout dient te worden geleverd met FSC-keurmerk. Kosten voor de keuring van materialen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

6.16 Oplevering terreinen en openbare ruimte

Bij de overdracht van grond aan de gemeente moet het terrein vrij van bouwafval worden opgeleverd tot minimaal een diepte van 1,50 m minus toekomstig maaiveld. Bij riolering en drainage moet dit 1,00 m. minus onderkant riolering zijn. Het terrein dient vrij van oude en buiten gebruik gestelde kabels en leidingen te zijn. Bij de oplevering moeten schoongrondverklaringen worden overhandigd inzake alle door

de ontwikkelaar geleverde grond- en zandaanvullingen. Indien er een sanering moet worden uitgevoerd vindt de oplevering aan de gemeente plaats nadat de evaluatie en de uitgevoerde sanering door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd en de kadastrale aantekening is doorgehaald. Alle kosten van onderzoek en sanering zijn voor rekening van de ontwikkelaar, tenzij dit anders is overeengekomen.

Inzake oplevering van (deel)gebieden van de openbare ruimte aan de gemeente dienen vooraf concrete afspraken gemaakt te worden tussen gemeente en de ontwikkelaar over een eventuele fasering, mede in relatie tot het ingaan van de garantietermijn.

Binnen drie maanden na de overdracht dient bij het kadaster te zijn geregistreerd welke percelen in eigendom van de gemeente zijn gekomen. Alle kosten voor inmeten, notaris, etc. die hiermee samenhangen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

7. Groen-, speel- en oevervoorzieningen

7.1 Groenvoorzieningen

Er dient in het plan een oppervlakte van minimaal 7 % van de voor wonen bestemde gebieden ingericht te worden als openbaar groen.

In het plan rekening houden met de volgende categorieën per 100 m² openbaar groen:

- 70 % gazon/bloemrijke berm;
- 30 % heesters;
- 1 boom.

Bestaande bomen:

- voorafgaande de bouw dient een Boomeffectenanalyse te worden opgesteld voor alle beschermingswaardige bomen (zie www.teylingen.nl) op de bouwlocatie;
- de aanbevelingen hieruit dienen tijdens de bouwactiviteiten te worden opgevolgd;
- tijdens de bouw zijn voor beschermingswaardige bomen de richtlijnen "Boombescherming op bouwlocaties" (uitgave Stadswerk) van toepassing;
- het is niet toegestaan te graven (bijv. t.b.v. kabels, leidingen en cunetten) binnen de kroonprojectie van de boom;
- wanneer een boom onherstelbaar wordt beschadigd tijdens de bouw, dient deze in het eerstvolgende plantseizoen door een gelijkwaardige boom te worden vervangen.

Schonen terrein:

- alle plantstroken dienen vrij te zijn van puin, zwerfvuil en wortelresten;
- in de teelgrond mogen geen resten zitten groter dan 15 mm.

Plantstroken:

- minimale oppervlakte plantvak is 20 m² en minimale breedte 1,5 m.;
- plantstroken voor sierheesters en bosplantsoen zijn opgebouwd uit een laag van 0,40 m. teelaarde met een organische stofgehalte van minimaal 5%;
- de indringingsweerstand van deze aarde is niet meer dan 2,5 Mpa;
- de aangebrachte grond komt 0- max. 0,03 m. boven de verhardingsopsluitingen uit;
- toepassen grote maten met kluit/container (zie verder bijlage 2 kwaliteitseisen plantmateriaal);
- toegepaste planten zijn hoofdzakelijk rijkbloeiend en kleurrijk;
- bosplantsoen is inheems;
- plantkeuze in de vorm van beplantingsplan moet door gemeente zijn goedgekeurd;
- dicht planten in driehoeksverband (ter bestrijding onkruidgroei);
- planttijdstop tussen 15 november en 1 april;
- op drukke verkeerspunten beplanting niet hoger dan 50 cm.;
- plantstroken worden na het aanplanten vlak afgewerkt.

Planten van bomen:

- minimale afstand van bomen tot gevels, lantaarnpalen en watergangen 2,5 m.;
- per boom in volle grond 8 m³ bomengrond/teelaarde opgebouwd met een organische stofgehalte van minimaal 5%;
- aanbrengen per boom in verharding: 8 m³ ééntoppig boomgarantzand 'Rotterdam';
- plantgaten 0,80 m. diep ontgraven (of zoveel ondieper als de grondwaterspiegel);
- bij bomen in verharding beluchtingsdrain (Ø8; 0,20 m.+MV; vastgebonden met tierips aan binnenzijde boompaal);
- na planten boom, de aarde in lagen van 0,15 m. gelijkmatig aandrukken;
- boomkeuze in de vorm van beplantingsplan moet door gemeente zijn goedgekeurd;
- plantafstand in woonstraten is 10-15 m.;
- planttijdstop tussen 15 november en 1 maart;

- bomen hebben minimale maat 18-20 en 3x verplant (zie verder bijlage 2 kwaliteitseisen plantmateriaal);
- afstand tussen kabels/leidingen en stamvoet minimaal 2,00 m.;
- bomen vastzetten met twee boompalen (FSC hout 2,5 m. lengte $\Phi 10$; 1,6 m.+MV) en boomband van 0,05m breed en 0,05 m. onder kruin paal.

Inzaaien van gazons:

- gazons zijn opgebouwd uit een laag van 0,20 m. teelaarde met een organische stofgehalte van minimaal 5%;
- de indringingsweerstand van deze aarde is niet meer dan 2,5 Mpa;
- de aangebrachte grond komt 0- 0,03 m. boven de verhardingsopsluitingen uit;
- bij het inzaaien het zaad 10 tot 20 mm. onderwerken en licht aandrukken;
- zaadkeuze moet door de gemeente zijn goedgekeurd;
- gazons worden na inzaaien vlak afgewerkt;
- grastaluds zijn niet steiler dan 1:3.

Inzaaien van bloemrijke berm:

- plantstroken voor bloemrijke bermen zijn opgebouwd uit 0,40 m. schrale grond;
- de indringingsweerstand van deze aarde is niet meer dan 2,5 Mpa;
- de aangebrachte grond komt 0- 0,03 m. boven de verhardingsopsluitingen uit;
- bij het inzaaien het zaad 10 tot 20 mm. onderwerken en licht aandrukken;
- de keuze van het zaadmengsel moet afgestemd zijn op de aangebrachte grondsoort; en de maximale hoogte van de kruiden mag niet hoger worden dan 0,50m;
- van de aangebrachte grond moet een grondmonster genomen worden, waarna de zaadkeuze bepaald kan worden;
- zaadkeuze moet door de gemeente zijn goedgekeurd;
- bermen worden na inzaaien vlak afgewerkt.

Oplevering/overdracht van groen en bomen:

Na aanplant wordt er een vooroplevering gehouden met de groenmedewerker van de afdeling Beheer Leefomgeving.

De ontwikkelaar is aansluitend één jaar verantwoordelijk voor het beheer conform het Groenbeleidsplan Teylingen.

Na deze termijn vindt de definitieve oplevering (met de groenmedewerkers van de afdeling Beheer Leefomgeving en Gemeentewerken) en de overdracht plaats.

Duurzaamheidsaspecten:

- het groen moet aansluiten op en passen binnen de aanwezige groenstructuurplannen en op de ruimtelijke en ecologische structuren;
- zorg voor een netwerk van gedifferentieerde groene elementen die op elkaar aansluiten;
- om het ontstaan van 'olifantspaadjes' tegen te gaan, dient bij het ontwerpen van groenvakken rekening te worden gehouden met doorlooproutes en deze zo veel mogelijk op te nemen in het ontwerp, daarbij het gebruik van hekwerken tot een minimum beperken.

7.2 Speelvoorzieningen

Een oppervlakte van 3% van de voor wonen bestemde gebieden inrichten als formele speelplaats;

Speelterreinen moeten aangelegd en ingericht worden aan de hand van de volgende normen:

-Leeftijd: 0-6 jaar	actieradius: 100 m	min. oppervlakte: 100 m ²
-Leeftijd: 6-12 jaar	actieradius: 300 - 400 m	min. oppervlakte: 200 m ²
-Leeftijd: 12+ jaar	actieradius: 700 - 800 m	min. oppervlakte: 800 m ²

Voor inrichten speelterreinen 0-12 jaar rekening houden met € 65,=/m2 incl. ondergrond (prijspeil 2009, jaarlijks te indexeren).

Voor het inrichten van het speelterrein voor kinderen ouder dan 12 jaar rekening houden met de aanleg van een trapveld (20 x 40 m) incl. doelen met een ondergrond van kunstgras en rondom een afrastering.

Speelterreinen, -toestellen en ondergronden moeten voldoen aan:

- het Attractiebesluit;
- het Bouwbesluit;
- Richtlijnen voor integraal toegankelijkheid speelvoorzieningen;
- Richtlijnen voor sociale veiligheid;
- Europese normen NEN 1176 en 1177.

Verder mogen onder de speelterreinen en aangrenzende groenstroken geen kabels en leidingen gelegd worden. Speelterreinen mogen niet direct langs de openbare weg gesitueerd worden en moeten omheind worden met een dubbelstaafs hekwerk van 1,00 m. hoog.

De opvangzones van speeltoestellen moeten voorzien zijn van een kunststof ondergrond.

Het gebruik van houtsnippers binnen een speelterrein is niet toegestaan.

Voor de aan te leggen speelvoorzieningen dient, gelijktijdig met het woonrijpbestek van de verhardingen, een apart ontwerp en cultuurtechnisch bestek ter goedkeuring aan afdeling BL te worden ingediend.

Duurzaamheidsaspecten:

- geen uitlogende en/of milieubelastende materialen toepassen voor zover deze in contact komen met afstromend hemelwater en/of oppervlaktewater. Geen toepassing van zink, koper, lood en "zacht" PVC.

Kunststoffen:

Pas alleen PVC toe waarvan de kringloop gesloten wordt:

- PVC waarvoor een aantoonbaar functionerend retour- of recyclingsysteem bestaat;
- gerecycled PVC.

7.3 Oevervoorzieningen en steigers

De nieuw aan te leggen en bestaande oppervlaktewateren voldoen aan de *Beleidsregels en Algemene regels m.b.t. de inrichting van het watersysteem* van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Voor nieuw aan te leggen wateren betekent dit o.a. de toepassing van zo veel mogelijk natuurvriendelijke oevers in het plan, overeenkomstig bovengenoemde beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Naast de benodigde Keurvergunning van het Hoogheemraadschap zal mogelijk ook een Bouwvergunning bij de gemeente moeten worden aangevraagd.

Duurzaamheidsaspecten:

- streven naar bovengrondse, zichtbare afvoer van afstromend hemelwater;
- streven naar vasthouden van hemel- en oppervlaktewater;
- toe te passen hout dient te worden geleverd met FSC-keurmerk.

8. Huisvuilvoorzieningen

In het plan rekening houden met opstelplaatsen voor minicontainers voor laagbouw. Locaties in overleg met de afdeling BL.

In verband met de tijdige distributie van de minicontainers dient het opleverschema, ruim voor oplevering, ter kennis gebracht te worden aan de afdeling BL.

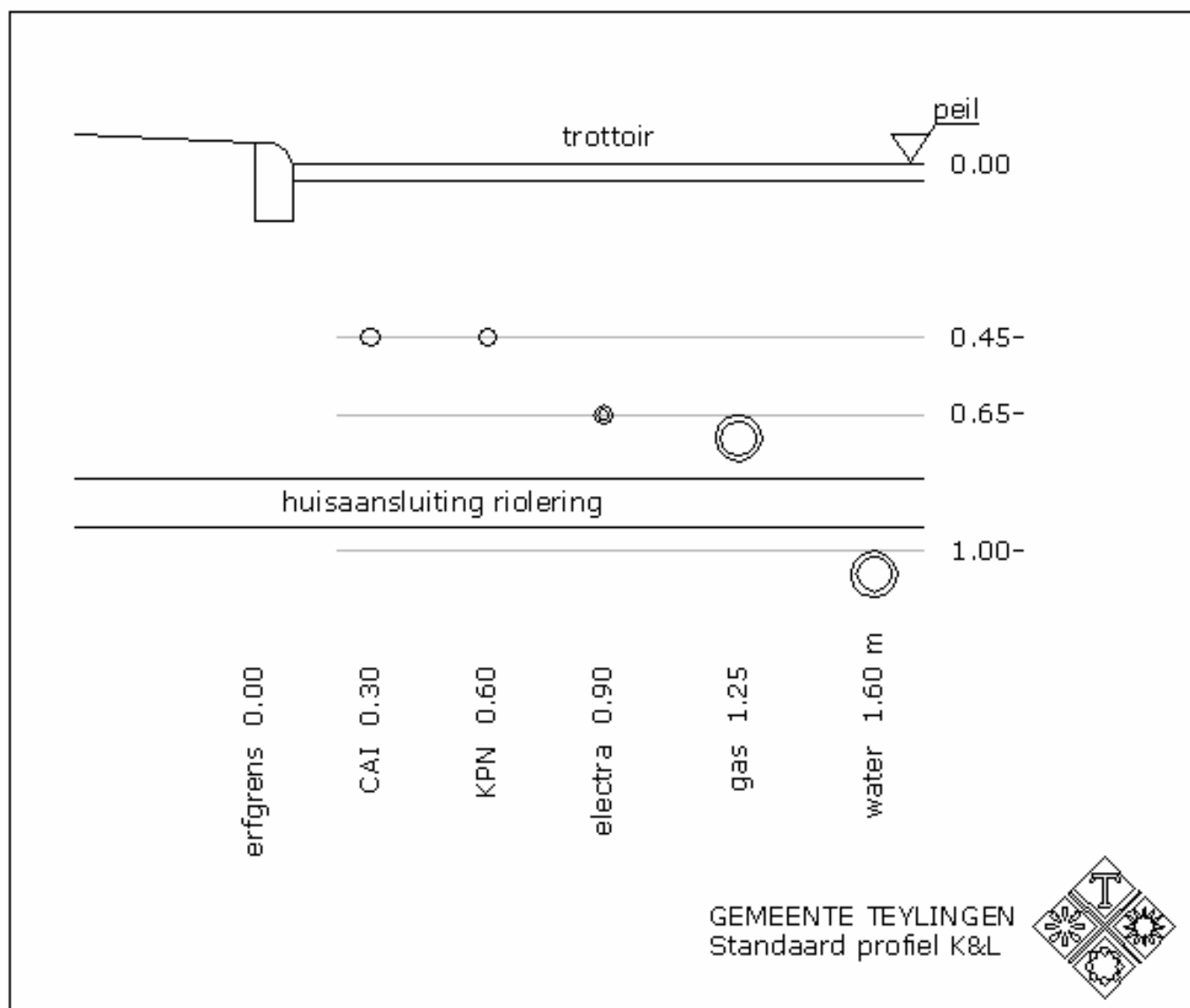
Voor hoogbouw ondergrondse aanbiedvoorzieningen toepassen, fabrikaat Bammens, inhoud 5 m³, specificaties overeenkomstig type "Teylingen". Het betreft hier voor dat doel aangewezen en als zodanig herkenbare plaatsen. Inpandige voorzieningen kunnen dan achterwege blijven.

Er dient rekening gehouden te worden met het volgende:

- Rekening houden met 30 à 35 aansluitingen per container;
- de containers situeren op een loopafstand van maximaal 75 meter vanaf de perceelsgrens;
- locaties dienen optimaal toegankelijk te zijn voor mindervaliden en senioren;
- locaties moeten ten alle tijden bereikbaar zijn voor het ledigingsvoertuig;
- tot op een diepte van 3,50 m. dient de ondergrond onder een locatie vrij te zijn van kabels en leidingen en andere eventuele obstakels;
- bij locatiebepaling opletten dat deze in lijn wordt geplaatst met overig straatmeubilair (fietsenrekken e.d.);
- plaatsing bij voorkeur in een lijn evenwijdig of gerelateerd aan de gevellijn, voor kopgevels i.p.v. langsgevels en niet voor het raam van een woning;
- plaatsing niet in structureel groen, maar bij voorkeur op of aan het trottoir langs het groen;
- bij plaatsing in het trottoir, zorgen voor een vrije (mindervalide)doorgang van min. 90 cm;
- te gebruiken openbare parkeerplaatsen compenseren;
- Locaties in overleg met de afdeling BL.

Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Bijlage 1 standaardprofiel Kabels & Leidingen



Bijlage 2 Kwaliteitseisen plantmateriaal

Bomen

1. Algemene kwaliteitseisen

1.1 Normering Laan- en Parkbomen

- Kwaliteitsnormering van Laan- en Parkbomen, 1989 van de Stichting Kwaliteitsnormering van Boomkwekerijgewassen is van toepassing.

1.2 NAKT keuringen

- Alle bomen zijn gekeurd volgens de standaard kwaliteitskeuring van NAKT en bezitten het NAKT-certificaat. Goedkeuring op basis van de NAKTuinbouwcertificering moet blijken uit de aangehechte waarmerkstrookjes.

2. Specifieke eisen

2.1 Uiterlijke verschijningsvorm bomen bovengronds

- De stam van de boom is recht en stevig, naar boven toe neemt de omvang van de stam af met 5-10 mm per meter.
- De stam heeft geen beschadigingen en/of kneuzingen en geen dubbele toppen of zuigers. De boom moet genetisch dominant zijn (oftewel: in de habitus van de boom en het wortelgestel mogen geen kenmerken voorkomen die erop wijzen dat sprake is van een co-dominante boom)
- De wortelhals is recht.
- De spil is rechtdoorgaand en de eindknop onbeschadigd.
- De boom is regelmatig gegroeid.
- De stamomtrek op 1 meter staat in relatie met de boomlengte. De verhouding omtrek:lengte mag in het algemeen niet groter zijn dan 1:30 en bij snelgroeiende bomen 1:35
- Bomen hebben een takvrije stamhoogte van minimaal 200 cm, tenzij op de plantlijst anders is aangegeven.
- De vertakking is regelmatig en de boom heeft minimaal 3 gesteltakken.
- Er mogen geen zwaardere takken boven de lichtere voorkomen
- Dunbastige bomen met gevoeligheid voor zonnebrand hebben een goed beveerde stam.
- Snoeiwonden moeten overgroeibaar zijn.
- Bomen worden geleverd op eigen wortel. Indien enten noodzakelijk zijn, wordt de entplaats c.q. enthoogte op de plantlijst aangegeven.

2.2 Uiterlijke verschijningsvorm bomen ondergronds

- De boom heeft een evenwichtig verdeelde wortelpruijk.
- Het wortelstelsel is vertakt in een regelmatig verspreide vorm, zonder knikken of bochten van de hoofdwortels.
- Wurgwortels, geknikte wortels en onnatuurlijke vergroeiingen mogen niet aanwezig zijn.
- Beschadigingen komen nagenoeg niet voor.

2.2.1 Naaktworteligen

- De diameter van het wortelstelsel moet minimaal 5 x de omtrek van de stam bedragen.

2.2.2 Kluit- en containerbomen

- Kluit- en containerbomen zijn minimaal 1 x per 3 jaar verplant.
- De boom is gegroeid in de grond waaruit de kluit bestaat of waarmee de container is gevuld.
- Er mag geen sprake zijn van een kunstmatig gevormde kluit.
- De kluit bestaat uit licht leemhoudend zand.
- Draadkorven om de kluit mogen niet zijn gegalaniseerd en zijn bekleed met volledig verteerbaar materiaal (korf van uitgloeid draad en natuurjute).

3. maten

3.1 de maat van de aan te planten bomen is minimaal 18-20 gemeten op 1.30 mtr. boven de kluit.

Heesters

1. Specifieke eisen

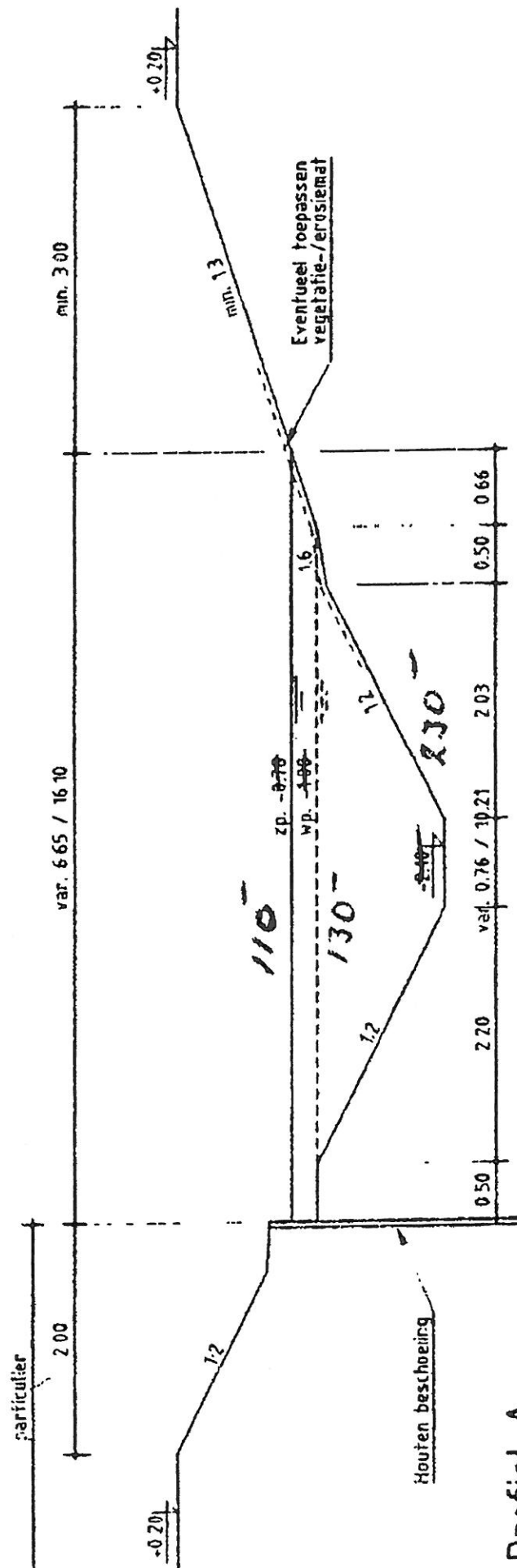
1.1 Uiterlijke verschijningsvorm heesters bovengronds

- De partij dient vrij te zijn van ingegroeide bind- en entmaterialen.
- Bij geënte planten dient de ent goed vergroeid te zijn.
- De partij dient vrij te zijn van kleurafwijkingen als gevolg van gebreksziekten.
- Heesters en klimplanten dienen, afhankelijk van de soort of cultivar, vanaf de wortelhals goed vertakt te zijn (conform de H.B.N.-normen) en in het bezit te zijn van 3 goedgeplaatste takken.
- Pyramide heesters moeten minimaal 1 koptak en 3 goed ontwikkelde gesteltakken hebben.

1.2 Uiterlijke verschijningsvorm heesters ondergronds

- Alle geforceerde heesters dienen een goed wortelgestel te hebben.
- Alle geforceerde heesters dienen regelmatig verplant en/of opgepot te zijn, afhankelijk van soort of cultivar.
- Alle geforceerde heesters dienen naar de eisen van de soort ruim voor het moment van aanvoer te zijn rondgestoken.
- De kluit moet in een evenwichtige verhouding met het opgewas zijn.
- Indien de kluit in gaas wordt verpakt, dient de gaaslap te voldoen aan de H.B.N.-normen.
- Indien de kluit in gaas wordt verpakt, dient te worden ingegaasd in de grond waarin de plant is opgegroeid, zonder gebruik van vulmiddelen zoals tuinturf en of oud stekmedium.
- Indien de kluit wordt ingegaasd, dan dient dit stevig te geschieden, echter zonder slag om de stam.
- Indien machinaal wordt ingegaasd, dan mag de kluit niet vervormd worden en mogen de wortels niet gedraaid zijn.

Alle heesters voldoen aan A1 norm.



Profiel A
Schaal 1:50

Duurzame Stedenbouw Bedrijventerrein Oosthoutlaan

1.1 Inleiding

In deze notitie wordt het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS), ambitietabel Duurzame Stedenbouw, de werkwijze en de projectopdracht beknopt weergegeven. In onderstaande ambitietabel worden de gekozen basis- als extra-ambities afgevinkt, gevolgd door een actielijst met afspraken over bijvoorbeeld nog uit voeren nader onderzoek of in de volgende fase te beslissen over de gewenste ambitie of deze waargemaakt kan worden.

1.2 Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) is op 31 mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleidskader beschrijft een planfasering van een stedenbouwproject. Per fase is overzichtelijk weergegeven welke inhoudelijke stap wordt gezet en welke communicatieaspecten in de desbetreffende fase belangrijk zijn om duurzame ambities te kunnen verwezenlijken. De duurzame ambities zijn gebaseerd op het gemeentelijk vigerend beleid en drie kwaliteitspijlers, People, Planet, Profit (of Welzijn, Wereld, Welvaart) en gerubriceerd naar duurzaamheidsthema's. Elk thema is gesplitst in deelaspecten. Per deelaspect zijn twee ambitieniveaus (basis in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en een extra) geformuleerd, waarvan de maatlat hoger ligt dan wettelijk vereist. Dit betekent dat op het gebied van duurzame stedenbouw bijvoorbeeld het Klimaatbeleid en het DuBo⁺-Richtlijn als vigerend beleid en dus als basisambitie gehanteerd moeten worden. Maar ook andere afspraken als gebiedsgerichte milieuprofielen of gezondheidsaspecten zijn als uitgangspunt vastgelegd. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in onderstaande Ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

1.3 Toelichting Ambitietabel Duurzame Stedenbouw (DS) Oosthoutlaan

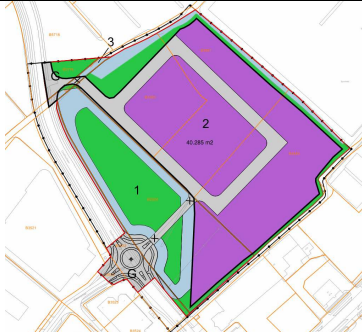
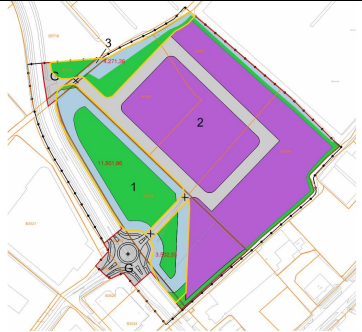
Het plan omvat 6 ha. en > 5000 m² BrutoVloerOppervlak (BVO) bedrijfsgebouwen en valt binnen de reikwijdte (> 1 ha > 10 woningen en/of > 5000 m² BVO) van het RBDS. Dit betekent dat de ambitietabel DS wordt toegepast en onderdeel vormt van het programma van eisen. De ambitietabel DS wordt gebruikt tijdens de initiatiefase voor het bepalen van de relevante duurzaamheidsthema's en –aspecten. Deze worden in de ambitietabel aangevinkt. Tijdens de programmafase vindt controle plaats op uitvoerbaarheid van de voor de relevante duurzaamheidsaspecten geldende basisambities. Daarbovenop wordt voor minimaal één duurzaamheidsthema een extra ambitie gekozen. Het totaal aan basis- en extra ambities worden in de ontwerpfase vertaald in maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Alle in het ontwerp opgenomen maatregelen voor het waarmaken van de ambities worden gemonitord tijdens de realisatiefase en het resultaat wordt in de opleveringsprotocollen vastgelegd.

1.4 Conclusie geselecteerde ambities

Het project bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan voldoet wel aan het minimale ambitieniveau. Alle relevante basisambities (=vigerend gemeentelijk beleid) en van minimaal één duurzaamheidsthema is een extra-ambitie opgenomen in het Programma van Eisen. Te weten: gezondheid, water en imago.

2. Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Oosthoutlaan

duurzaamheidsthema	✓ relevant	deelaspect	✓ basis	Basisambitie	✓ extra	Extra-ambitie
PEOPLE						
leefbaarheid	✓	sociale veiligheid	✓	- duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé Ja, Voldoet. Dit wordt mede veroorzaakt door de vorm van de bouwvlakken (rechte voorgevellijnen). Daarnaast zal bestrating van het openbaar gebied zich duidelijk onderscheiden van de terreinverharding die behoort bij de bedrijfspanden. Volgens het bestemmingsplan zijn erfafscheidingen toegestaan. Als deze worden geplaatst wordt hierdoor het onderscheid nogmaals benadrukt. De groenstrook evenwijdig aan de Oosthoutlaan is straks toegankelijk. De ligging van deze strook en de inrichting is zodanig dat dit geen vraag oproept of men zich bevindt op openbaar gebied dan wel privé-eigendom. - politiekeurmerk en aandacht voor brandveiligheid Ja, Voldoet. Er wordt voldaan aan componenten vanuit het politiekeurmerk zoals: het gebied heeft één duidelijke hoofd ontsluitingsweg en één ontsluitingsweg bedoeld voor ten tijde van calamiteiten. Beide ontsluitingswegen komen uit op de Oosthoutlaan. De Oosthoutlaan heeft een ruime doorgaande zichtlijn. Het plangebied voorziet niet in de opbouw van steegjes tussen de bedrijfspanden. Aan de achterzijde wordt het plangebied 'gesloten' door de aanwezigheid van sloten. Het openbare gebied zal d.m.v. standaard lantaarnpalen worden verlicht. Voor wat betreft de brandveiligheid: Het gebied wordt voorzien van twaalf brandkranen met een waterdruk capaciteit van 60 m3 per uur.	✓	sociale controle door veel zicht op de wegen / pleinen Ja, Voldoet, gebaseerd op de inrichting van het plangebied. De wegen hebben een rechte en brede opzet. Zichtlijnen worden slechts verstoord door geparkeerde voertuigen. De beoordeling is benaderd t.b.v. de sociale controle gericht op het openbare gebied.
		externe veiligheid	✓	- PR-contour < 10⁻⁶ nieuwbouw Het plangebied ligt buiten de PR contour. Zie (in toelichting bp). - geen overschrijding van de Oriënterende Waarde van het groepsrisico Er is wel een overschrijding van het groepsrisico. Deze overschrijding is acceptabel omdat voldaan wordt aan de voorwaarden van de Externe veiligheidsvisie van de regio Holland Rijnland. Met inachtneming van het voldoen aan de voorwaarden wordt geconcludeerd dat <u>voldaan wordt</u> aan de basisambitie. Voor nader info zie het onderzoek externe veiligheid in toelichting van het bestemmingsplan. - hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen Ja, Voldoet. Het plan voorziet naast een hoofdontsluitingsweg in een ontsluitingsweg die alleen bedoeld is voor hulpdiensten ten tijde van calamiteiten.	- - -	- PR-contour =< 10⁻⁸ nieuwbouw - PR-contour < 10⁻⁶ bestaande bouw - substantiële overschrijding van de Oriënterende Waarde van het groepsrisico
		inrichting OR	✓	- DuBo^{plus} Richtlijn (GWW) Ja, voldoet. Dit zit opgenomen in het programma van eisen. - toegankelijkheid, doorgankelijkheid, bereikbaarheid en bruikbaarheid voor mindervalide Ja, voldoet. Dit zit opgenomen in het programma van eisen.	-	deelruimtes met verschillende functies en belevingen voor alle leeftijdsgroepen
		groen in de wijk	✓	boomnorm 0,9 boom / woning of 300 m² bedrijfsterrein De voor de norm gehanteerde oppervlakte bedraagt: 39.940m2 Hieruit volgt: 40.285 m2 / 300 = 133 x norm (0,9) = 120 bomen.	✓ - -	- toevoegen van groen in de bestaande wijk - netwerk van groene elementen (nieuwbouw)

				 ✓ ✓ Oppervlakte binnen zwarte contour is gehanteerd voor het bepalen van het aantal bomen. • groennorm 50 - 75 m² / woning of 300 m² bedrijfsterrein Ja, voldoet. 40.285 m² / 300 = 134 x 75 = 10071 m² groen. Aanwezig 19.273 m² groen. Dit is inclusief watergangen met hun natuurlijke oevers. • differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw. Voldoet, meer differentiatie bij dit bp is niet mogelijk. Daarnaast: deze vraag is meer gerechtvaardigd bij de beoordeling van bestemmingsplan voor een (nieuwbouw) woonwijk.		 Oppervlakte binnen gele contour (totaal 19.273 m²) is benaderd als 'groen binnen het plan'.
gezondheid	✓	lucht	✓	• handhaving van lagere waarden dan de grenswaarden NO_x, PM10 voor verblijfsgebieden (< 40 µg / m³) Ja, Voldoet. Zie hiervoor de paragraaf 4.6 luchtkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan.	✓	• handhaving van 5 % tot 10 % lagere grenswaarden NO_x en PM10 voor verblijfsgebieden (38 tot 36 µg / m³)
		geluid	✓	• bij overschrijding van het gebiedsgerichte geluidsniveau of voorkeurswaarde Wet geluidhinder wordt akoestische compensatie toegepast: Ja, voldoet. Het activiteitenbesluit is een instrument om nadere maatregelen te treffen en is hier het vangnet voor. Het toepassen van maatregel op grond van het activiteitenbesluit vindt plaats na realisatiefase.		
		geur	✓	• voorkomen van nieuwe bronnen van geuroverlast Het gaat hier om een bedrijventerrein met een maximale categorie 3.2. Bedrijven binnen deze categorie kunnen natuurlijk enige geurhinder veroorzaken. Bedrijven met een hogere milieucategorie kunnen middels een afwijking van het bestemmingsplan zich slechts op het terrein vestigen als zij zich naar aard en invloed zich gedragen als een 3.2 bedrijf. Deze afwijkmogelijkheid binnen het bestemmingsplan biedt geen ruimte aan het ontstaan van nieuwe bronnen die geuroverlast veroorzaken. Daarnaast geldt dat op grond van het activiteitenbesluit nadere maatregelen getroffen kunnen worden om geurhinder te voorkomen. Het toepassen van maatregel op grond van het activiteitenbesluit vindt plaats na realisatiefase. Zie tevens paragraaf lucht in toelichting bestemmingsplan.	✓	• er is sprake van een acceptabel hinderniveau. bij onaangename geuren (H= -): 1 ge/m³ 98-Perctiel bij neutrale geuren (H= 0): 10 ge/m³ 98-Perctiel bij aangename geuren (H= +): 100 ge/m³ 98-Perctiel
culturele waarde	✓	waardevolle elementen	✓	• waardevolle elementen die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren, dan een waarde toekennen Ja, Voldoet. Het waardevolle element van het bestaande gebied bestaat uit de identiteit = het landschappelijke karakter van het	-	• alle waardevolle elementen worden in het nieuwe ruimtelijke concept geïntegreerd en versterkt

			✓	gebied. De opzet van het bestemmingsplan is zodanig dat recht wordt gedaan aan het behoud van dit karakter. Dit vertaald zich in het zuidwestelijke deel van het gebied dat functioneert als een overgangsgebied van de Oosthoutlaan naar de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt. V.w.b. cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan. minimaal één model ontwikkelen waarbij het element ruimtelijk functioneel kan worden ingepast <i>Ja, Voldoet, voor dit model is ook gekozen. Zie tevens nota van beantwoording zienswijzen onder 2.1 t/m 2.3.</i>		
		historische structuren	✓	- historische structuren die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren. <i>Ja, voldoet. Het gaat hierbij o.a. om het behoud van de bestaande watergangen. Daarnaast krijgt het gedeelte evenwijdig aan de Oosthoutlaan de bestemming groen. Bestaande structuren zijn daarmee niet alleen gedocumenteerd maar ook in het gebied te herkennen.</i> - minimaal één model ontwikkelen waarbij de oude structuren nog herkenbaar zijn <i>.slotenpatroon</i>	✓	historische structuren zijn als ruimtelijke drager uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan. <i>Ja, voldoet. Dat wordt voldaan is gebaseerd op de drie stedenbouwkundige varianten waarbij variant 'landschap' is gekozen. In deze uitwerking is gebruik gemaakt van bestaande structuren voor de stedenbouwkundige opzet.</i>
kwaliteit gebouwen	✓	utiliteitsgebouwen		DuBo^{plus} richtlijn: GPR score 7.0 <i>Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd in anterieure overeenkomst.</i>		DuBo^{plus} richtlijn: GPR score 8.0 of gelijkwaardig
PLANET						
ruimtegebruik	✓	uitbreiding	✓	- zorgvuldige landschappelijke inpassing en aansluiting, mits ruimtelijk en functioneel onderbouwd <i>Ja, Voldoet. het zuidwestelijke gedeelte van het te ontwikkelen gebied is landschappelijk en stedenbouwkundige gezien een gevoelig gedeelte. Om de overgang naar de bebouwing duurzaam te maken is een inrichting met een open of halfopen karakter noodzakelijk. Het zuidwestelijke deel van de ontwikkelingslocatie functioneert daarbij als een overgangsgebied. Zie tevens nota van beantwoording zienswijzen onder 2.1 t/m 2.3.</i> - efficiënte (milieu)zonering <i>Ja, voldoet. Sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Sassenheim Zuid en aan een pompstation en kraanverhuurbedrijf. Er staan slechts twee bedrijfswoningen in de nabijheid van het bedrijventerrein.</i>	- -	- intensief ruimtegebruik - meervoudig ruimtegebruik toepassen
water, opp. water	✓	hemelwater	✓	opstellen van waterparagraaf <i>Ja, Voldoet. Zie toelichting bestemmingsplan.</i>	✓ ✓	- afkoppelen, bergen of infiltreren, afvoeren <i>Ja voldoet. Dit is overigens pas bij de realisatiefase aan te tonen.</i> - drainage afvoeren naar oppervlaktewater <i>Ja voldoet. Dit is overigens pas bij de realisatiefase aan te tonen.</i>
		oppervlaktewatersysteem	✓	- opstellen van waterparagraaf <i>Ja, Voldoet. Zie toelichting bestemmingsplan.</i> - toepassen van natuurvriendelijke oevers, waar mogelijk <i>Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd anterieure overeenkomst en exploitatieplan.</i> - Waterhuishoudkundig plan opstellen bij nieuwbouw <i>Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd anterieure overeenkomst dan wel exploitatieplan.</i>	✓ ✓ ✓ ✓	- peilfluctuatie met in-/ uitlaat <i>Ja, voldoet. Het hoogheemraadschap regelt dit.</i> 50% van alle oevers natuurvriendelijk inrichten <i>Ja voldoet. (wordt opgenomen in het exploitatieplan).</i> - water als ruimtelijk element in het plan opnemen <i>Ja, voldoet. Zie stedenbouwkundige opzet of verbeelding.</i> - doorkoppelen van watersystemen in het plangebied <i>Ja, voldoet. Het water van het plangebied staan in verbinding met overige Watergangen d.m.v. duikers.</i>
		oppervlaktewaterkwaliteit	✓	geen stank en geen overlast	✓	helder, schoon water en voldoet aan MTR-normen

				Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd met exploitatieplan door het opnemen van duikers. (Watergangen worden met elkaar verbonden door duikers. Hierdoor blijven de watergangen doorstroombaar en wordt stilstaand water voorkomen.		Ja, voldoet. Dit volgt uit het talud en diepte die worden toegepast. Deze uitgangspunten worden opgenomen in het programma van eisen.
energie	✓	energieprestatie op locatie (EPL) t.o.v. bouwbesluit	- ✓	- EPL $\geq 7,2$ in het projectgebied > 200 woningequivalenten, of 20.000 m² BVO bedrijfsgebouwen (18% - 50% CO₂ reductie) n.v.t. - bij > 50 woningequivalenten of 5000 m² BVO bedrijfsgebouwen raadplegen van regionale CO₂ kansenkaart	-	EPL $\geq 8,5$ in het projectgebied > 200 woningequivalenten, of 20.000 m² BVO bedrijfsgebouwen (50% tot 100% CO₂ reductie)
		duurzame energie opwekking	?	$\geq 5\%$ van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken. Ja, voldoet onder voorbehoud. Dit is pas na realisatiefase te beoordelen. Echter gezien het duurzaamheidsbeleid is het streven er op gericht om energie duurzaam op te wekken.	?	$\geq 20\%$ van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken
		openbare ruimte	✓ ✓	- DuBo^{plus} Richtlijn GWW alle vaste energiemaatregelen Ja, voldoet. Wordt opgenomen in het programma van eisen. - energiezuinige straatverlichting en verkeersregelinstantaties Ja voldoet, Wordt opgenomen in het programma van eisen.	-	DuBo^{plus} Richtlijn GWW alle vaste- en variabele energiemaatregelen
natuur / ecologie	✓	waardevolle elementen	✓ ✓	- inventariseren en documenteren Ja, Voldoet. Er is veldonderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de bruine kikker, de middelste groene kikker, en watersalamander. De zwaar beschermde rugstreeppad is niet aangetroffen in gebied. Er is ook onderzoek gedaan naar aanwezigheid van de kleine modderkruiper (vissoort). Andere beschermde vissoorten bleken niet aanwezig. Rapport is opgesteld aug. 2010. - minimaal één model ontwikkelen waarbij de ecologisch waardevolle elementen behouden worden Ja, voldoet. Dit is de huidige opzet van het bestemmingsplan (watergangen blijven behouden en worden voorzien van natuurlijke oevers (gedeeltelijk).	-	ecologisch waardevolle elementen herkenbaar in ruimtelijk concept integreren
verkeer / mobiliteit	✓	OV	✓ ✓ ✓	- sociaal veilige haltes en routes naar haltes Ja, voldoet. Zie paragraaf Verkeer in toelichting bestemmingsplan. 60% - 80% woonadr. binnen de b-kom op max. 500m v OV halte. - halte bij wijk- / buurtvoorziening. Ja, voldoet op < 250 meter	✓ - -	100% van de woonadressen binnen de b-kom op max. 500 m van OV halte. Ja, voldoet. - bevorderen van P+R voorzieningen
		fiets, langzaam verkeer	✓ ✓	- veilige en aantrekkelijke lv-routes volgens Duurzaam Veilig. Ja, voldoet. - veilige oversteekgebieden Ja, voldoet.	- -	- sluitend fietspadennet - voorrang voor fiets op solitaire regionale routes en verblijfsgebieden
		parkeren	✓ ✓	- CROW parkeemorm Ja, voldoet. Zie paragraaf Verkeer in toelichting bestemmingsplan. - onderzoek ondergronds parkeren Het bestemmingsplan laat de bouw van kelders toe. Deze mogen volgens het bestemmingsplan worden gebruikt als parkeerkelder.	-	geclusterd parkeren
materiaal	-	hergebruik	-	aandacht voor duurzaam slopen. N.v.t.	- -	- minimaal 7 op de schaal Slooptool - demontabel en herbruikbaar materiaal toepassen
		milieubelasting	✓	DuBo^{plus} richtlijn (GWW)	- - ✓	- variabele maatregelen GWW voor 2% van de stichtingskosten - producten met milieukeur - vernieuwbare grondstoffen
bodem	✓	saneren	✓	de risico's boven het MTR (maximaal toelaatbare risico) terugbrengen tot verwaarloosbaar risico. Ja voldoet. Toelichting: tot op heden is er slechts een verkennend onderzoek uitgevoerd. Mocht bij nadere onderzoeken vervuiling worden aangetroffen zal er zodanig gesaneerd worden dat het beoogde gebruik toegestaan is. Tevens verwijs ik naar het verkenend bodemonderzoek en de paragraaf bodem in de toelichting van het bestemmingsplan.	?	wijze waarop deze risico's worden teruggebracht en afgestemd op de historie en het gebruik van de bodem
		beheer	✓	stand still	✓	optimaliseren van hergebruik waar dit zonder risico mogelijk is

		hergebruik	✓	• gesloten grondbalans binnen locatie. Binnen de locatie zal wel grond verplaatst worden. Echter er is geen sprake van het afvoeren van grond. Om geheel op juiste hoogte te brengen zal grond aangevoerd moeten worden om het gebied op juiste N.A.P. hoogte te krijgen.	-	• gesloten grondbalans binnen regio
		grondwater	?	• verspreiding van verontreinigingen in freatisch en middeldiep grondwater tegengaan	?	• monitoren van de kwaliteit van het eerste watervoerend pakket
PROFIT						
flexibiliteit van de gebouwde omgeving	✓	functionele en ruimtelijke flexibiliteit	✓	• toepassen van functioneel aanpasbare gebouwen (voorzieningen, werken) Ja, Voldoet. Bedrijfspanen bieden veel mogelijkheden voor functionele aanpassingen.	✓ -	• rekening houden bij aanleg infrastructuur en inrichting openbare ruimte • ruimtelijke scenario's voor toekomstige uitbreidingen schetsen
imago	✓	architectonische en ruimtelijke uitstraling	✓	• conform (op te stellen) beeldkwaliteitsplan / welstandnota Ja, voldoet. Er is geen beeldkwaliteitsplan voor dit gebied opgesteld. Wel zijn er drie stedenbouwkundige varianten uitgewerkt waarbij een variant is gekozen vanwege de hoge ruimtelijke kwaliteit in relatie tot – en in aansluiting met- het aangrenzende landschappelijke gebied. Bouwplannen worden getoetst aan de welstandsnota waarbij een regulier welstandsniveau van toepassing is.	✓	• imagoverbetering door bijzondere aandacht voor hoogwaardige inrichting o.r. (voldoet, conform pve openbare ruimte). • bijzondere architectonische uitstraling? (Deze ruimte is er. Een initiatiefnemer.
economische vitaliteit	✓	werkgelegenheid	✓	• aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied Ja, Voldoet. Dit is uitgangspunt van het plan.	-	• ondersteunen van initiatieven om werkgelegenheid in plangebied te creëren
		bedrijvigheid	✓	• aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied (groeimogelijkheden voor milieuhinderlijke bedrijven) Ja, voldoet. Het bestemmingsplan laat bedrijven toe tot de categorie 3.2. Bestaande bedrijven met een lagere categorie kunnen zich binnen dit terrein vestigen en groeien tot 3.2. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de bevoegdheid voor B&W om af te wijken van de regels voor het laten vestigen van grootschalige detailhandel.	- -	• parkmanagement is ingevoerd voor bedrijventerrein/winkelcentrum • stimuleren van meer diversiteit van projectgebied overstijgende bedrijvigheid

Betekenis gebruikte symbolen:

- ✓ ambitie is relevant en maakt onderdeel uit van het programma van eisen.
 - ? ambitie vereist nader (voor)onderzoek of is een actiepunten in de volgende fase.
 - ambitie is niet relevant (kan later nog wel relevant worden)
- doorhalen: ambitie is niet van toepassing

3. Afspraken en vervolgacties

- Proces: De ambitietabel met datum 29 maart 2011 is als bijlage opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Teylingen. Deze versie van 19 april 2013 is geactualiseerd op het onderdeel 'Planet' voor het onderdeel 'bodem; gesloten grondbalans' én de verantwoording van de wateroppervlaktekwaliteit. Met deze actualisatie wordt de beoordeling van het project in relatie tot het duurzaamheidsbeleid van de gemeente gebaseerd op actuele gegevens vanuit het project. In de paragraaf duurzaamheid van het bestemmingsplan wordt de duurzaamheid van het project verantwoord en wordt verwezen naar deze tabel. Deze tabel weergeeft de verantwoording van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.
- De volgende duurzaamheidsthema's dienen nader onderzocht te worden:
 - o Energie: onderzoeken of $\geq 5\%$ van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekt kan worden;
 - o Bodem: aspecten saneren en grondwater nader onderzoeken.

Duurzaamheidstabel ingevuld door: Ron van der Geest, Gemeente Teylingen, afdeling Ruimte in samenwerking met Tom Schonenberg, Milieudienst West Holland. Deze tabel is geactualiseerd op 28 oktober 2013.

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

PEOPLE

Leefbaarheid

Leefbaarheid is het samenspel tussen fysieke kwaliteit, sociale kwaliteit, sociale kenmerken en veiligheid van de omgeving. De leefbaarheid wordt bepaald door de mate waarin de onderstaande factoren in een gebied worden beïnvloed.

- De waardering toegekend aan de (openbare) ruimte, over het nut van die ruimte voor mensen (=gebruikswaarde);
- De waardering, toegekend aan de (openbare) ruimte, over de effecten die die ruimte op mensen heeft (=belevingswaarde);
- De mate van aanpasbaarheid voor veranderende leefwensen en waardebehoud (=toekomstwaarde)

Deze factoren kunnen positief beïnvloed worden door bij het inrichten van het gebied aspecten zoals kwaliteit en veiligheid van de (openbare) ruimte en de gebouwen te optimaliseren. Ook milieufactoren zoals geluid-, lucht- en geurhinder spelen een belangrijke rol. Maar ook sociale cohesie en functiemenging in de wijk.

Sociale veiligheid

Onder sociale veiligheid wordt verstaan het gevoel van veiligheid (voel je je veilig in de wijk) en feitelijke veiligheid (komen er daadwerkelijke bedreigingen en andere incidenten voor). Bij sociale veiligheid is wat betreft het ruimtelijke aspect de inrichting van de openbare ruimte van belang. Hierbij spelen aspecten van overzichtelijkheid en verlichting een belangrijke rol.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of vervoer van gevaarlijke stoffen. In de ruimtelijke planning kan door middel van zonering al heel wat bereikt worden. Het verplaatsen van risicovolle bedrijven blijft natuurlijk ook een optie. Hiervoor

wordt onderscheid gemaakt in het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico. Het Plaatsgebonden Risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats in de nabijheid van een inrichting of transportroute zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting of op een transportroute waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Het Groepsrisico (GR) houdt niet alleen rekening met de kans op een ongeval en de kans op overlijden, maar ook met de verdeling en de dichtheid van aanwezige bevolking rond de inrichting. In tegenstelling tot het PR is het GR dus afhankelijk van het aantal mensen dat rond een bron aanwezig is. Het PR is als norm algemeen geaccepteerd maar niet wettelijk vastgelegd. Voor het GR geldt een oriënterende waarde en geen grenswaarde. Er is wel een inspanningsverplichting om aan deze oriënterende waarde te voldoen. Er wordt een AMVB voorbereid waarin de omgang met het GR wettelijk zal worden vastgelegd, maar de verwachting is dat het GR een oriënterende waarde blijft.

Inrichting openbare ruimte (OR)

De inrichting van de openbare ruimte gaat, mits goed aangelegd en beheerd, jaren mee. Als de openbare ruimte echter niet zorgvuldig of minimaal is ingericht, kan dit een aanleiding zijn voor een gevoel van sociale onveiligheid, verloedering en vervreemding waardoor de leefbaarheid achteruitgaat. Het verbeteren van de verkeersveiligheid in het kader van Duurzaam Veilig is dan één van de mogelijkheden. Maar ook externe veiligheid en sociale veiligheid zijn in dit kader van belang.

Groen in de wijk

Het groen in de wijk of bedrijfsterrein wordt kwantitatief bepaald door de boomnorm en de groennorm. Kwalitatief gezien kan onder groen worden verstaan: Schooltuinen, trapveldjes, parken, forten, oude muren, groen stroken, bermen, verwilderde landjes... Ontwikkeling van groen in de wijk is voornamelijk een kwestie van ontwerp en beheer, omstandigheden scheppen om

natuurlijke ontwikkeling te bevorderen. Maatregelen ter bevordering van groen in de stad zijn gericht op het ontwikkelen en behouden van kleinschalig groen in een fijnmazig netwerk. Daarbij speelt het stimuleren van particulier initiatief en beheer een grote rol. Buurt of wijkgroen draagt bij aan lokale identiteit, geeft een binding met de woonomgeving en vormt een rustpunt en ontmoetingsplaats. Wandelen, sporten, luieren, spelen zijn activiteiten die men ook graag dicht bij huis doet binnen een afstand van 500 meter van de woning. Bij de eerste ontwerpen van een wijk zal voldoende buurtgroen, verspreid over de wijk, moeten worden gereserveerd. Voorkomen moet worden dat in de ontwikkelfase deze bestemming voor buurtgroen alsnog sneuvelt. In een bestaande wijk is het belangrijk het groen te handhaven. Een optimale inrichting is niet nodig. Ruimte voor de bewoners voor eigen initiatieven (buurtfeest, gemeenschappelijke tuin, speelplek, trapveldje, natuur ervaren) kan leiden tot sociale cohesie en een buurtleven.

Gezondheid

Wonen, werken en recreëren in een gezonde en veilige leefomgeving is belangrijk. Als bedreigingen uit het milieu worden luchtverontreiniging, geluidshinder en geurhinder aangemerkt en zijn als deelaspect opgenomen. Voor gevoelige bestemmingen hanteert de GGDHM richtlijnen voor de kwaliteit van lucht, geluid en geur met o.a. minimale afstanden tot (snel)wegen. Maar ook op gebouwniveau kunnen verontreinigingen invloed op de gezondheid hebben. De gezondheidseffecten variëren van ziekten (zoals astma en allergieën) tot gevoelens van ongerustheid. Hiervoor zijn criteria opgenomen in het duurzaamheidsthema: Kwaliteit van de gebouwen.

Lucht

Luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate van vervuiling. Het gaat dan om luchtverontreiniging door zwaveldioxide (SO₂), lood, stikstofdioxide (NO_x), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO) en Vluchtige Organische Stoffen (VOS) o.a. benzeen. Als blijkt dat grenswaarden uit

de Wet milieubeheer zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen. Aan de emissies van NO_x en fijn stof zijn grenswaarden gesteld. NO_x komt vooral vrij bij het verbranden van (fossiele) brandstoffen. In Nederland veroorzaken verkeer en vervoer bijna 70 procent van de totale uitstoot van stikstofoxides. PM₁₀ bestaat uit kleine, niet-zichtbare deeltjes en druppeltjes (PM = Particulate Matter en omvat voornamelijk deeltjes (bijvoorbeeld roetdeeltjes) kleiner dan 10 micrometer). Een relatief groot deel van het fijne stof komt in woongebieden terecht. Het verkeer is met 30% van de totale uitstoot een grote bron van fijn stof in Nederland. Dieselmotoren zonder roetfilters zijn de grootste uitstoters van fijn stof. Een nieuwe dieselauto zonder roetfilter stoot per kilometer ongeveer 40 keer zoveel fijn stof uit als een nieuwe benzineauto met katalysator. Een deel van het fijn stof is afkomstig uit de natuur (voornamelijk van zee). Een derde bron van fijn stof is de industrie. Ook komt veel fijn stof overwaaien uit het buitenland. Fijn stof afkomstig van de uitstoot van het verkeer is nog veel kleiner dan fijn stof afkomstig van de industrie en natuur. Dit ultrafijn stof lijkt schadelijker dan stofdeeltjes afkomstig uit de andere bronnen.

Geluid

Geluid kan zo hard zijn, dat het hinderlijk wordt. Bovendien kan het schadelijk zijn voor de gezondheid. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, is in geluidsnormen vertaald. Per gebiedstype wordt een passend geluidsniveau vastgesteld (gebiedgericht geluidsbeleid). Een "stillegebied" binnen het woongebied verhoogt de gebruiks- en belevingswaarde. Bij het ontwerpen van woongebieden is het van belang om per woning een geluidsluwe zijde in het ontwerp op te nemen. Voorkomen moet worden dat dove gevels toegepast worden, omdat deze maatregel niet bijdraagt aan de woonkwaliteit.

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

Niet altijd zijn hoge geluidniveaus te voorkomen en in sommige gevallen is het ook niet realistisch om dat te ambiëren. Daarom is het mogelijk om bij de beoordeling van het geluidsniveau in het plangebied uitzonderingen toe te staan indien de ambitiewaarde voor een gebied wordt overschreden. Incidenteel, bijvoorbeeld langs wegen die het gebied doorsnijden, mag dus meer geluid worden toegestaan. Bij hoge uitzondering mag geluid tot de wettelijke maximaal toelaatbare grenswaarde (plafondwaarde) worden toegestaan. In beide gevallen moet dan wel met een akoestisch onderzoek aangetoond worden, dat het treffen van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger niet mogelijk zijn. Hoe hoger het geluidniveau, des te meer akoestische compensatie wordt toegepast.

Veel woningen in de regio staan bloot aan meer verkeerslawaai dan wenselijk is. Bij renovatie of herstructurering is het van belang het aantal woningen met een te hoge geluidsbelasting te verminderen of maatregelen aan de woningen te treffen. De meest urgente woningen zijn opgenomen op de zogenaamde A-lijst. Bij de woningen worden indien relevant geluidsisolerende maatregelen genomen, ook wel gevelsanering genoemd. De voortgang van het saneren van deze woningen is echter afhankelijk van het vrijkomen van de benodigde financiën. Ook woningen die op de B-lijst staan kunnen een hoge geluidbelasting ondervinden.

Geur

De ene geur is niet de andere, zo is de aard van de geur van een parfumfabriek niet gelijk aan de geur van een mestverwerkend bedrijf bij dezelfde hoeveelheid geureenheden per kubieke meter. Er zijn drie type geuren te onderscheiden.

- Aangename geuren (waardering +): Deze geuren worden rond een geurconcentratie van 1 ge/m³ als neutraal ervaren, bij hogere concentraties (10 tot ca. 100 ge/m³)

zijn ze licht aangenaam, bij hogere concentraties neemt de aangenaamheid van de geur af, uiteindelijk tot een zeer onaangenaam niveau.

- Neutrale geuren (waardering 0): Deze geuren worden rond een concentratie van 1 ge/m³ als neutraal ervaren, bij concentraties van ongeveer 10 ge/m³ worden ze licht onaangenaam, bij nog hogere concentraties neemt de aangenaamheid verder af, uiteindelijk tot een zeer onaangenaam niveau.
- Onaangename geuren (waardering -): Deze geuren worden al direct bij concentraties boven 1 ge/m³ als onaangenaam ervaren, bij concentraties van ongeveer 10 ge/m³ worden ze doorgaans al als zeer onaangenaam ervaren.

Sociale cohesie

Onder sociale cohesie wordt verstaan de mate waarin individuen of groepen in de samenleving met elkaar verbonden zijn en zich met elkaar verbonden voelen. Voor een deel wordt sociale cohesie gestructureerd door ruimtelijke factoren. Bij het ontwerpen van woongebieden is het vanuit het perspectief van sociale cohesie belangrijk om aandacht te besteden aan de mate waarin:

- Het stedenbouwkundig ontwerp:
 - o uitnodigt tot zorgvuldig gedrag, gevoelens van veiligheid oproept;
 - o sociale contacten mogelijk maakt tussen verschillende sociale groepen;
 - o groepen met uiteenlopende inkomens en leefstijlen een kans biedt om zich op bepaalde locaties met uiteenlopende kwaliteiten te vestigen;
 - o voorkomt dat te grote wijken met alleen goedkopere woningen ontstaan, waardoor bewoners op te grote afstand van andere woonmilieus en voorzieningen terecht komen;
 - o gunstige condities schept voor de exploitatie van goedkope woningen op locaties met uiteenlopende kwaliteiten;
 - o ruimtelijke inrichting en de ruimtelijke zonering afstemmen op de doelgroepen (bereikbaarheid/veiligheid).

- Het ontwerp van de woning:
 - o sociale controle mogelijk maakt;
 - o bewoners herkenbaarheid en place-identity biedt.

Culturele waarden, waardevolle elementen en historische structuren

Onder cultuurhistorische waarden wordt verstaan de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid of identiteit en ontstaansgeschiedenis van de plek.

Kwaliteit van de gebouwen

Het optimaliseren van de gebouwkwaliteit betekent een gezond binnenmilieu, effectieve gebruikswaarde en een prettige woonomgeving. Het betreft de kwaliteit nu en in de toekomst. Een hoge integrale kwaliteit, comfort en een goede leefbaarheid maken dat gebouwen en de gebouwde omgeving langer meegaan. Deze integrale kwaliteit wordt bereikt door een optimale balans te vinden tussen energiezuinigheid en een duurzame energievoorziening (ook kleinschalig), minimaliseren van geluidsoverlast, het toepassen van gezonde en duurzame materialen van zoveel mogelijk vernieuwbare/herbruikbare – op maatschappelijk verantwoorde wijze gewonnen en verwerkte- grondstoffen en een gezond binnenmilieu. Op gebouwniveau zijn hiertoe ambities en maatregelen opgenomen in de [Regionale DuBo Plus Richtlijn](#).

PLANET

Ruimtegebruik

Onderscheid wordt gemaakt tussen herstructurering met aandacht voor herbruikbare kwaliteiten en uitbreiding met aandacht voor landelijke/ stedelijke inpassing en aansluiting. Ruimte wordt steeds schaarser door de groei van het stedelijke gebied. De beschikbare ruimte kan beter worden benut, vooral door deze meervoudig te gebruiken. Enerzijds door functies te stapelen, boven of zelfs onder de grond, anderzijds door in de tijd gebruik te maken van ruimtes voor verschillende functies. Dus ook een efficiëntie milieuzonering.

Water

De definitie van duurzaam stedelijk waterbeheer luidt: een kwantitatief en kwalitatief beheer van het stedelijk water, waarbij de aandacht ligt op het vasthouden van water, en zichtbaar integreren in het stedenbouwkundig ontwerp in plaats van het aan- en afvoeren ervan. Milieuproblemen worden daarbij niet doorgeschoven naar een volgende generatie, een hoger schaalniveau of een ander milieucompartment. Het watersysteem wordt integraal benaderd, waarbij civieltechnische, stedenbouwkundige, hydrologische en ecologische aspecten worden verenigd. Drie deelaspecten spelen hierbij een rol: Hemelwater, oppervlaktewatersysteem en oppervlaktewaterkwaliteit. In overleg met de waterbeheerder wordt een watertoets uitgevoerd.

De Watertoets is vooral een procesinstrument om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincie, gemeenten als waterschappen.

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat dus niet om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Met de Watertoets wordt er naar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren;

In de toelichting van de genoemde plannen dient - in een waterparagraaf - een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast zullen daarbij ook de gevolgen voor de waterkwaliteit en verdroging gezien moeten worden. Bovendien dient te worden aangegeven hoe rekening is gehouden met het wateradvies dat door de waterbeheerder is verstrekt.

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

Energie

Het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen (aardolie, aardgas en kolen) is van belang voor de voorzieningszekerheid op langere termijn: het gaat om eindige voorraden die deels afkomstig zijn uit geopolitiek instabiele werelddelen. Bovendien zijn fossiele brandstoffen verantwoordelijk voor het grootste deel van de mondiale CO₂-uitstoot en vormen andere verontreinigende emissies een probleem. Het kabinet wil van Nederland een van de schoonste en zuinigste energielanden in Europa maken. In het werkprogramma 'Schoon en Zuinig: Nieuwe energie voor het klimaat' beschrijft het kabinet de ambities voor onder andere energiebesparing, duurzame energie en opslag van CO₂ in de grond. De ambities zijn:

- o De uitstoot van broeikasgassen, vooral CO₂, in 2020 met 30% verminderen vergeleken met 1990.
- o Het tempo van energiebesparing de komende jaren verdubbelen van 1% nu naar 2% per jaar.
- o Het aandeel duurzame energie in 2020 verhogen naar 20% van het totale energiegebruik.

Om een duurzame energievoorziening te realiseren wordt bij wijze van 'ontwerpfilosofie', vooral in de gebouwde omgeving, een bepaalde hiërarchie van maatregelen door het kabinet aanbevolen, de zogenoemde Trias Energetica. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:

1. Beperk de energievraag;
2. Wek de benodigde energie zoveel mogelijk duurzaam op;
3. Ga zo efficiënt mogelijk om met fossiele brandstoffen (schoon fossiel) om in de resterende energievraag te voorzien.

In het algemeen kan gesteld worden dat de maatregelen in onderlinge samenhang moeten worden aangepakt om de doelstellingen voor het energie- en klimaatbeleid te behalen. Maatregelen zijn daarbij zowel op gebieds- en locatieniveau als op inrichtingenniveau (woning, bedrijf) te treffen, bijvoorbeeld een verkaveling met minimaal 70% van de

woningen gunstig op de zon georiënteerd, als gunstige voorwaarde voor gebruik van passieve en actieve zonne-energie. De concrete invulling hangt af van de specifieke omstandigheden op locatie, zoals energievraag-profiel, functiedichtheid en kosten. De drie maatregelen zullen daarom in de ontwerpfase, met inbegrip van ruimtelijke plannen, integraal moeten worden afgewogen om een optimale invulling van de energiehuishouding te verkrijgen. De CO₂-reductie (bij voorkeur 100%) is naast een streefcijfer met betrekking tot de energieprestatie op locatie (EPL) en op gebouwniveau tot de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) het vertrekpunt voor een afweging van opties en maatregelen in een energieconcept. Om optimale kansen te benutten zijn in de [CO2-kansenkaart](#) voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw uitgewerkt. De meest kosteneffectieve aanpak bij grote nieuwbouwlocaties is verduurzamen van de energievoorziening door het toepassen van bijvoorbeeld een bio-olie WKK of warmtepompen gecombineerd met warmte- en koudeopslag (WKO).

De klimaatambities zijn verwoord in het regionale Klimaatprogramma 2008-2012. De lange termijn doelstellingen zijn conform het Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk. Het streven is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energiegebruik tussen 2008 en 2020 met meer dan 50% is verlaagd. De duurzame energie doelstelling is, dat ten minste 20% van het energiegebruik binnen de locatie in 2020 duurzaam is opgewekt. De korte termijn doelstelling (2012) zijn voor duurzame energieopwekking 5% en voor nieuwbouw 100% tot 18% CO₂-reductie t.o.v. bouwen volgens het vigerende bouwbesluit afhankelijk van de aanwezige kansen. Zie ook [Plan van Aanpak Klimaatprogramma 2008-2012](#).

Natuur/ ecologie

De noodzaak voor de aanwezigheid van natuur en ecologie in en om de stad wordt steeds meer door beleidsmakers en ontwikkelaars omarmd. Het begrip stadslandschappen is hieruit ontstaan. Naast natuur en ecologie eisen ook andere functie hun ruimte op. Het zijn vooral de stedelijke functies, waarbij te denken is aan wonen, werken en

recreëren, die steeds meer concurreren om de schaarse ruimte met de diverse groene functies, zoals landbouw en natuur. De gemeente Leiden heeft een 'Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen' opgesteld. Daarin staat precies vermeld hoe de gemeente zijn planten en dieren (stadsnatuur) beschermt bij stedelijke projecten en onderhoudswerkzaamheden. Daarmee wordt niet alleen de flora- en faunawet nageleefd, maar er wordt tevens een volwaardige plaats aan natuur gegeven bij stedelijke ontwikkelingen.

Verkeer / mobiliteit

Het gaat erom de balans te vinden tussen kwaliteit van het verkeer en vervoer voor de individuele gebruiker en voor de samenleving als geheel. De ontwikkeling, het beheer en onderhoud van een veilig en doelmatig verkeer- en vervoerssysteem voor burgers en bedrijven om de mobiliteit op te vangen, de veiligheid te vergroten en bij te dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De ambities voor het duurzaamheidsthema Verkeer en mobiliteit zijn in vier deelaspecten opgenomen: Autogebruik en omvat het gebruik van alle gemotoriseerde voertuigen, openbaar vervoer (OV), fiets (langzaam verkeer) en parkeren. Bij grote ontwikkellocaties van 500 woningen of 100.000 BVO bedrijvigheid wordt een Vervoersprestatie op Locatie ([VPL](#))-studie uitgevoerd. VPL is een rekenmethode waarmee voor een bepaald plan(gebied) een maat kan worden berekend voor het energiegebruik van verkeer en vervoer per huishouden, inclusief de effecten op de geluidsbelasting, de CO₂- en NO_x-emissies en de effecten op de verkeersveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit. Voor verkeersremmende maatregelen geldt het programma Duurzaam Veilig, waarbij de te nemen maatregelen zo geluids- en trillingarm mogelijk worden uitgevoerd.

Auto

Het gebruik van de auto heeft direct negatieve effecten op de uitstoot van CO₂, geluid en ruimtebeslag. Uitgangspunt is dat voor een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde

omgeving het autogebruik gereguleerd wordt. Twee invalshoeken spelen daarbij een rol:

- verminder het autogebruik voor lokaal vervoer:
 - o minimaliseer de afstanden tussen woongebieden, werkgelegenheid, scholen, voorzieningen, enzovoort; creëer doorsteekjes voor langzaam verkeer;
 - o doe dit eveneens voor bestemmingen buiten het plangebied;
 - o optimaliseer de structuur voor langzaam verkeer en openbaar vervoer: veilig, snel, direct, comfortabel en daardoor aantrekkelijk;
- meng functies: dit verhoogt de belevingswaarde en verbetert de sociale veiligheid;
 - o structureer het resterende autogebruik zodanig dat er minimaal hinder ontstaat in de woonomgeving;
 - o formuleer een evenwichtig verkeersbeleid, incl. parkeerbeleid (blauwe zones, tarieven, enz.);
 - o beperk doorgaand verkeer in woongebieden: maak straten autoluw en/of autovrij;
 - o gebruik innovatieve oplossingen voor parkeren door intensief ruimtegebruik;
 - o voorkom sluipverkeer;
 - o zorg voor verkeersveilige ontsluitingswegen.

Openbaar vervoer (OV) voorzieningen in de wijk

Het gaat hierbij om het optimaliseren van de bereikbaarheid van het openbaar vervoer.

Fiets

Het deelaspect fiets staat synoniem voor langzaam verkeer en omvat veilige en aantrekkelijke routes, incl. oversteekplaatsen en heeft een beperkende invloed op het gebruik van de auto.

Parkeren

Er verschillende vormen van parkeren: vrij, betaald, vergunningplichtig, geclusterd. De parkeerplaatsen kunnen op straat, in een garage of op eigen terrein wordt gesitueerd. Bijzondere

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

parkeerplaatsen zijn park+ride (parkeren en reizen), gehandicapten, taxi's e.d. Voor de te hanteren parkeernormen geldt de CROW-norm. Hierbij kan uitgegaan worden van de onderscheidt tussen ABC-locaties. Het ABC-beleid is rijksbeleid dat arbeids- en bezoekersintensieve bedrijven en voorzieningen koppelt aan goed door Openbaar Vervoer ontsloten locaties. Onderzoek wijst uit dat een auto gemiddeld 55 minuten per etmaal wordt gebruikt om te rijden: er is dus grote behoefte aan parkeerruimte. Het ruimtebeslag van één auto behelst gemiddeld maar liefst drie parkeerplaatsen (bij de woning, bij de winkels en bij andere reisdoelen, zoals werk, recreatie, enzovoort). De situering van deze parkeerplaatsen speelt een grote rol bij het beïnvloeden van het autogebruik. Het reguleren van de parkeermogelijkheden op buurt- en wijkniveau levert winst op voor de kwaliteit van de woonomgeving. Bijvoorbeeld geclusterd parkeren, waarbij verschillende parkeerdoelgroepen gebruikmaken van dezelfde parkeerplaats, meestal op een centrale plaats.

Materialen

De duurzaamheid van de toe te passen (bouw)materialen wordt bepaald door de mate waarin de daarvoor benodigde grondstoffen ruim voorradig en opnieuw leverbaar zijn (bijvoorbeeld door teelt), dat de energie-inhoud laag is, de emissies CO₂, NO_x, SO₂ en radon minimaal zijn en het afval en de vervuiling beperkt blijven. De ruimtelijke ontwerpkeuzes zijn een bepalende factor in de uiteindelijke materiaalkeuze en het materiaalgebruik. Om het toepassen van duurzame (bouw)materialen mogelijk te maken wordt bij wijze van 'ontwerpphilosofie' een bepaalde hiërarchie van maatregelen aanbevolen: de zogenaamde Trias Ecologica. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:

- beperk de vraag naar (primaire) grondstoffen (renoveren boven nieuwbouw, compact bouwen, niet integraal ophogen, alleen verharderen waar noodzakelijk);

- stimuleer het gebruik van duurzame, vernieuwbare grondstoffen (hout, leem)
- gebruik de eindige grondstoffen die het milieu het minst belasten (materialen met recyclingsystemen toepassen).

Afval

Afval heeft een relatie tot het ruimtelijk ontwerp voor wat betreft de inzameling ervan. Bijvoorbeeld goed bereikbare inzamelpunten voor het scheiden van afval of voldoende afvalbakken in de openbare ruimte om zwerfvuil tegen te gaan. Voor het gebouwonwerp en de bouwactiviteiten zijn maatregelen opgenomen in de Nationaal Pakketten Duurzaam Bouwen (bijvoorbeeld geen onnodig verpakkingmateriaal op de bouwplaats, renoveren i.p.v. slopen, selectief (duurzaam) slopen, recyclen van afval). Duurzaam slopen is zodanig slopen dat onderdelen die geschikt zijn voor **producthergebruik** worden gedemonteerd (ook **strippen** of voorsloop genoemd) en dat overige onderdelen zoveel mogelijk in fracties worden gescheiden, zodat ze beschikbaar komen voor **materiaalrecycling**.

Bodem

• Duurzame bodemkwaliteit

- o De minimaal vereiste kwaliteit, die de bodem moet hebben om ook op langere termijn geschikt te zijn voor het bodemgebruik, zoals dit in bestemmings- en andere beleidsplannen is vastgelegd. Het kan hierbij gaan om meerdere gebruiksvormen na elkaar of tegelijkertijd, zoals deze passen binnen de toegekende bestemming. Voorbeeld: een landelijk gebied met bestemming "landbouw" en een duurzame bodemkwaliteit is geschikt voor alle landbouwfuncties (tuinbouw, akkerbouw, veeteelt en bosbouw).
- o De kwaliteit van de bodem wordt bepaald aan de mate waarin de mens, respectievelijk waar relevant, plant en dier blootgesteld kan worden aan schadelijke stoffen en ten gevolge daarvan (gezondheids)risico's

ontstaan. Hiertoe is een Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) afgesproken en risico's boven de MTR worden teruggebracht tot een Verwaarloosbaar Risico (VR). Indien risico's worden overschreden is het saneren van de bodem noodzakelijk. Er worden maatregelen getroffen gericht op het beperken en zoveel mogelijk ongedaan maken van (blootstellen aan)verontreiniging en de directe gevolgen daarvan of van dreigende verontreiniging van de bodem. Is er geen direct gevaar dan geldt in de beheersituatie de stand still (bodemkwaliteit mag niet achteruit gaan) ambitie. Voor het grondwater geldt altijd de ambitie dat verspreiding van verontreinigingen in freatisch (de bovenkant van de grondwaterspiegel) en middeldiep grondwater tegengaan.

• MTR = Maximaal Toelaatbaar Risico

- o Het niveau dat in het milieubeleid maximaal toelaatbaar wordt geacht door blootstelling aan stoffen:
- o Niet kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot overschrijding van de Acceptabele Dagelijkse Inname (ADI);
- o Kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot een toename van het aantal kankergevallen tot boven 1 : 100.000 gedurende een mensenleven.

• VR = Verwaarloosbaar risico

- o Het risico dat in het milieubeleid onvermijdelijk wordt geacht als uitvloeisel van de van nature aanwezige blootstelling aan stoffen, en daarmee "verwaarloosbaar" in relatie tot de risico's als gevolg van de extra blootstelling door menselijke activiteiten.
- o Niet kankerverwekkende stoffen: achtergrondniveaus, c.q. belasting;
- o Kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot een toename van het aantal kankergevallen tot boven 1 : 1.000.000 gedurende een

mensenleven. Op basis hiervan en de natuurlijke achtergrondwaarde, kunnen streefwaarden voor de verschillende milieucompartmenten (bodem, water lucht) worden afgeleid.

• Grondbalans: Een grondbalans is een

- tabel waarin de hoeveelheden vrijkomende, her te gebruiken (benodigde), rest (overtollige) en aanvullend benodigde grond worden geregistreerd.
- o Werken met een gesloten grondbalans binnen de locatie: grond uit dezelfde locatie vrijgekomen door ontgraving elders op dezelfde locatie opnieuw te gebruiken.
- o Werken met een gesloten grondbalans binnen de regio: vrijgekomen grond wordt binnen de regio hergebruikt.

PROFIT

Levensloopbestendige wijk

Een wijk waar nu en in de toekomst voorzieningen zijn die alle mogelijke ontwikkelingen en vragen kunnen opvangen. Of het nu gaat om een vergrijzende bevolkingssamenstelling of juist de toestroom van jonge gezinnen, de wijk moet het allemaal aankunnen. Levensloopbestendigheid komt tot uiting in het gedifferentieerde aantal woontypes in de wijk en de voorzieningen, maar ook in de ontmoetingsmogelijkheden en de openbare ruimte. De wijk moet zo zijn ingericht dat alle generaties er prettig in kunnen wonen en er een goede sociale cohesie kan ontstaan. Daarbij is het wel belangrijk dat de wijk kan meebewegen met de ontwikkeling van haar bewoners.

Funciemenging in de wijk

Funciemenging - met name de aanwezigheid in woonwijken van bedrijffjes - draagt bij aan de leefbaarheid van wijken, verhoogt de sociale veiligheid en biedt werkgelegenheidskansen aan buurtbewoners. De stedelijke (wijk)economie richt zich meer en meer op zakelijke en persoonlijke dienstverlening. Kleinschaligheid en thuis werken is de trend. Het aanbod van gedifferentieerde kleinschalige

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

bedrijfsruimte, gedifferentieerd woningaanbod (woonwerkcombinaties, flexibele plattegrond), en aangepaste voorzieningen dragen bij aan de economische vitaliteit van een wijk. Bij elk stedenbouwkundig ontwerp gaat het om een afgewogen en geoptimaliseerde mix van functies, zoals wonen, werken, recreëren, ontmoeten, spelen, wandelen, uitrusten etc.

Flexibiliteit van de wijk:

De mate waarin een wijk verandering in het gebruik of een uitbreiding kan opvangen zonder dat (grote) fysieke veranderingen nodig zijn.

Imago

Een belangrijk marktaspect is het imago van een woning of een wijk. Bekend is bijvoorbeeld dat de verkoopprijs van woningen kan stijgen of dalen, enkel en alleen omdat ze door een nieuwe verdeling in een andere gemeente komen te liggen, zonder dat er aan de woningen zelf ook maar iets verandert. Zo kan door een goede aanpak een negatief imago omgebogen worden in een positieve waardering. Ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van de voorzieningen en de kwaliteit van de woningen dragen bij aan een positief imago van een wijk. Omgekeerd draagt een positief wijkimago weer bij aan de verhuurbaarheid of de verkoopwaarde van woningen en gebouwen. Ook het welbevinden van mensen neemt toe, omdat men graag deel wil uitmaken van een groter geheel dat een goede naam heeft.

Economische vitaliteit van een wijk:

Een sociaal én economisch netwerk op het niveau van wijken, buurten of kernen; menging van wonen en werken; buurtgerelateerde detailhandel en horeca; kleinschaligheid en specialisatie; 'vóór en dóór de wijk'.

Bijlage 9

Publicaties en brochures CROW

Ontwerpdocument	Datum	Kenmerk	Auteur	Status document	Type document	Vindplaats
het concept Duurzaam Veilig CROW-publicaties 164 en 203, ASVV 2004			CROW	Richtlijn	Boekwerk	Te bestellen via www.crow.nl
fietsparkeernormen CROW-publicatie 158 en ASVV 2004			CROW	Richtlijn	Boekwerk	Te bestellen via www.crow.nl
Richtlijn Toegankelijkheid van de openbare ruimte CROW publicatie 177.			CROW	Richtlijn	Boekwerk	Te bestellen via www.crow.nl
Essentiële herkenbaarheidskenmerken voor erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen CROW publicatie 203.			CROW	Richtlijn	Boekwerk	Te bestellen via www.crow.nl

PLANSCHADE

BIJLAGE 10

Risicoanalyse planschade

Investia Vastgoed B.V. verzocht Achterhof Planschade Advies B.V. een risicoanalyse indirecte planschade uit brengen met betrekking tot het te realiseren bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan te Sassenheim gemeente Teylingen.

Uitgaande van de verstrekte informatie, bezichtiging ter plaatse en de invloedssfeer van het voorgenomen bedrijventerrein Oosthoutlaan, zijn een tiental objecten in de risicoanalyse betrokken.



Situatietekening

Bij het beantwoorden van de vraag of er sprake is van schade ex artikel 6.1 Wro, is een vergelijking van de planologische regimes het uitgangspunt. Bekeken is of belanghebbenden in planologisch opzicht in een nadeliger positie zijn gekomen.

Daartoe is een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" versus het (voorontwerp) bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan".

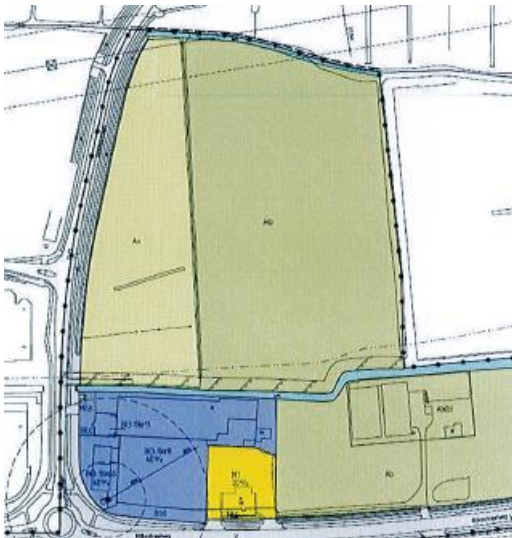
De feitelijke situatie voor wat betreft gebruik en bebouwing is in beginsel niet maatgevend bij een planologische vergelijking.

Ter plaatse van het plangebied gelden op basis van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (zijnde de oude planologische situatie) de bestemmingen "Agrarische doeleinden, veehouderij (Av)", zijnde de zuidwestelijk gelegen grond grenzend aan de openbare weg Oosthoutlaan en "Agrarische doeleinden, bollencomplex (Ab)", zijnde het noordoostelijke deel van het plangebied.

De bestemming Av is voornamelijk bedoeld voor grondgebonden veehouderij en het uitoefenen van detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening. Op basis hiervan (gezien het feit dat een bouwblok ontbreekt) zijn met name agrarische hulpgebouwen (maximaal gezamenlijk 75 m² met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter), 10 meter hoge silo's, 2 meter hoge erf- of terreinafscheidingen en 3 meter hoge (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede 6 meter lange en 1,5 meter brede steigers (bouwhoogte peil) toegestaan.

De bestemming Ab is voornamelijk bestemd voor tuinbouw, gericht op de teelt van bloembollen en bolbloemen, alsmede op de teelt van andere snijbloemen en vergelijkbare laagblijvende siergewassen en voor het uitoefenen van detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening.

Gezien het feit dat geen sprake is van een bouwvlak, zijn slechts terreinafscheidingen van 2 meter hoog, alsmede (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 3 meter hoog mogelijk.



Fragment plankaart bestemmingsplan "Landelijk gebied"

Door middel van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" zal het agrarische gebied voor een groot deel een bedrijvenbestemming krijgen met de bijbehorende infrastructuur, waaronder de ontsluitingsweg vanaf de Oosthoutlaan (bestemming verkeer). Voornamelijk een deel van het gebied langs de Oosthoutlaan krijgt de bestemming "Groen".

In het zuidoosten kunnen bedrijven van ten hoogste categorie 3.1, meer naar binnen in het plangebied en in het (noord)oosten bedrijven van ten hoogste categorie 3.2 worden gerealiseerd. Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebonden kantoren tot een oppervlakte met een maximum van 2.000 m². In het midden van het plangebied eveneens kantoren tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m². Tenslotte behoort bedrijfsgebonden detailhandel

tot een oppervlak van maximaal 40% van het totale bruto vloeroppervlak met een maximum van 2.000 m² tot de mogelijkheden. Alle gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en mogen een bouwhoogte hebben van 12 meter in het zuidoosten en midden en 9 meter in het noordoosten van het plangebied. De bebouwingspercentages bedragen 60% in het midden, 70% in het noordoosten en 90% in het zuidoosten van het plangebied. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 meter, tenzij de gebouwen op de perceelsgrens van aangrenzende bouwpercelen aan elkaar worden gebouwd. Indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter. De overige hoogtes bedragen maximaal 2 meter voor erfafscheidingen, 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde en 9 meter voor alle masten.

Bedrijfs- en dienstwoningen zijn niet toegestaan.

De groenbestemming, voornamelijk te vinden aan de noordwest- en zuidwestzijde van het plangebied, is bestemd voor groen, water en voet- en fietspaden met de daarbij behorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bruggen en duikers. Op deze gronden mogen uitsluitend maximaal 3 meter hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.



Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan"

Conclusie

Op basis van de maximale planologische vergelijking voor wat betreft het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" versus het (voorontwerp) bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" is de conclusie dat met in achtneming van onder meer de aspecten afstand, bereikbaarheid, soort object, bedrijfseconomische activiteiten, (planologisch toegestane) tussenliggende bebouwing, alsmede met in achtneming van het forfait normaal maatschappelijk risico van 2%, een tweetal objecten een honoreerbaar planologisch nadeel zal leiden van tezamen naar verwachting € 40.000,--.

Verantwoording

Deze risicoanalyse is niet meer dan een indicatie van de mogelijke schade c.q. waardevermindering als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden en de mogelijke planschadegevoelige objecten zijn slechts vanaf de openbare weg bekeken. De risicoanalyse is gebaseerd op de stand van de jurisprudentie per datum januari 2011, op basis van de Wro per 1 juli 2008. Tevens is ten aanzien van de schadegevoelige objecten uitgegaan van het prijspeil januari 2011. Niet kan worden uitgesloten dat bij een integrale behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade een dan eventueel optredende schadebeoordelingscommissie bij de volledige behandeling van de verzoeken tot een ander oordeel komt. Verder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd in eerste aanleg op aanvragen om tegemoetkoming in planschade een besluit te nemen en daarna zal eventueel de rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven. Haute Equipe Partners in Public B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onderhavige, door Achterhof Planschade Advies B.V., opgestelde risicoanalyse en aan deze analyse kunnen dan ook geen rechtsgevolgen met betrekking tot een eventuele aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden en/of jegens de opdrachtgever worden verbonden.

Haarlem, 27 juni 2013

Haute Equipe Partners in Public B.V.



Mw. mr. V.M. van Dijk

Kerkstraat 54
Postbus 5715
3290 AA Strijen
Tel. 078-6749494
Fax 078-6749400
info@overwater.nl
www.overwater.nl

Per e-mail

Investia Vastgoed B.V.
T.a.v. de heer F.J. Westerbeek
f.westerbeek@investiavastgoed.nl

Datum: 29 oktober 2013
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 30348256/B03/cba
Doorkiesnummer: 078-6749418
Betreft: Actualisatie planschaderisicoanalyse Oosthoutlaan Teylingen

Geachte heer Westerbeek,

Bij e-mail van 11 juli 2013 heeft u mij opdracht verstrekt tot actualisatie van de planschaderisicoanalyse inzake de realisering van het bedrijventerrein Oosthoutlaan te Sassenheim. Deze actualisatie is u op 17 juli 2013 toegezonden. Heden heeft u mij verzocht deze actualisatie aan te passen aan de wijzigingen, welke nadien in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' zijn aangebracht.

De casus

In januari 2011 is door Achterhof Planschade Advies B.V. een analyse gemaakt van de planschade, welke kan ontstaan ten gevolge van de realisatie van een bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan te Sassenheim. Op 27 juni 2013 heeft Haute Equipe Partners in Public B.V. als rechtsopvolger van Achterhof Planschade Advies B.V. deze analyse nogmaals bevestigd. Haute Equipe was echter niet in staat de analyse te actualiseren.

Aangezien er sinds 2011 enige wijzigingen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan zijn doorgevoerd en sprake is van nieuwe jurisprudentie, heeft u Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. gevraagd de analyse te beoordelen en te actualiseren.

Onderzoekskader

In deze beoordeling en actualisatie wordt de planschaderisicoanalyse van 27 juni 2013 als uitgangspunt genomen. De actualisatie ziet op:

1. De planvergelijking
De ten opzichte van 2011 gewijzigde bouw- en gebruiksmogelijkheden onder het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan.
2. De jurisprudentie
De sinds 2011 gevormde, voor deze analyse van belang zijnde jurisprudentie.

3. Het prijspeil

Het prijspeil van de getaxeerde schade, waarbij het schadebedrag van 2011 zal worden geïndexeerd tot prijspeil juli 2013.

De planschaderisicoanalyse van 27 juni 2013 is volledigheidshalve als bijlage bij deze brief gevoegd.

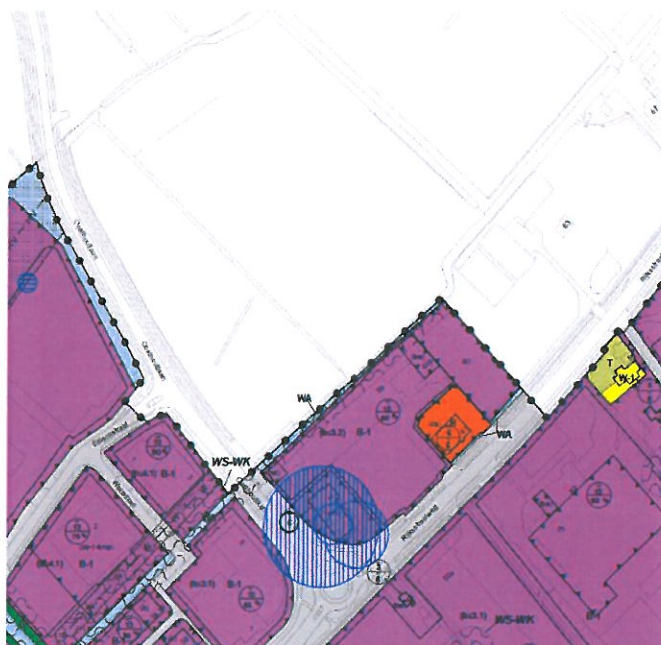
1. Planvergelijking

Vigerend planologisch regime bestemmingsplan Landelijk gebied

De bouw- en gebruiksmogelijkheden, zoals die in de planschaderisicoanalyse zijn vermeld, zijn ongewijzigd gebleven, met dien verstande dat aan de bestemming AB als bouwmogelijkheid moet worden toegevoegd de mogelijkheid agrarische hulpgebouwen te realiseren tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m², met een maximale bouwhoogte van 4,50 meter.

Daarnaast is in de analyse van 27 juni 2013 een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen. Ondergetekende heeft geconstateerd dat de locatie 'Verschoor', op dit fragment nog gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Landelijk gebied, in de oksel van de Oosthoutlaan en de Rijksstraatweg, na het uitbrengen van de analyse in 2011 is ondergebracht in een nieuw bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen, gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Teylingen op 20 september 2012 en in werking getreden op 20 december 2012. Dit bestemmingsplan is volgens de website van de gemeente Teylingen op het moment van het uitbrengen van deze actualisatie, hangende de uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State, nog niet onherroepelijk.

Onderstaand is een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen weergegeven, met daarop aangegeven de locatie 'Verschoor'.



Dit fragment dient in samenhang met het fragment van de verbeelding Landelijk Gebied uit de analyse van 27 juni 2013 te worden gezien.

Toekomstig planologisch regime bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan

Ten opzichte van de bestemmingsplanregels van 2011 hebben zich de volgende, voor deze analyse van belang zijnde, wijzigingen voorgedaan.

- Bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan tot een oppervlak van ten hoogste 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 3.000 m².
In de bestemmingsplanregels van 2011 was geen percentage geregeld en bedroeg de maximaal toegestane oppervlakte 2.000 m²/1.000 m².
- Ten hoogste 20% van de bestemming 'Bedrijf' is bestemd voor:
 1. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
 2. detailhandel in de volgende branches:
 - tuinentra met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² per bouwperceel;
 - bouwmarkten met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² per bouwperceel;
- Bedrijfsgebonden detailhandel is toegestaan, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, met een maximum van 200 m² per bedrijf.
In de bestemmingsplanregels van 2011 was dit gemaximeerd tot 40% van het totale bruto vloeroppervlak met een maximum van 2.000 m².
- In het noordoostelijk gedeelte van het plangebied is het bebouwingspercentage verhoogd van 70% tot 80%.
- In het middengedeelte is het bebouwingspercentage verhoogd van 60% tot 80%.

- In het middengedeelte is de maximale bouwhoogte verhoogd van 9,00 meter tot 12,00 meter.
- De bepaling dat per bouwperceel ten minste 50% van de gebouwen in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd, is vervallen.

Gevolgen wijzigingen bouwmogelijkheden voor analyse

Naar het oordeel van ondergetekende heeft het onderbrengen van de locatie 'Verschoor' in het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oosthoutlaan geen gevolgen voor de uitkomst van de analyse van 27 juni 2013, daar in deze analyse voor deze locatie reeds van een bedrijvenbestemming en de aanwezigheid van het casino is uitgegaan.

Daarnaast heeft ondergetekende de gevolgen voor de analyse van de gewijzigde bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Teylingen beoordeeld. Naar het oordeel van ondergetekende hebben de gewijzigde bouwmogelijkheden geen gevolgen voor de uitkomst van de analyse van 27 juni 2013.

2. Jurisprudentie

In de analyse van 27 juni 2013 is rekening gehouden met een normaal maatschappelijk risico van 2%.

Ingevolge artikel 6.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) blijft binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. In het tweede lid is bepaald, dat bij schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft.

Dit impliceert dat ondergetekenden eerst dienen te beoordelen of er aanleiding is om op basis van artikel 6.2, eerste lid Wro te oordelen dat de schade wegens normaal maatschappelijk risico geheel of gedeeltelijk voor rekening van de eigenaren van de risico-objecten dient te blijven. In zijn uitspraak van 5 september 2012¹ heeft de ABRvS dit ook bevestigd.

In zijn uitspraak van 29 februari 2012² heeft de ABRvS ten aanzien van de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico de volgende richtlijnen gegeven:

'De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.

¹ ABRvS 5 september 2012, Heiloo, LJN BX6492, zaaknr: 201113115/1/A2

² ABRvS 29 februari 2012, Tilburg, LJN BV7254, zaaknr: 201104750/1/A2

In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

Ondergetekende heeft de essentie van het bouwplan beoordeeld. In feite betreft het een uitbreiding van het bestaande regionale bedrijventerrein 'Sassenheim'. Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van een lint, dat geheel bestaat uit bedrijfsbebouwing, met enkele bedrijfswoningen. Dit bedrijventerrein wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de Rijksweg A44, waardoor uitbreiding in die richting onlogisch is. Uitbreiding in noordwestelijke richting is daardoor de meest voor de hand liggende optie. Aangezien een groot aantal van de gronden aan deze noordwestzijde in gebruik is als sportvelden, is het plangebied de meest logische uitbreidingslocatie. Ten aanzien van het provinciaal en gemeentelijk beleid is ten aanzien van het plangebied het volgende bepaald.

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

Op 2 juli 2010 hebben de Provinciale Staten de provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie.

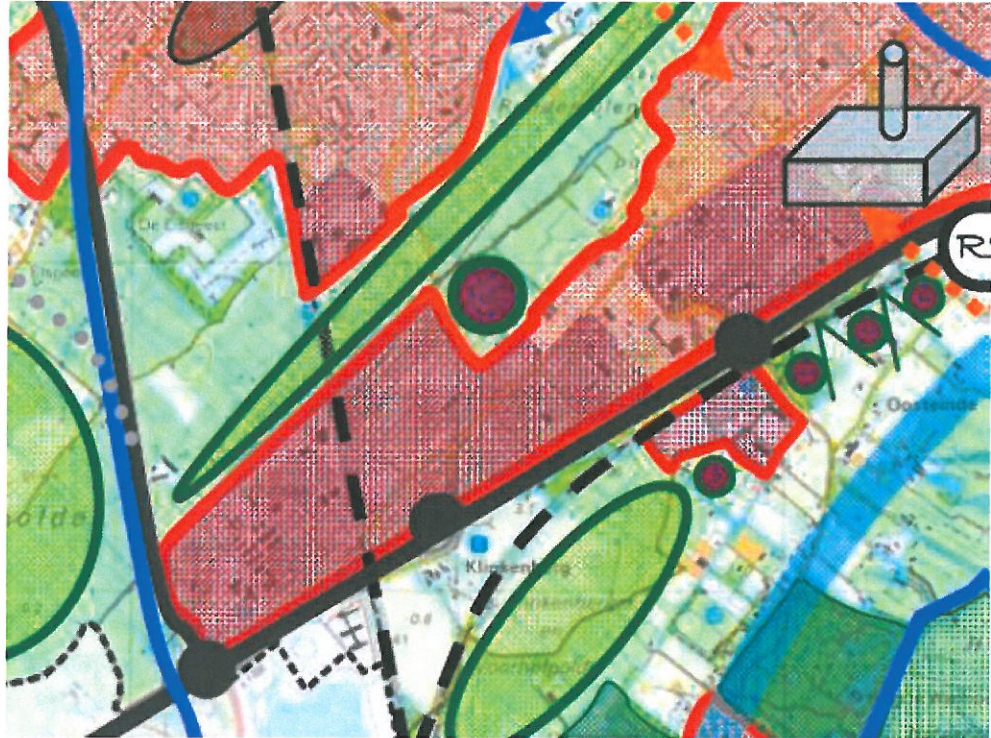
Op onderstaande, bij de structuurvisie behorende functiekaart is het plangebied aangeduid als bedrijventerrein (paarse arcering). Hiermee wordt voorgesorteerd op de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein.



Toekomstvisie Teylingen (2008)

In de toekomstvisie van de gemeente Teylingen is opgenomen dat de gemeente ruimte wil bieden voor groeiende bedrijven, die vanwege hun functioneren in de gemeente Teylingen willen blijven. De locatie Oosthoutlaan is aangewezen als één van de gebieden, die als eerste tot ontwikkeling wordt gebracht.

Op onderstaande, de bij de toekomstvisie behorende kaart is de locatie aangegeven met een paarse cirkel.



Op basis van bovenstaande bevindingen en de uitspraak van 29 februari 2012 van de ABRvS volgend, komt ondergetekende tot het oordeel dat:

- De uitbreiding moet worden gezien als een normale maatschappelijke ontwikkeling, die geheel in de lijn der verwachtingen lag.
- De ontwikkeling naar haar aard en omvang geheel past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.
- De ontwikkeling geheel past binnen het gevoerde planologische beleid van de provincie en de gemeente.

Ondergetekende vindt het dan ook zonder meer verdedigbaar, de planschade die ten gevolge van deze ontwikkeling ontstaat, op basis van artikel 6.2, eerste lid Wro geheel binnen het normaal maatschappelijk risico te laten vallen.

3. Prijspeil

In de analyse van 27 juni 2013 is geconcludeerd dat ten gevolge van het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling planschade zal ontstaan voor een tweetal objecten, ten bedrage van tezamen € 40.000,-, na aftrek van de 2% wegens normaal maatschappelijk risico.

Gezien het oordeel van ondergetekende dat de ontwikkeling moet worden gezien als een normale maatschappelijke ontwikkeling en de uit het planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling voortvloeiende schade derhalve wegens normaal maatschappelijk risico volledig voor eigen rekening van aanvragers dient te blijven, is er geen reden de in januari 2011 begrote schade te indexeren tot het prijspeil heden.

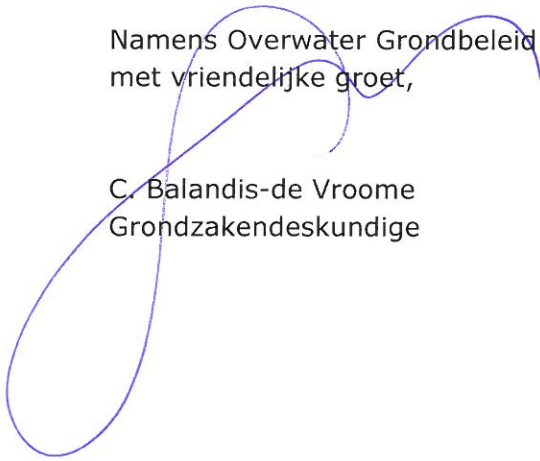
Conclusie

Ondergetekende concludeert dat de planschade, die ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' zal ontstaan, op basis van artikel 6.2., eerste lid Wro wegens normaal maatschappelijk risico geheel ten laste van de eventuele aanvragers dient te blijven.

Deze brief dient in samenhang te worden gelezen met de analyse van Haute Equipe Partners in Public B.V. van 27 juni 2013. Deze brief en bedoelde analyse kunnen als onlosmakelijk geheel als bijlage bij het exploitatieplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' worden gevoegd.

Namens Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV,
met vriendelijke groet,

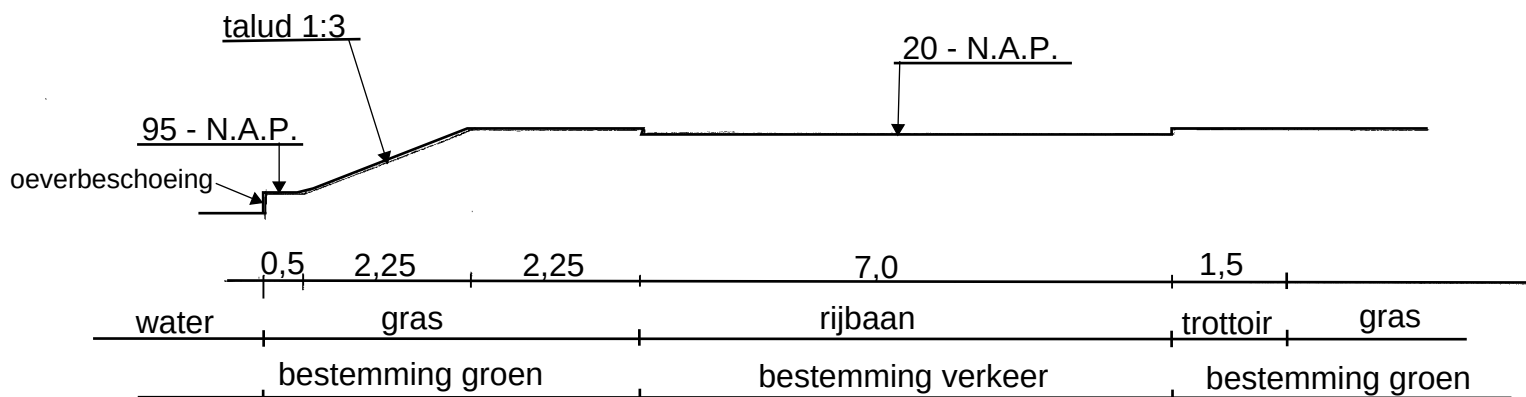
C. Balandis-de Vroome
Grondzakendeskundige



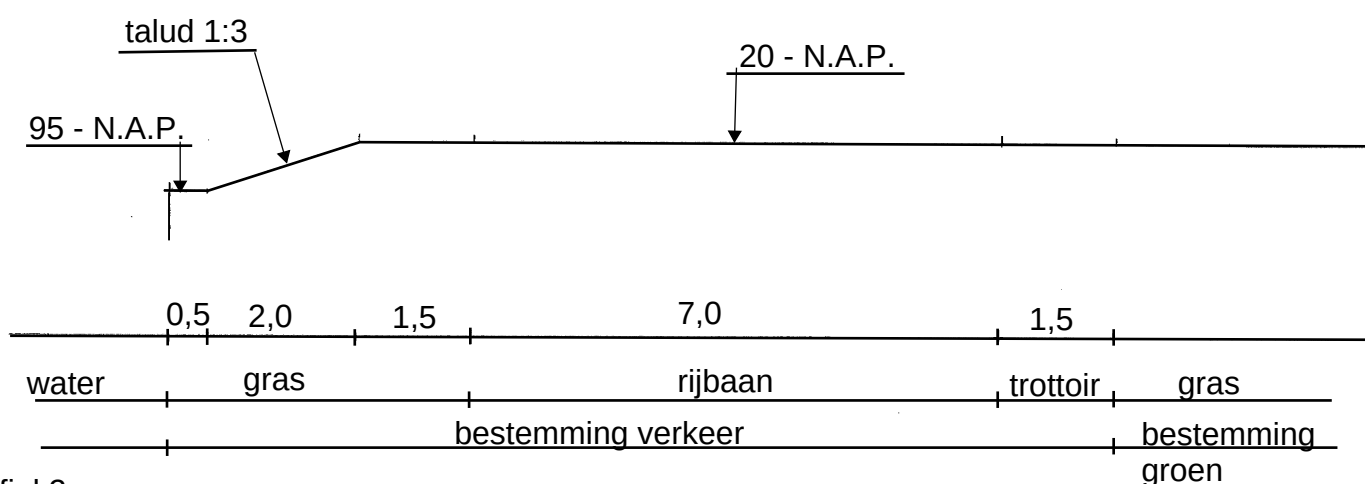
Bijlage: als vermeld

DWARSPROFIEL WEGEN

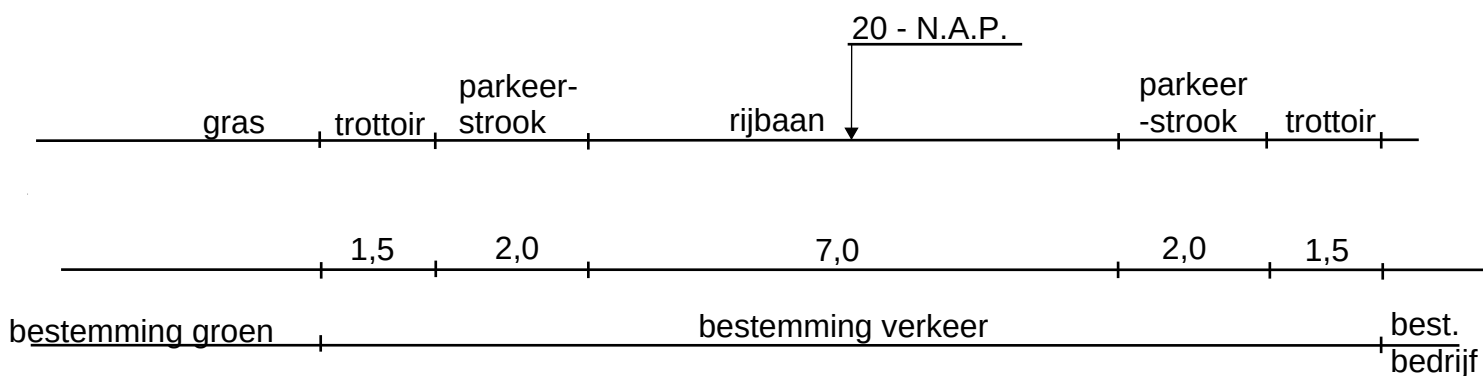
BIJLAGE 11
A EN B



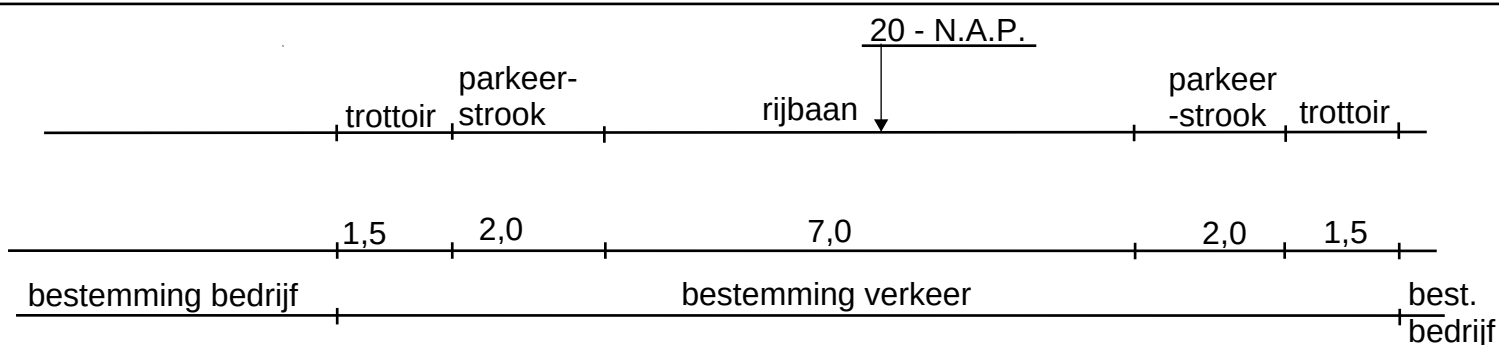
Dwarsprofiel 1



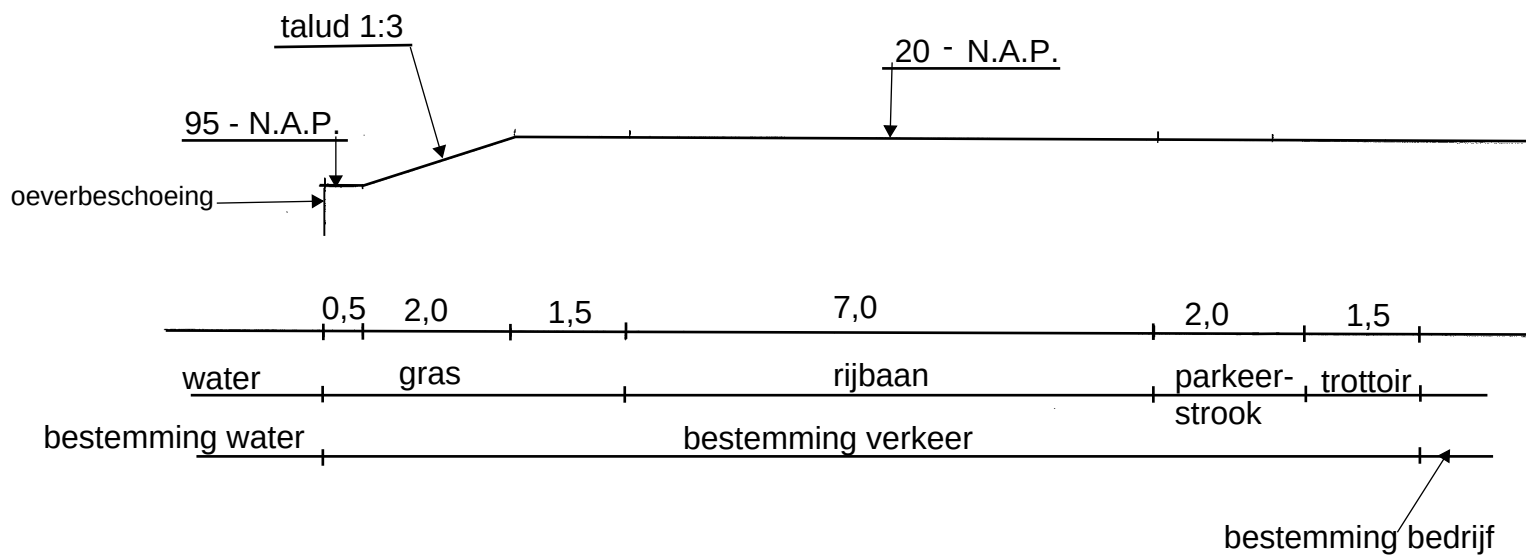
Dwarsprofiel 2



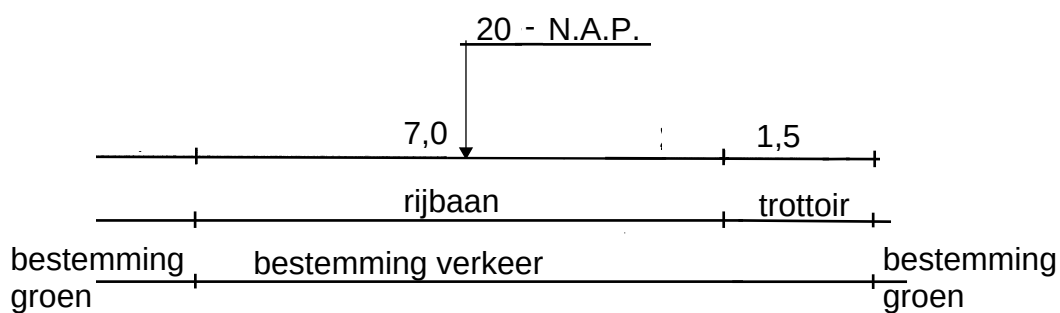
Dwarsprofiel 3



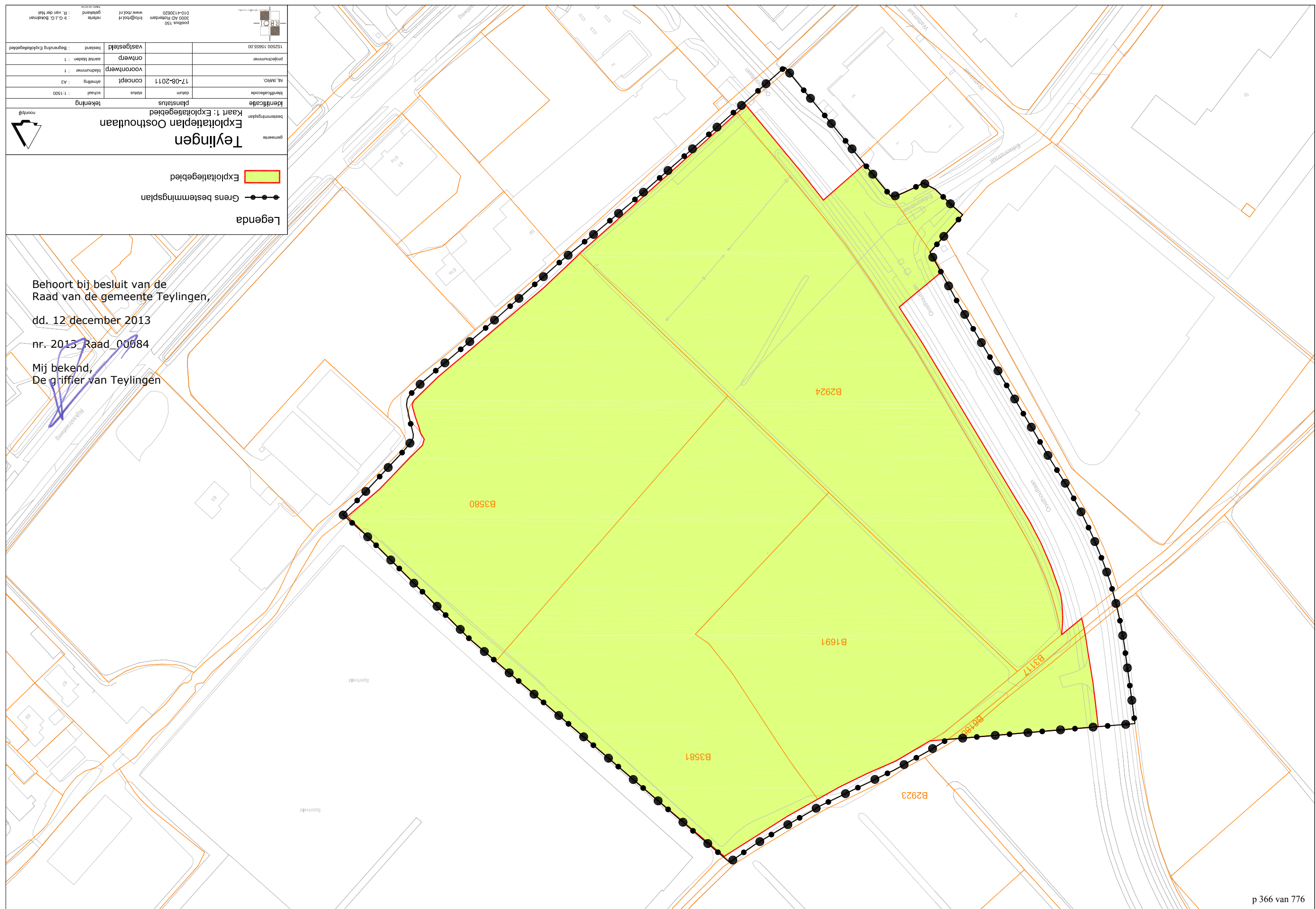
Dwarsprofiel 4 en 5



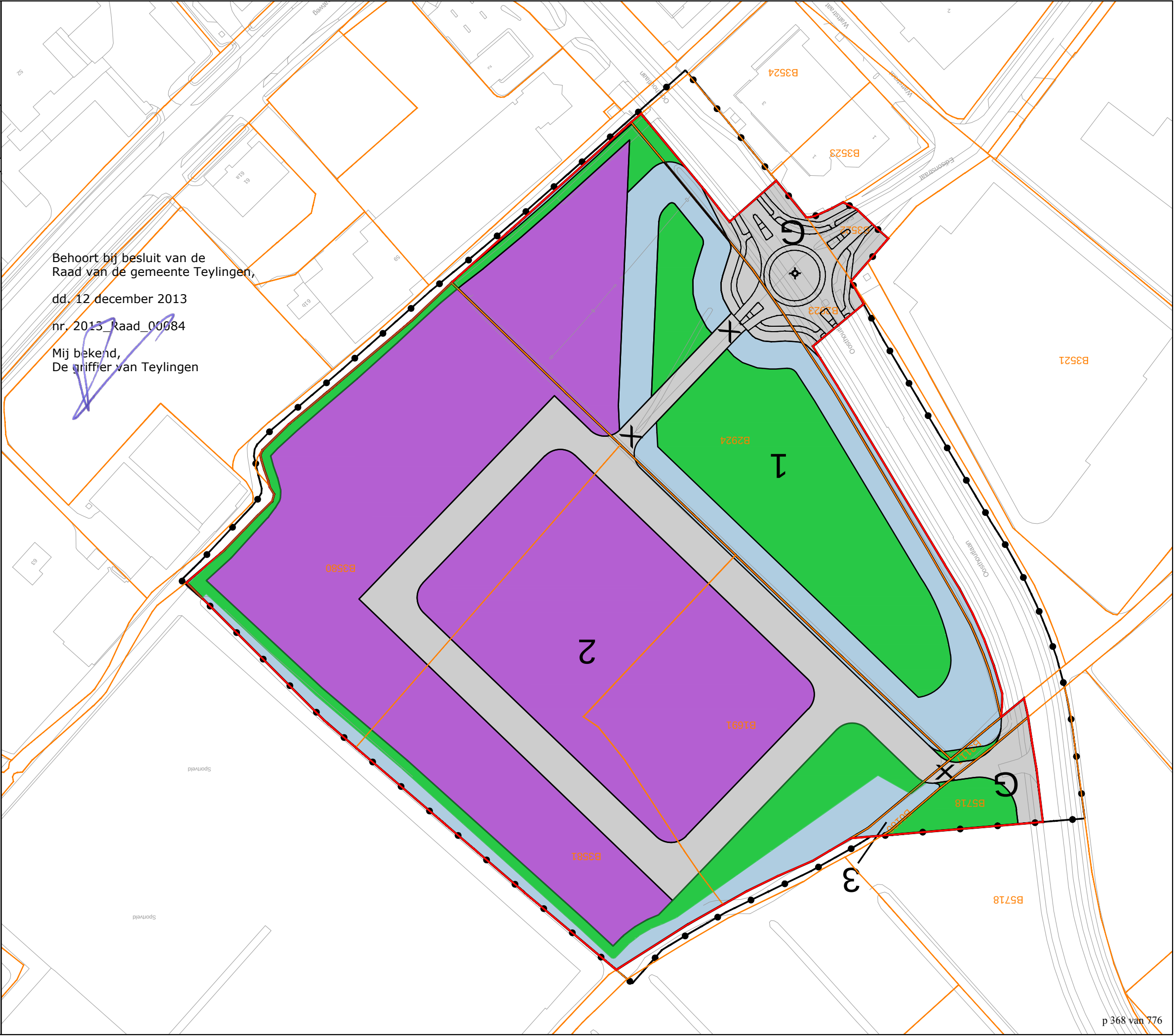
Dwarsprofiel 6



Dwarsprofiel 7

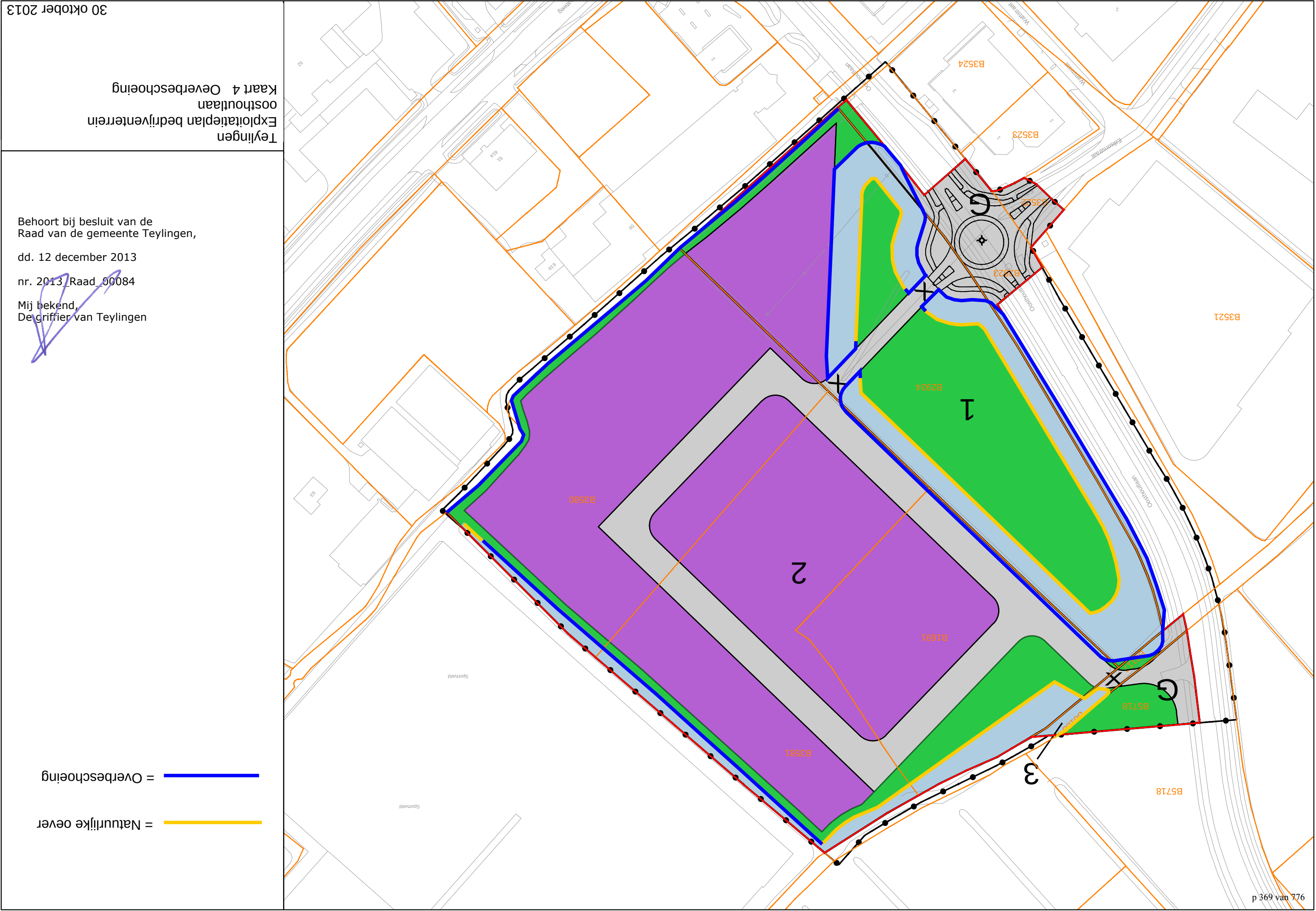


Mij bekend,
De griffier van Teylingen



Teylingen
Exploitatieplan bedrijventerrein
oosthoutaan
Kaart 4 Oeverbeschoeing
30 oktober 2013

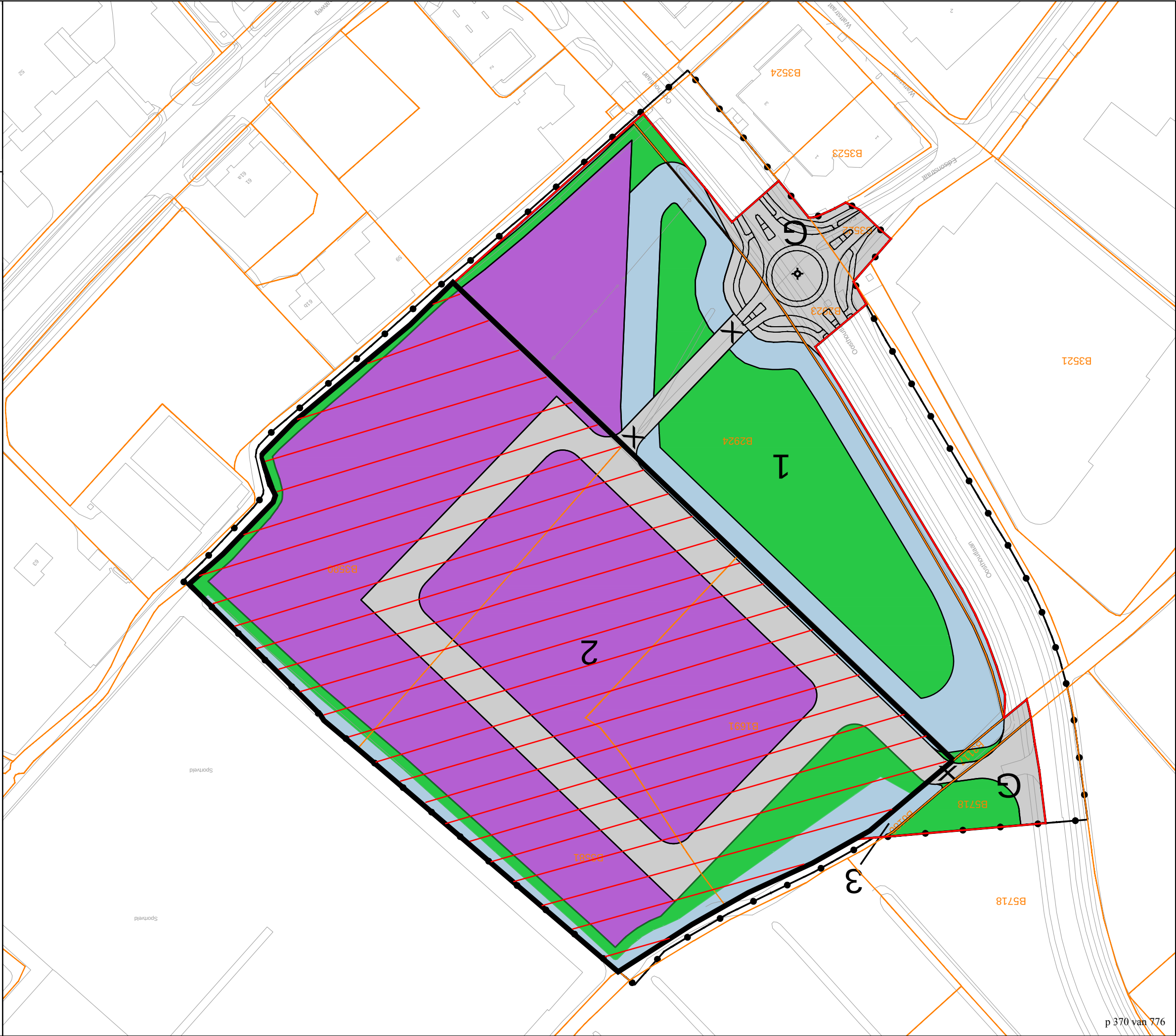
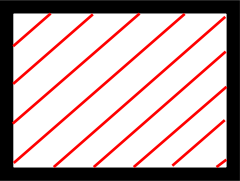
Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,
dd. 12 december 2013
nr. 2013_Raad_00084
Mij bekend,
De griffier van Teylingen

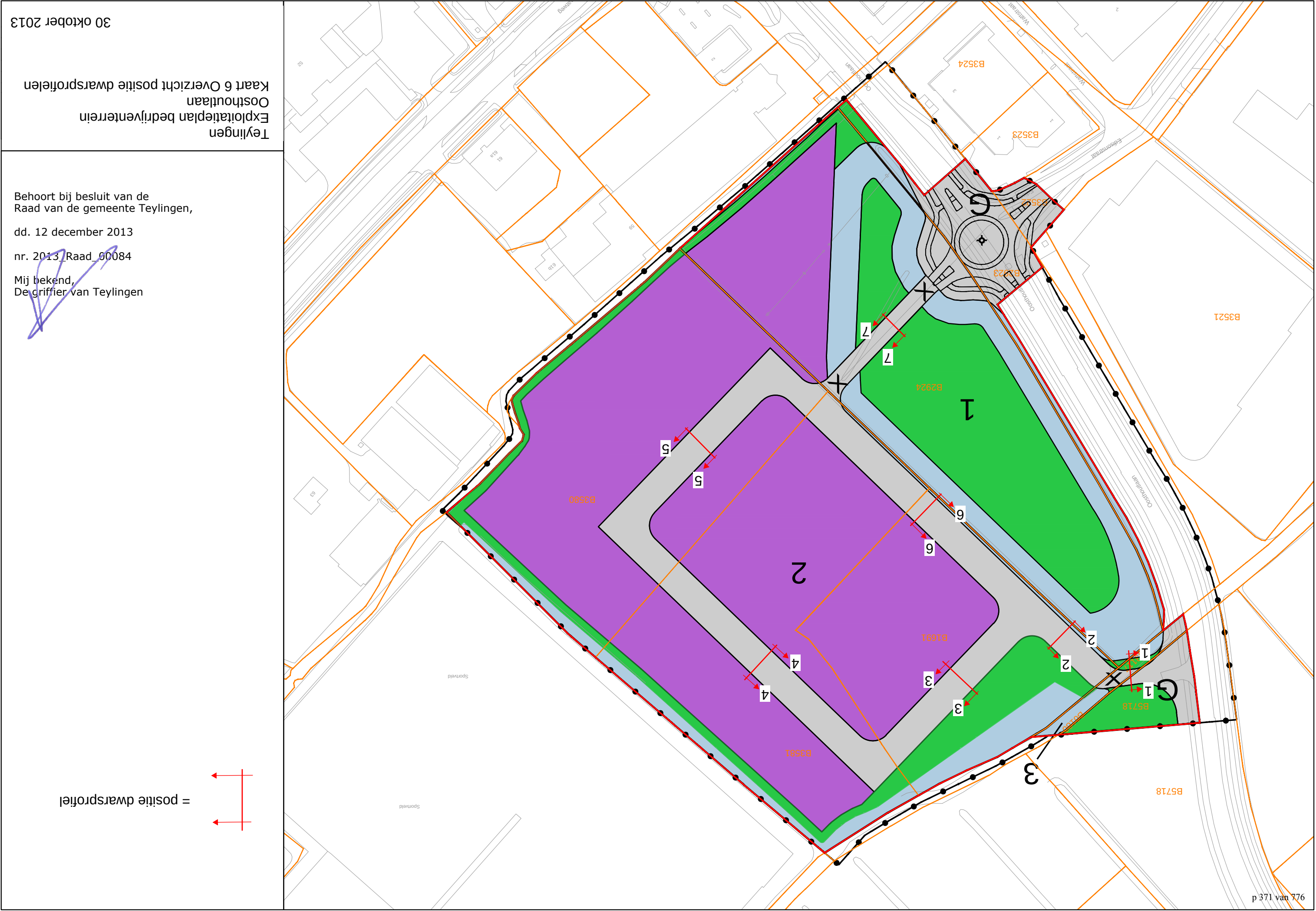


Teylingen
Exploitatieplan bedrijventerrein
Oosthoutaan
Kaart 5 koppeling
30 oktober 2013

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,
dd. 12 december 2013
nr. 2013_Raad_00084
Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Gebied waarop
koppeling zoals
opgenomen in het
exploitatieplan van
toepassing is





Bijlage 1 van Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan & ontwerpexploitatieplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 12 december 2013

nr. 2013_Raad_00084

Mij bekend,
De griffier van Teylingen



Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' van de gemeente Teylingen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002- met de bijbehorende regels en de bijlage.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.7 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.8 bedrijfsnoodplan

Het bedrijfsnoodplan beschrijft de organisatorische en technische maatregelen die zijn gericht op:

- Het beschermen en redden van mensen, zowel binnen als buiten het bedrijfsterrein;
- Het tot een minimum beperken van letsel, milieu- en economische schade;
- Het indammen en beheersen van de gevolgen van het incident.

en is opgesteld in overleg met de Brandweer.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bevi-inrichting

een bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.12 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en een dakterras en met uitsluiting van een zolder en kelder, die beiden lager zijn dan 1,5 m of niet voor verblijf geschikt zijn.

1.16 bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23. erfgrans

de volgens het kadaster geldende grans van het erf; indien er sprake is van meer aaneengebouwde woningen op één kadastraal perceel, is dit de feitelijke grans van het erf behorende bij de betreffende woning.

1.24. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25. hoofdgebouw

een gebouw of een functioneel en/of bouwkundig samenhangend complex van gebouwen, dat op een bouwperceel door aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw aangemerkt moet worden.

1.26. kantoor

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.27. NEN

de door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.28. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.29. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.30. peil

- de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
- in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven

1.31. Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein', die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.32. verbeelding

voorheen plankaart; de digitale kaart, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Verwijderd: perifere detailhandel¶
 een detailhandelsbedrijf nader te onderscheiden in de volgende branchegroepen:¶
 <#>grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering met een bedrijfsvloeroppervlakte van minimaal 1.000 m²;¶
 <#>detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;¶
 <#>detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, boten, caravans, motoren, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmaterialen, onderdelen en/of materialen;¶
 <#>tuincentra;¶
 <#>bouwmarkt.¶

1.24**Verwijderd: 25****Verwijderd: 26****Verwijderd: 27****Verwijderd: 28****Verwijderd: 29****Verwijderd: 30****Verwijderd: 31****Verwijderd: 32****Verwijderd: 33**

1.33 Wgh

de Wet geluidhinder.

Verwijderd: 34

1.34 Wgh-inrichting

bedrijf, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken.

Verwijderd: 35

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten/gerekend:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot bouwperceelgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren; bij afwezigheid van een gevel: de rand van het bouwwerk geprojecteerd op het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens het geldende Bouwbesluit.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard';
- c. ten hoogste 20 % van de bestemming 'Bedrijf' is bestemd voor:
 1. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
 2. detailhandel in de volgende branches:
 - tuincentra met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² per bouwperceel;
 - bouwmarkten met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² per bouwperceel;
- d. bedrijfsgebonden kantoren tot een oppervlak van ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 3.000 m²;
- e. bedrijfsgebonden detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening met een maximum van 200 m² per bedrijf;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, reclame-uitingen, nutsvoorzieningen, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Verwijderd: ²

Verwijderd: voorzover

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen bedraagt ten minste 3 m, tenzij de gebouwen op de bouwperceelgrens van aangrenzende bouwpercelen aan elkaar worden gebouwd;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten, lichtmasten, cameramasten en overige masten bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.3 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximum bebouwingspercentage zoals bepaald in lid 3.2.1 sub c en bepalen dat het bouwperceel volledig mag worden bebouwd, met dien verstande dat de volgende aspecten aantoonbaar binnen de bestemming 'Bedrijf' worden opgelost:

- a. parkeren;
- b. opslag van goederen en/of materialen;
- c. manoeuvreerruimte.

Verwijderd:Pagina-einde.....

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van het parkeren op het dak van bedrijfsgebouwen waarbij de volgende eisen in acht worden genomen:

- a. de parkeerplaatsen hebben voldoende ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.
- b. de parkeervoorziening dient te worden afgeschermd ten opzichte van de doorgaande weg.
- c. de maximale bouwhoogte van gebouwen wordt door afscherming niet overschreden.

Verwijderd: ¶

Verwijderd: wordt

Verwijderd: ¶

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. bedrijfs- of dienstwoningen zijn niet toegestaan;
- b. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. buitenopslag van goederen met een stapelhoogte van ten hoogste 4 m is toegestaan;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f is ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten' geen buitenopslag van goederen toegestaan;
- h. bouwpercelen worden zodanig ingericht dat daardoor ruimte resteert voor voldoende parkeergelegenheid voor het betreffende bedrijf op basis van de parkeernormen van de Parkeernota Teylingen (versie 1.3 augustus 2010), alsmede voor voldoende laad- en losmogelijkheden;
- i. parkeren op het dak van bedrijfsgebouwen is toegestaan met in achtneming van het bepaalde in lid 3.3.
- j. het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijven zonder bedrijfsnoodplan is niet toegestaan;
- k. nevenassortimenten bij detailhandel zoals bedoeld in lid 3.1 onder c is toegestaan, mits;
 - 1. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
 - 2. het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak, én;
 - 3. uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Verwijderd: .

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard'

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 3.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

3.6 Wijzigingsbevoegdheden

3.6.1 Wijziging voor *andere* detailhandel

- a. Burgemeester en wethouders kunnen *het plan wijzigen en* detailhandel *toestaan in de* volgende *branches*:
 1. *tuincentra met een bruto vloeroppervlak groter dan 1.000 m² per bouwperceel;*
 2. *bouwmarkten met een bruto vloeroppervlak groter dan 1.000 m² per bouwperceel;*
- b. Mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. *het wijzigingsplan gaat vergezeld van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;*
 2. *het wijzigingsplan gaat vergezeld van een positief advies van het Regionaal Economisch Overleg;*
 3. *er zijn geen nadelige effecten op de milieusituatie en milieuzonering;*
 4. *er zijn geen nadelige effecten op het externe veiligheidsbeleid;*
 5. *het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;*
 6. *ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij het openbaar gebied niet wordt belast.*

Verwijderd: ¶

Verwijderd: 5.2 Afwijken

Verwijderd: *het toestaan van*
perifere

Verwijderd: bij een
omgevingsvergunning afwijken
van lid 3.1 om perifere

Verwijderd: toe te staan met
inachtneming van de

Verwijderd: regels

Verwijderd: <#>ten hoogste 10
% van de bestemming 'Bedrijf'
mag worden gebruikt voor
perifere detailhandel; ¶
<#>bij de betreffende
winkelvoorziening is het
toegestaan om een deel van de
verkoop te gebruiken voor een
nevenassortiment, waarbij de
aanvullende regels uit de
provinciale Verordening Ruimte
onverminderd van toepassing
zijn; ¶

Verwijderd: ¶

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water en voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen, water, [oeverbeschoeiingen](#), bruggen en duikers.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden, hellingbanen, opritten, bermen, bruggen, viaducten en duikers;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, water, wegmeubilair, bruggen, duikers, speelvoorzieningen en kunstwerken.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, viaducten, bruggen of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding en oevers;
- b. oeververbindingen;
- c. duikers;
- d. in ondergeschikt mate: voetpaden.
- e. [oeverbeschoeiingen](#).

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting en bruggen bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, en waarbij de bestaande hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet wordt verhoogd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en de beheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van ~~een werk~~, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Verwijderd: werken

7.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van hoogopgaande (hoger dan 3 m) beplantingen en bomen;
- het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Verwijderd: voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag

Verwijderd: werken, geen bouwwerken zijnde, of

7.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend, zoals in lid 7.3 bedoeld;
- normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning.

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en de beheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

Verwijderd: voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een watertransportleiding met een diameter van ten hoogste 50 cm. *Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.*

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en de beheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Verwijderd:

Verwijderd: voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag

Verwijderd: werken, geen bouwwerken zijnde, of

8.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend, zoals in lid 8.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en de beheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de waterkering. [Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.](#)

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2. Deze vergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en de beheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.
- c. het bepaalde in lid 10.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1':
 - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen heien en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
 - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 100 m².
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3':
 - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen heien en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
 - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 500 m².

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,50 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;

Verwijderd: werken

Verwijderd: voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of

- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Verwijderd: -,

10.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 10.2 in acht is genomen;
- b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. in het gebied met 'specifieke vorm van waarde - 1':
 - werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld; óf
 - het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 100 m².
- f. in het gebied met 'specifieke vorm van waarde - 3':
 - werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld; óf
 - het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 500 m².

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning.

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op
 - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Verwijderd: voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de verbeelding van het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;
- b. op gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie te leggen indien uit archeologisch onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding bouwgrenzen

1. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
 - a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen en veranda's, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste **1 m** bedraagt;
2. De bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, door:
 - a. ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1m bedraagt.

Verwijderd: 1m

Verwijderd: mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt;

12.2 Ondergrond bouwen en aanleggen

12.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, geen beperkingen

12.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitende toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter beneden maaiveld;
- c. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, **voor zover deze buiten de bovengrondse gebouwen zijn gelegen.**

Verwijderd: .

12.2.3 Afwijken voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder maaiveld onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord en de beheerder 'het Hoogheemraadschap van Rijnland' in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan -tenzij hiervoor op grond van hoofdstuk 2 al een omgevingsvergunning kan worden verleend- een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Deze omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn niet van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

14.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'.