



gemeente
TEYLINGEN

Bestemmingsplan

September 2014

Engelse Tuin te Voorhout

Sassenheim / Voorhout / Warmond

Teylingen

Engelse Tuin te Voorhout

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1525.BP2011VHT09003-0401

projectnummer:

051803.15054.00

projectleider:

ir. G.J.G. Bokelman

planstatus

datum:

29-01-2013

11-03-2014

25-09-2014

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

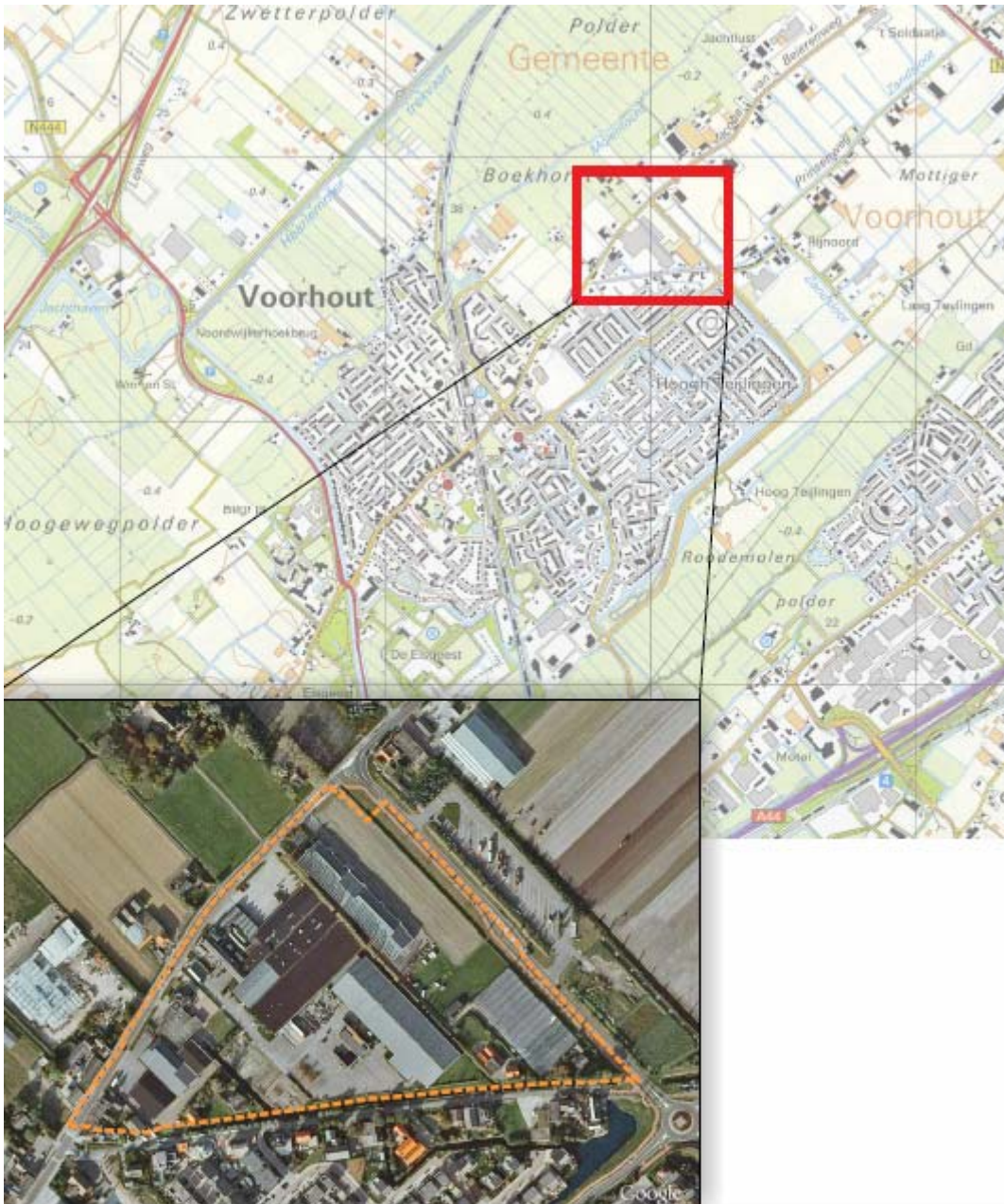
Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	3
2. Gebiedsvisie	5
2.1. Bestaande situatie	5
2.2. Beoogde situatie	9
3. Beleidskader	11
3.1. Rijks- en provinciaal beleid	11
3.2. Regionaal en gemeentelijk beleid	15
3.3. Conclusie	21
4. Onderzoeksaspecten	23
4.1. Verkeer Voorhout	23
4.2. Verkeer locatie Engelse Tuin	25
4.3. Wegverkeerslawaaï	29
4.4. Bedrijven en milieuhinder	30
4.5. Externe veiligheid	32
4.6. Luchtkwaliteit	33
4.7. Bodem	34
4.8. Water	35
4.9. Ecologie	40
4.10. Archeologie	41
4.11. Cultuurhistorie	42
4.12. Duurzaamheid	45
5. Juridische planbeschrijving	47
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7. Economische uitvoerbaarheid	57

Bijlage 1: Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland

Separate bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek Engelse Tuin. Projectnummer 51803.15054.00. 22-01-2014. Rho adviseurs.
2. Verkennend bodemonderzoek Engelselaan 1 te Voorhout, september 2009; Geofox-Lexmond bv.
3. Nader bodemonderzoek Engelselaan 1 te Voorhout, 16 juni 2011; Geofox-Lexmond bv.
4. Verkennend bodemonderzoek Jacoba van Beierenweg 71 te Voorhout, 3 maart 2008; Geofox-Lexmond bv.
5. Verkennend bodemonderzoek Jacoba van Beierenweg 75, 77 en 79 te Voorhout, mei 2006; Geofox-Lexmond bv.
6. Verkennend bodemonderzoek Jacoba van Beierenweg 81 te Voorhout, 26 februari 2009; Geofox-Lexmond bv.
7. Milieukundig bodemonderzoek Jacoba van Beierenweg 71-73 te Voorhout, 15 januari 2008; IDDS.
8. Quick scan flora en fauna, locatie Engelse Tuin, Voorhout. Rapportnummer 2011283, 24 februari 2011; IJzerman advies.
9. Archeologisch bureauonderzoek. Plangebied Colijn te Voorhout (gemeente Teylingen). Projectnummer 3441, 25 februari 2009; Hazenberg Archeologie.
10. Verkennend inventariserend veldonderzoek. Plangebied Colijn te Voorhout, gemeente Teylingen. Projectnummer 3444, 24 november 2010; Hazenberg Archeologie.
11. Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Engelse Tuin (31 januari 2012).



1. Inleiding

Aanleiding

Het plangebied Engelse Tuin in Voorhout zal worden herontwikkeld tot woongebied. De huidige bedrijfspanden, de rommelige inrichting van de terreinen en de slordige ruimtelijke aansluitingen maken het wenselijk dit gebied te transformeren naar een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Deze ontwikkeling komt overeen met het provinciale- en gemeentelijke beleid waarin het noordoostelijk deel van Voorhout is aangewezen als woongebied. Het plangebied tussen de Jacoba van Beierenweg en de Engelselaan beslaat een oppervlakte van circa 5 ha. In dit gebied wordt de bouw van circa 180 woningen voorzien.

Voortraject

Om te komen tot de herontwikkeling is in 2009 een Quickscan verricht naar de planologische- en ruimtelijke kansen en belemmeringen van het gebied. Vervolgens is een Stedenbouwkundig plan ontworpen waarin de toekomstige verkaveling en beeldkwaliteit zijn uitgewerkt en waarin de randvoorwaarden uit de quickscan geïntegreerd zijn. De stedenbouwkundige structuur wordt nu juridisch planologisch vastgelegd in dit voorliggende bestemmingsplan.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordoostelijk deel van Voorhout en wordt omsloten door de Jacoba van Beierenweg, de Zuidelijke Randweg en de Engelselaan. De bedrijfspercelen van Arentshorst, de locatie Colijn (waar ook het Panorama Tulipland werd tentoongesteld) en de woningen en kassen op de hoek van de Engelselaan en de Zuidelijke Randweg, net als het perceel waar voorheen het bedrijf Rotteveel gevestigd was, behoren tot het plangebied. Het plangebied is voornamelijk georiënteerd op het historische lint langs de Jacoba van Beierenweg, maar ook enkele bestaande percelen worden vanaf de Engelselaan ontsloten.

Leeswijzer





Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de planregels en de verbeelding (voorheen plankaart). De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 1: inleiding;
- hoofdstuk 2: gebiedsvisie op de bestaande en beoogde situatie;
- hoofdstuk 3: beleidskader;
- hoofdstuk 4: verkeer- en milieuaspecten;
- hoofdstuk 5: toelichting op de juridische vormgeving;
- hoofdstuk 6: maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure;
- hoofdstuk 7: financiële uitvoerbaarheid.

Na de bijlage van de toelichting volgen de regels en de verbeelding.

In de separate bijlagen zijn de onderzoeksrapporten opgenomen.



-  Ligging plangebied
-  Woonwijken
-  Lint met historische bebouwing
-  Watergang



2. Gebiedsvisie

2.1. Bestaande situatie

Historisch ruimtelijke opbouw

Het dorp Voorhout is gelegen op de hogere zandrug van een strandwal tussen twee strandvlaktes. De prominente ligging op de strandwal is bepalend geweest voor de oorspronkelijke ontwikkeling parallel aan de kust. Inmiddels liggen er op de strandwallen dorpen en bollenvelden naast elkaar.

De overgang tussen strandwal en strandvlakte is vaak een duidelijke lijn in het landschap. Bij Voorhout wordt deze gevormd door de Molentocht, een met de strandwal meebuigende ontwateringssloot. Hier komen hoog en laag, zand en veen bij elkaar.

Het dorp Voorhout is in de loop van de 19^e eeuw tot ontwikkeling gekomen door een concentratie van lintbebouwing rond de huidige Herenstraat. De Herenstraat kende aan het einde van de 19^e eeuw slechts één zijstraat met enige bebouwing: de Dinsdagse Wetering. Later kwam er een tweede zijstraat bij: de Boekhorstlaan. Het dorp groeide vanuit deze twee concentraties: enerzijds vanaf de Leidsevaart langs de Herenstraat verder langs de Dinsdagse Wetering en anderzijds vanaf de Nederlands Hervormde Kerk langs de Herenstraat in de richting van de Boekhorstlaan. In de loop van de 19^e en 20^e eeuw verdichtte de bebouwing zich tot een lint van boerderijen, herenhuizen, arbeiderswoningen en winkels langs de Herenstraat, met als meest in het oog springende bouwwerk de rooms-katholieke kerk uit 1883 ter hoogte van de Kerkweg. De bevolking groeide in 1880 langzaam naar ongeveer 1.100 inwoners.

Vanaf de jaren '50 van de 20^e eeuw is de historische lintbebouwing geïntensiveerd met winkelpanden zodat sprake is van een uiteenlopende bouwgeschiedenis. Verder startte men met de bouw een aantal woonwijken: het Kievitspark, het bouwrijp maken van de polder Boekhorst, de stap over de spoorlijn met de woonwijk Oosthout in 1983 met 1.600 woningen.

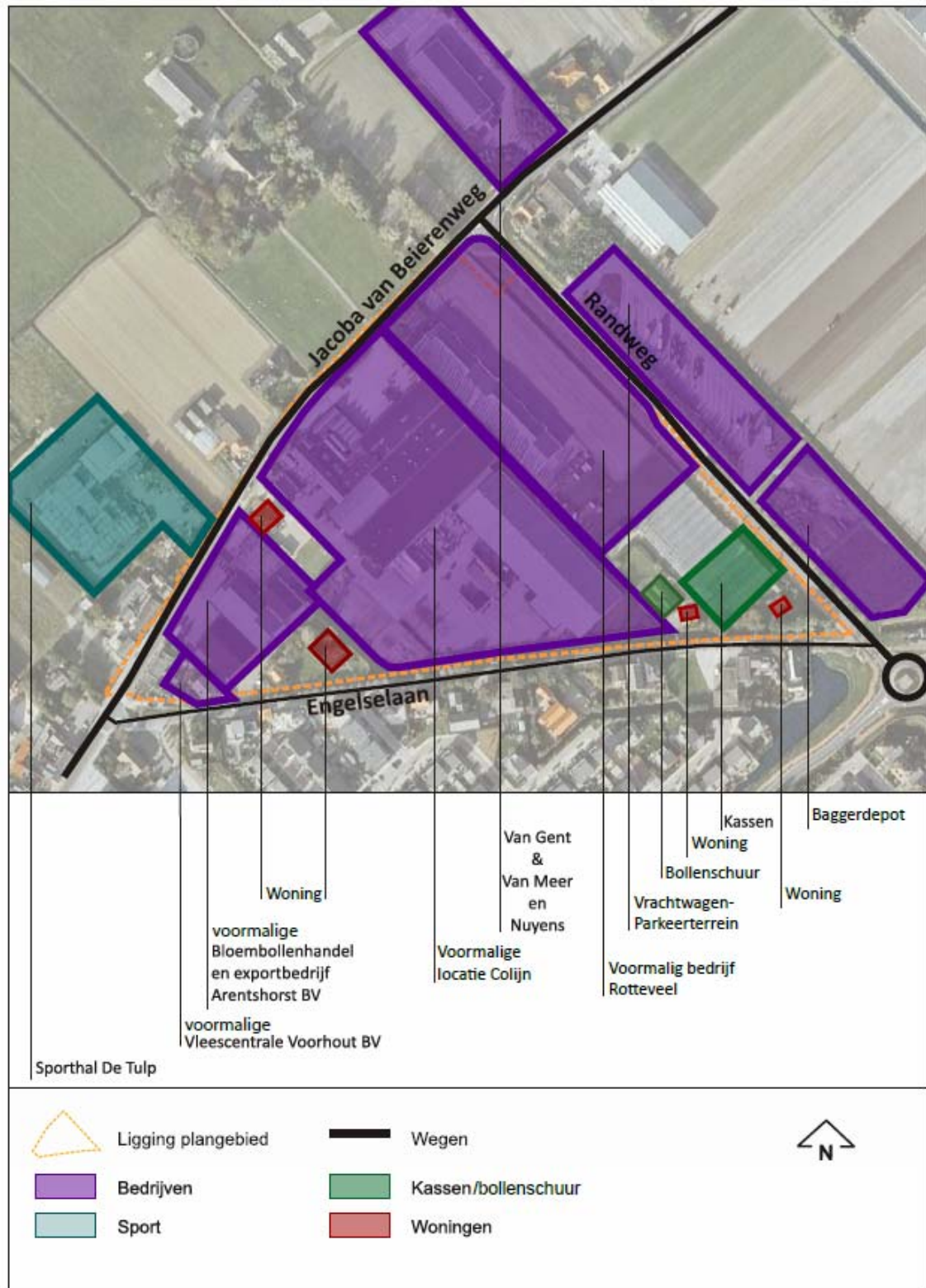
Door de ontwikkeling van de wijk Hoogh Teijlingen met 1.600 woningen en de beoogde vinex-bouwlocatie Hooghkamer met 850 woningen, kan Voorhout de komende jaren groeien naar 18.000 inwoners in 2015.

Plangebied

Jacoba van Beierenweg

Het plangebied is voornamelijk georiënteerd op het historische lint langs de Jacoba van Beierenweg. Langs de Jacoba van Beierenweg ligt in een noord-zuid richting bebouwing met een zeer gemengd functiepatroon en ruimtelijke kenmerken. Deze deels authentieke lintbebouwing ligt op de strandwal waarop ook het dorp Voorhout is ontstaan.

Vanuit het dorpskern wordt woonbebouwing afgewisseld met detailhandel, bedrijvigheid en stedelijke voorzieningen zoals sporthal De Tulp die aan westzijde ligt van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied ontstaat meer openheid tussen de hier van oorsprong aanwezige bebouwing en gaat het stedelijk beeld over in agrarische en bollengerelateerde bedrijvigheid.



In het plangebied zijn met name bedrijfspanden gelegen die voorheen gerelateerd waren aan de bloembollengroothandel. Namelijk het voormalige bloembollengroothandels- en exportbedrijf Arentshorst, het voormalige bloembollengroothandels- en exportbedrijf Colijn & Zn en het voormalige bedrijvencomplex van de firma Rotteveel, eveneens een bloembollengroothandels- en exportbedrijf.

Functies

In het plangebied liggen twee monumentale panden: de voormalige bollenschuur Colijn met twee woningen (Jacoba van Beierenweg 75-77) en de naastgelegen woning (Jacoba van Beierenweg 73).



Jacoba van Beierenweg vanuit het centrum



Jacoba van Beierenweg 75-77

Engelselaan

Langs de zuidzijde van het gebied ligt de Engelselaan, een weg voor bestemmingsverkeer die tevens fungeert als langzaamverkeersroute, met een enigszins verhoogde ligging ten opzichte van het omliggende maaiveld¹. De Engelselaan heeft een groen en dorps karakter mede door de watergang aan een zijde van de weg. Op de hoek van de Engelselaan en de Zuidelijke Randweg zijn twee woningen gelegen en een bollenschuur. Op de hoek van de Jacoba van Beierenweg en de Engelselaan is een cluster woningen gelegen. Aan de zuidzijde van de Engelselaan zijn vrij recent gebouwde vrijstaande woningen gelegen. Door de verschillende typologieën van de historische en recent gebouwde woningen is een gevarieerd beeld ontstaan dat zeer goed past bij het dorp Voorhout.



*Woningen aan de Engelselaan
(gezien vanaf de Engelse Tuin)*

¹ De Engelselaan heeft geen waterkerende functie, zie de legger van het waterschap, enkel de Schoutenlaan heeft dit.



Groene karakter Engelselaan



Voormalige bollenschuur – Engelselaan 5

Zuidelijke Randweg

De Zuidelijke Randweg aan de noordoostzijde van het plangebied is, zoals de naam ook aangeeft, de ontsluitingsweg die langs de rand van de bebouwde kom van Voorhout loopt. Verderop vormt de weg de verbinding naar Sassenheim en de A44. Voor het plangebied en de toekomstige woonwijk Hoogkamer ten noordwesten van het plangebied zal deze weg een belangrijke functie krijgen.



Kruising Zuidelijke Randweg/Jacoba van Beierenweg



Profiel Zuidelijke Randweg

2.2. Beoogde situatie

Achtergrond van het ontwerpproces

In de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een concept Stedenbouwkundig plan opgesteld. Op 14 april 2010 heeft er een inloopavond plaatsgevonden in Panorama Tulipland over dit concept Stedenbouwkundig plan. Er was die avond gelegenheid om vragen te stellen en opmerkingen / suggesties mee te geven voor de uitwerking van het plan. Dit heeft geresulteerd in het Stedenbouwkundig plan met de datum 29 november 2010.

Vervolgens is het Stedenbouwkundig plan nader gedetailleerd in het 'Stedenbouwkundig matenplan'. Dit is een civieltechnische tekening waarop de hoofdcontouren van het plan zijn uitgewerkt. Het Stedenbouwkundig matenplan is de grondlegger voor de plankaart van dit bestemmingsplan.

Hoofdstructuur Stedenbouwkundig plan

Bij de vormgeving van het Stedenbouwkundig plan is aandacht besteed aan de opzet in de vorm van een tuindorp met groene pleintjes, rustige hoven en fraaie speelplekken.

Voor de ontsluiting en het parkeren is functionaliteit van groot belang. Daarom is een hiërarchie aangebracht door de situering van een hoofdontsluiting in de vorm van een lus met een directe aansluiting op de Jacoba van Beierenweg. Alle pleintjes en parkeerterreinen worden direct vanaf deze lus ontsloten.

Bij de vormgeving van de waterstructuur is eveneens voor een lusvorm gekozen die gelijk op loopt aan de wegenstructuur.

Met het oog op een duurzame ontwikkeling en de toekomstwaarde van de bebouwing in het gebied is veel aandacht besteed aan de inpassing van de bestaande historisch waardevolle en voor het dorp Voorhout karakteristieke elementen.

Onderstaand is de afbeelding opgenomen van de impressie van het plan.



Impressie Stedenbouwkundig matenplan

Aansluiting op de randen

De nieuwe woonbuurt zal ruimtelijk goed worden ingepast in de bestaande omgeving. Langs de Zuidelijke Randweg wordt de rand van de bebouwing vormgegeven door forsere bebouwing van appartementen, tegenover de schaal van het noordelijk gelegen agrarische gebied en tevens als beëindiging van de buurt. De appartementengebouwen nabij de zijde van de Engelselaan en de Jacoba van Beierenweg bestaan uit vier bouwlagen (13 meter). Het middelste gebouw kan maximaal vijf bouwlagen (16 meter) hoog worden. De bouwhoogte van het middelste gebouw kan met 1,5 meter worden verhoogd indien er een halfondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd.



Bestaande randen



Nieuwe randen

Langs de linten van de Engelselaan en Jacoba van Beierenweg blijven enkele bestaande percelen met hun bebouwing behouden. Het beeld aan deze buitenzijden van het plangebied wordt doorgezet: een diverse en kleinschalige lintstructuur.

De nieuwe woningtypen aan de randen refereren aan de schaal en verkaveling van de bestaande woningen: vrijstaande woningen, twee-en drie-onder-een-kapwoningen passend qua maatvoering en georiënteerd in de richting van de overige bebouwing langs deze linten.

Woningbouwprogramma

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van circa 180 woningen waarvan circa 60% als grondgebonden woningen wordt uitgevoerd en circa 40% als appartementen. De appartementen komen te liggen aan de zijde van de Zuidelijke Randweg. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente Teylingen is afgesproken dat van het woningbouwprogramma 20% in de sociale sector wordt gerealiseerd en 20% in de categorie goedkope koop. Dit zullen dan appartementen worden. De appartementengebouwen bestaan elk uit 28 appartementen.

De andere woningtypen in het plangebied zijn: vrijstaand, twee-onder-één-kap woningen, geschakelde woningen, drie-onder-één-kapwoningen en rijwoningen.

Verkeer en parkeren

De hoofdstructuur bestaat uit de entree ter plaatse van de Jacoba van Beierenweg en een lus. Er wordt niet op straat geparkeerd maar in duidelijke vakken: in de lanen voornamelijk in langspaarvakken. De overige woonstraten zijn uitgevoerd als hoven of in de vorm van een cul-de-sac waar gestoken geparkeerd wordt en op die manier compacte parkeerkoffers ontstaan. De fietser maakt gebruik van hetzelfde domein als de auto, hiervoor is voldoende ruimte in het profiel.

3. Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.1. Rijks- en provinciaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De gemeente Teylingen is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen in een stedelijke regio met topsectoren (zie afbeelding).



NATIONALE RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

-  Stedelijke regio met topsectoren
-  Mainport Schiphol
-  Mainport Rotterdam
-  Brainport Zuidoost Nederland
-  Greenport
-  Zuidas
-  Stad van internationaal recht, vrede en veiligheid
-  HSL /ICE station
-  Overige luchthaven van nationaal belang
-  Zeehaven van nationaal belang
-  Binnenhaven van nationaal belang

Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

In de AMvB ruimte (Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte) worden die elementen van het ruimtelijk beleid opgenomen, waarop het Rijk wil sturen. De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur en de kust. Deze 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. De ontwikkeling draagt hierdoor enerzijds niet bij aan het realiseren van het rijksbeleid, maar is evenmin in strijd met dit beleid. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan zodoende niet in de weg.

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 door herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied waarbij de bestaande (agrarisch gerelateerde) bedrijfsmatige functies plaats maken voor de woonfunctie.

Er is sprake van regionale behoefte (zie hierna) en de locatie is passend multimodaal ontsloten (zie paragraaf 4.2).

Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

Een concurrerend, aantrekkelijk internationaal profiel, een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie, divers en samenhangend stedelijk netwerk, stad en land verbonden en een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap, dat zijn de vijf integrale ruimtelijke hoofdopgaven die de basis vormen voor de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'. De structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vervangt het interim-beleid op basis van de huidige vier streekplannen in Zuid-Holland. De visie is vastgesteld op 2 juli 2010. De jaarlijkse actualisering op onderdelen van de Structuurvisie heeft geen betrekking op dit plangebied.



Uitsnede functiekaart Structuurvisie (rode lijn is ligging plangebied)

Op de functiekaart van de structuurvisie is het plangebied reeds aangewezen als stads- en dorpsgebied. De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan de diverse belangen in Zuid-Holland. Het provinciaal belang voor bestaand bebouwd gebied richt zich op de volgende ambities:

- bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten

- gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid);
- stedelijke detailhandelsstructuur versterken;
- culturele en toeristische voorzieningen versterken (stedelijk).

Het uitgangspunt voor de leef-, werk- en woonomgeving in 2020 is bundeling van verstedelijking. Dit is meer dan het concentreren van wonen in steden. Zuid-Holland richt zich op een betere relatie tussen infrastructuur en verstedelijking, het onderling afstemmen van de verschillende voorzieningen en intensivering van het stedelijk gebied vooral in de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.

De verstedelijkingsopgave richt zich vooral op het bestaand stads- en dorpsgebied. Hier staat gedifferentieerd ruimtegebruik centraal. Dat maakt dit gebied aantrekkelijk voor mensen om te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Dit betekent een verdergaande concentratie en intensivering van stedelijke functies in de stedelijke centra en rond haltes van het Zuidvleugelnet. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied met hoogwaardig openbaar vervoer en het 'overig' stedelijk gebied. Voorhout maakt onderdeel uit van het 'overig' stedelijk gebied.

Provinciale Verordening Ruimte (2010)

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, hoofdoopgaven 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 doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Bebouwingscontour

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. 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 het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met en 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. De eerste herziening van de Verordening ruimte heeft geen betrekking op het plangebied.



- Legenda
- Bebouwingscontour
 - Stedelijk gebied
 - Gebied buiten de bebouwingscontour

Uitsnede kaart Verordening Ruimte

Behoefte en regionale afstemming

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen moet voorzien in een aantoonbare behoefte en gebaseerd zijn op een regionale visie op het programma terzake of tenminste regionaal afgestemd zijn. Aan deze voorwaarde van wordt voldaan omdat de locatie en het programma opgenomen zijn in regionale woningbouwafspraken.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op nieuwe stedelijke ontwikkeling moet rekening houden met de volgende voorkeursvolgorde:

- het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied;
- het benutten van locaties aansluitend aan bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010.

Omdat het plan uitgaat van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteitsparagraaf

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke contour en enkel aan de noordoostzijde grenzend aan het landelijke gebied. Hiertussen is nog de stedelijke functie van een vrachtwagenparkeerterrein en het baggerdepot gelegen. Vanwege deze kenmerken zijn in dit geval geen negatieve effecten te verwachten en is geen beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

Visie Ruimte en Mobiliteit + Verordening ruimte (ontwerp, 2014)

De nieuwe structuurvisie en verordening zijn in voorbereiding. De locatie is in de visie aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied.

**Legenda**

- Bestaand stads- en dorpsgebied -bsd 2013- (indicatief)
- Bedrijventerrein
- Lint

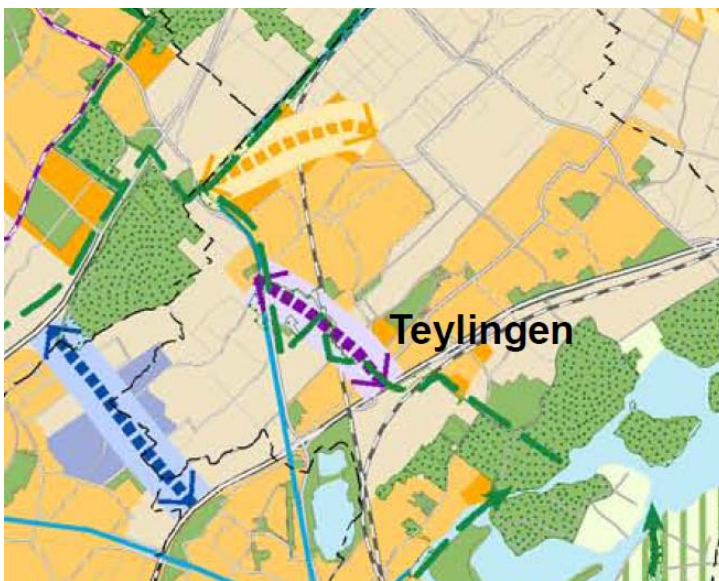
Uitsnede visiekaart Beter benutten bebouwde ruimte (paragraaf 2.2.1)

3.2. Regionaal en gemeentelijk beleid

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020 (2009, partiële herziening 2012)

Op 24 juni 2009 is de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland. Deze bestaat uit 15 gemeenten in de regio waaronder de gemeente Teylingen.

Met de Regionale Structuurvisie kiezen de Holland Rijnland-gemeenten koers voor de ruimtelijke inrichting van de gelijknamige regio. In de visie zijn een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: de Bollenstreek, de kustzone, het stedelijk gebied en Veenweide en Plassen. Een van de kernbeslissingen is de concentratie van stedelijke ontwikkelingen. Het beoogde woongebied Engelse Tuin is gelegen binnen het stedelijk gebied van Voorhout. De transformatie van het bestaande (agrarisch gerelateerde) bedrijventerrein past hiermee binnen de Regionale Structuurvisie.



Uitsnede RSV 2020

Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019

Deze visie vormt een uitwerking van de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland en geeft de belangrijkste afspraken over wonen in de regio. Eén daarvan is om in de periode 2008-2019 24.200 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. De locatie Engelse Tuin is opgenomen in deze regionale planning. Van de te bouwen woningen wordt 30% in de sociale sector gebouwd. Holland Rijnland faciliteert de woningbouw door regionale afstemming en monitoring van de gemeentelijke nieuwbouw- en herstructureringsplannen.

Regionale behoefte en capaciteit Engelse Tuin

De basis voor de woningbouwplannen is de Woning Behoefte Raming 2010. Voor heel Holland-Rijnland wordt daarbij uitgegaan van een bevolkingsgroei van 23.600 inwoners in de periode 2012-2020. Deze berekening wordt speciaal gemaakt ten behoeve van de woningbouwprogrammering: hoeveel woningen zijn er nodig op regionaal niveau.

De 8 bestuurlijke regio's in Zuid-Holland spelen een belangrijke rol in de uitvoering van de woningbouwprogrammering. Daarom worden regionale woningbouwafspraken gemaakt tussen provincie en de regio's. Voor iedere regio en voor de provincie als geheel wordt de voortgang van de gemaakte afspraken in beeld gebracht. De uitkomsten van dit overleg zijn nog niet bekend waardoor wordt uitgegaan van de thans beschikbare taakstelling.

De basis voor deze afspraken is de 'Regionale woonvisie Holland Rijnland 2009-2019' waarin de regionale plancapaciteit is geïnventariseerd en de taakstelling afgesproken. Hieruit blijkt dat er een *plancapaciteit* is van 27.300 woningen (periode 2008-2019). De *taakstelling* voor de periode 2008-2019 is bepaald op ruim 24.200 woningen. Het programma van de Engelse Tuin is opgenomen in deze taakstelling.

Provinciale Woningbehoefteraming 2013

Bij de vaststelling van de provinciale Visie ruimte en Mobiliteit wordt de Woningbehoefteraming 2013 het toetsingskader voor de kwantitatieve behoefte. Voor Teylingen wordt hierbij uitgegaan van een woningbehoefte van 1.069 woningen in de periode 2012-2019.

Het plan geeft mede invulling aan deze woningbehoefte.

Groei van de woningbehoefte, per gemeente, per wgr-regio: WBR2013			
Bestuurlijke regio	2012/19	2020/29	2030/39
Alphen aan den Rijn	1.779	1.623	210
Hillegom	553	166	41-
Kaag en Braassem	987	942	436
Katwijk	2.007	2.107	1.527
Leiden	5.500	4.880	3.209
Leiderdorp	574	305	425-
Lisse	776	522	142
Nieuwkoop	848	612	95-
Noordwijk	1.031	733	328
Noordwijkerhout	723	399	86
Oegstgeest	637	578	87
Rijnwoude	517	317	156
Teylingen	1.069	1.003	178
Voorschoten	517	152-	469-
Zoeterwoude	142	75-	457-
Holland-Rijnland	17.660	13.960	4.872

Uitsnede tabel woningbehoefteraming

Regionale woonagenda (concept 2014)

Holland Rijnland is momenteel bezig met het actualiseren van de woonvisie. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de nieuwe (provinciale) WoningBehoefteRaming 2013. Hieruit blijkt dat er behoefte is.

Kwantitatieve behoefte

De praktijk leert dat er meer capaciteit nodig is dan de behoefte omdat plannen soms niet of pas later doorgaan. Hiervoor zijn vaak ruimtelijke ordenings-technische redenen als bezwaarprocedures of markttechnische overwegingen. Daarom wordt rekenen gehouden met een plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte. Dat geeft per subregio het volgende beeld.

Plancapaciteit in vergelijking tot de woningbehoefte

2013-2019	Woningbehoefte	Benodigde plancapaciteit	Plancapaciteit		
			Totaal	Hard	Zacht
Noord	2.977	3.850	7.370	2.541	4.829
West	7.831	10.180	5.986	3.678	2.308
Oost	3.940	5.100	5.435	2.553	2.882
Holland Rijnland	14.748	19.130	18.791	8.772	10.019
2020-2029					
Noord	2.878	3.750	1.846	468	1.378
West	8.056	10.450	5.662	503	5.159
Oost	3.094	4.000	1.812	1.209	603
Holland Rijnland	14.028	18.200	9.320	2.180	7.140

Bron: Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, juli 2013, provinciale monitor woningbouwplannen, 14 januari 2014

[1] Hard is planologisch vastgesteld of onherroepelijk, zacht zijn de overige plannen

De harde plancapaciteit in de subregio Noord – waar de gemeente Teylingen in is gelegen- is lager dan de woningbehoefte in de periode 2013-2019. In de subregio is nieuwe *harde* plancapaciteit noodzakelijk. Dit bestemmingsplan maakt deel uit van de harde plancapaciteit omdat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Kwalitatieve behoefte

De nieuwbouw moet optimaal voldoen aan de toekomstige woonvoorkeuren. Het gaat daarbij uiteraard altijd om de combinatie woningtype, type locatie, omgeving en productmarktcombinatie. Het moet gaan om kwaliteit die op lange termijn wat toevoegt aan de bestaande voorraad. Het meest actuele inzicht in woonvoorkeuren geeft Woon2012.

Tabel 4. Richtlijnen voor woningprogrammering per subregio

	Noord	Oost	West
Huur			
Eengezins < 681	+	0	++
Eengezins > 681	0	0/+	+
Appartement < 681	++	+	++
Appartement > 681	+	0	+
Koop			
Eengezins < 200.000	++	+	++
Eengezins > 200.000	0	-	+
Appartement < 200.000	+	+	++
Appartement > 200.000	-	-	0

Bron: Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, juli 2013, bewerking Stec Groep

Er is vooral behoefte aan woningen voor 75+ers. Deze groep groeit in alle subregio's fors. In de regio Noord zijn er veel gezinnen die ook in omvang toenemen. Dat uit zich in een groter dan gemiddelde voorkeur voor grondgebonden koopwoningen.

Het woningbouwprogramma sluit aan op de kwalitatieve behoefte. Op de locatie wordt uitgegaan van een gevarieerd programma met circa 180 woningen waarvan circa 60% grondgebonden woningen en circa 40% appartementen. Van het woningbouwprogramma wordt 20% in de sociale sector gerealiseerd en 20% in de categorie goedkope koop. Dit

zullen dan appartementen worden. De appartementengebouwen bestaan elk uit 28 appartementen. De andere woningtypen in het plangebied zijn vrijstaand, twee-onder-één-kap woningen, geschakelde woningen, drie-onder-één-kapwoningen en rijwoningen.

Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (2006)

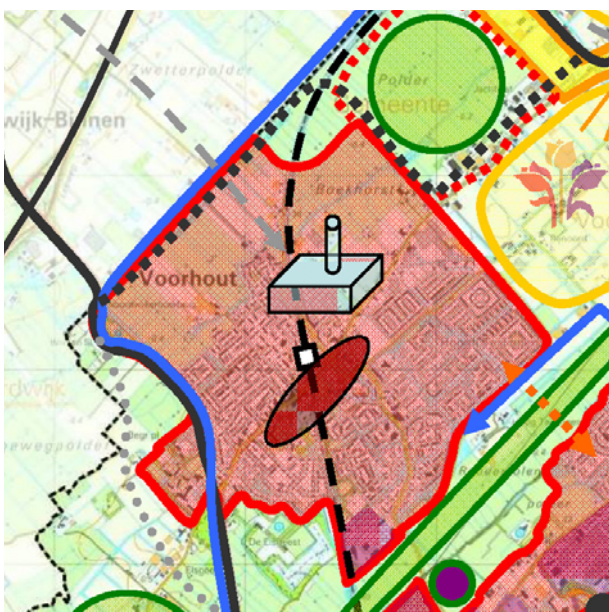
Tussen 2020 en 2030 moeten in de hele regio Holland Rijnland circa 14.000 woningen worden gebouwd waarvan 4.000 in de vijf bollengemeenten. In de Gebiedsuitwerking wordt ten aanzien van het wonen een viersporig beleid voorgesteld. Het eerste spoor is bouwen binnen de rode contouren. Een tweede spoor is het intensiveren van het Offensief van Teylingen. Het derde spoor is ontwikkeling van stationslocaties in lijn met de Stedenbaangedachte. Als vierde spoor ten slotte bestaat de mogelijkheid om te komen tot uitleglocaties aan de rand van bestaande kernen. De ontwikkeling van de Engelse Tuin is in lijn met het eerste en tweede spoor; het gebied ligt namelijk binnen de rode bebouwingscontour van de Verordening Ruimte en er is sprake van het herbenutten van bestaand stedelijk gebied.

Toekomstvisie (2008)

Op 13 maart 2008 is de Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend voor de gemeente Teylingen door de gemeenteraad vastgesteld. 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 beleefbaar buitengebied.

De gronden van het plangebied zijn gemarkeerd als: 'herstructurering en kwaliteitsverbetering wonen en woonomgeving'. Voor deze gebieden zijn de volgende beleidsdoelstellingen van belang:

- benutting van woningbouwmogelijkheden in de kernen, met name met het oog op de instandhouding van voorzieningen;
- ter bevordering van de zelfstandigheid van ouderen moeten er betaalbare levensloopbestendige woningen worden gebouwd, zo mogelijk in woonzorgzones en dichtbij voorzieningen;
- stimuleren van een goede samenwerkingsstructuur in de zorg, waarbij onder meer op maat gesneden arrangementen van wonen, welzijn en zorg worden aangeboden;
- zorg dragen voor voldoende beschikbare en betaalbare woonruimte voor jongeren.



Kaart Toekomstvisie Vitaal & Vernieuwend

Strategische Visie Teylingen 2040

Om goede keuzes te maken voor de toekomst is het belangrijk dat de gemeente weet waar ze uit wil komen. Daarom heeft de gemeenteraad van Teylingen in 2009 een strategische visie voor 2040 opgesteld. De toekomstvisie van Teylingen heeft als thema: Moderne dorpen midden in de wereld. De visie valt in vijf onderdelen te verdelen:

1. Ideale en onderscheidende dorpen;
2. Drie heel eigen dorpen;
3. Toekomstgerichte duurzame woongemeente;
4. Samenwerkende gemeente;
5. Dicht bij de inwoners.

Woonvisie Teylingen, een kijk op het wonen in Sassenheim, Voorhout en Warmond voor de periode 2008-2020 (juni 2008)

Parallel aan de Toekomstvisie is een Woonvisie opgesteld als een belangrijke uitwerking om de doelen uit de Toekomstvisie te concretiseren en te realiseren. Deze woonvisie is op 5 juni 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Teylingen wil een gemeente zijn waar het goed wonen is in een dorpse sfeer met voldoende voorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen. Daarbij is bereikbaarheid voor huishoudens met verschillende inkomensniveau's van belang en dienen identiteiten van de drie kernen behouden en versterkt te worden waarbij ook ruimte op eigen grondgebied beschikbaar blijft voor recreatie, natuur en bedrijvigheid (waaronder de bollenteelt).

Voor de bestaande woningvoorraad moet de kwaliteit op peil blijven en verbeteren. In de nieuwbouwstroom wil de gemeente zo gericht mogelijk woningen toevoegen, met als doel meer balans in de totale woningvoorraad aan te brengen. Daarbij is flexibiliteit een belangrijk begrip: woningen die gebouwd worden moeten voldoen aan de huidige woningbehoefte, maar ook aan die op de middellange en lange termijn. Dit vraagt om een lange termijnvisie bij de commerciële en maatschappelijke ontwikkelaars.

In de woonvisie wordt voor de periode tot 2020 de volgende centrale beleidsdoelstellingen gesteld:

1. het inzetten van instrumenten om het gat tussen huur en koop te verkleinen;
2. het bouwen voor jonge starters, gehandicapten en senioren op de woningmarkt;
3. het bouwen van sociale en middeldure huurwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen;
4. het faciliteren van de vraag naar dure huur- en meergezinswoningen (senioren) en ruimere eengezinswoningen;
5. het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving in de bestaande woningvoorraad;
6. bij woningbouw het maximaal en kwalitatief goed benutten van de mogelijkheden die de uitbreidingslocaties binnen de rode contouren bieden; bovendien het transformeren en mogelijk daarbij verdichten binnen de bestaande bebouwde gebieden;
7. 30% van de nieuwbouwwoningen dient te bestaan uit sociale woningbouw, op uitbreidingslocaties 35%.

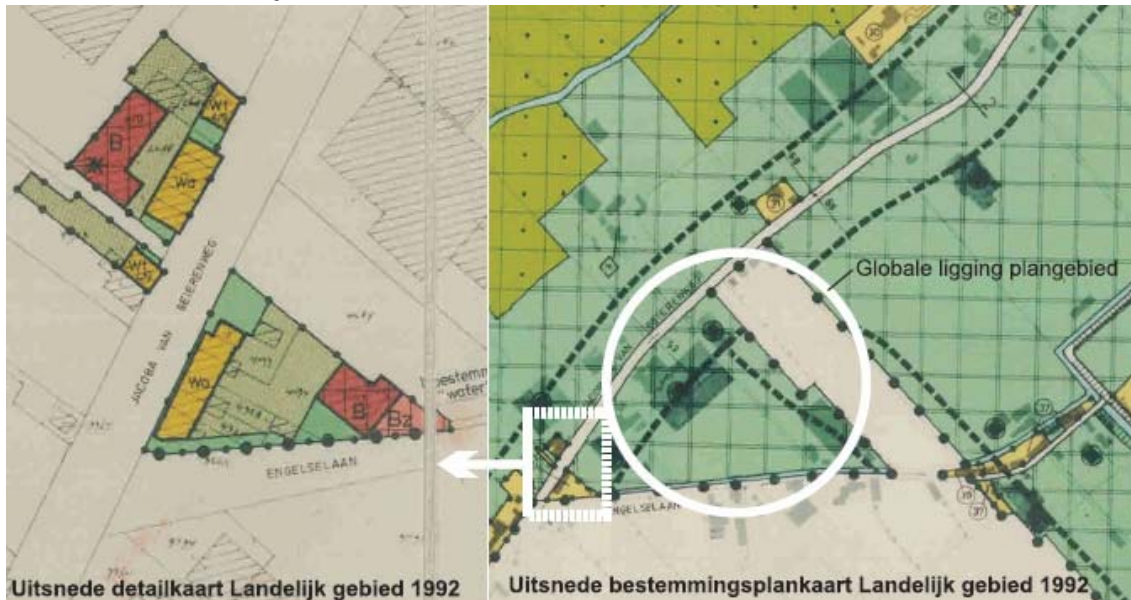
De woningvoorraad zal in de gemeente Teylingen tot 2030 per saldo met 3.100 woningen groeien. Er is een verschuiving in de vraag naar dure huurwoningen en (in mindere mate) goedkope koopwoningen. Dit geldt in het bijzonder voor de kern Voorhout en in mindere mate voor de kern Sassenheim. Op de eengezinskoopmarkt zullen vooral ruimere typen als twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen geliefd zijn. Een deel van de huishoudens zal aangewezen zijn op de sociale huurwoningen.

Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied zijn twee vigerende bestemmingsplannen van toepassing: Landelijk gebied 1992 en Hoogh Teijlingen 1997.

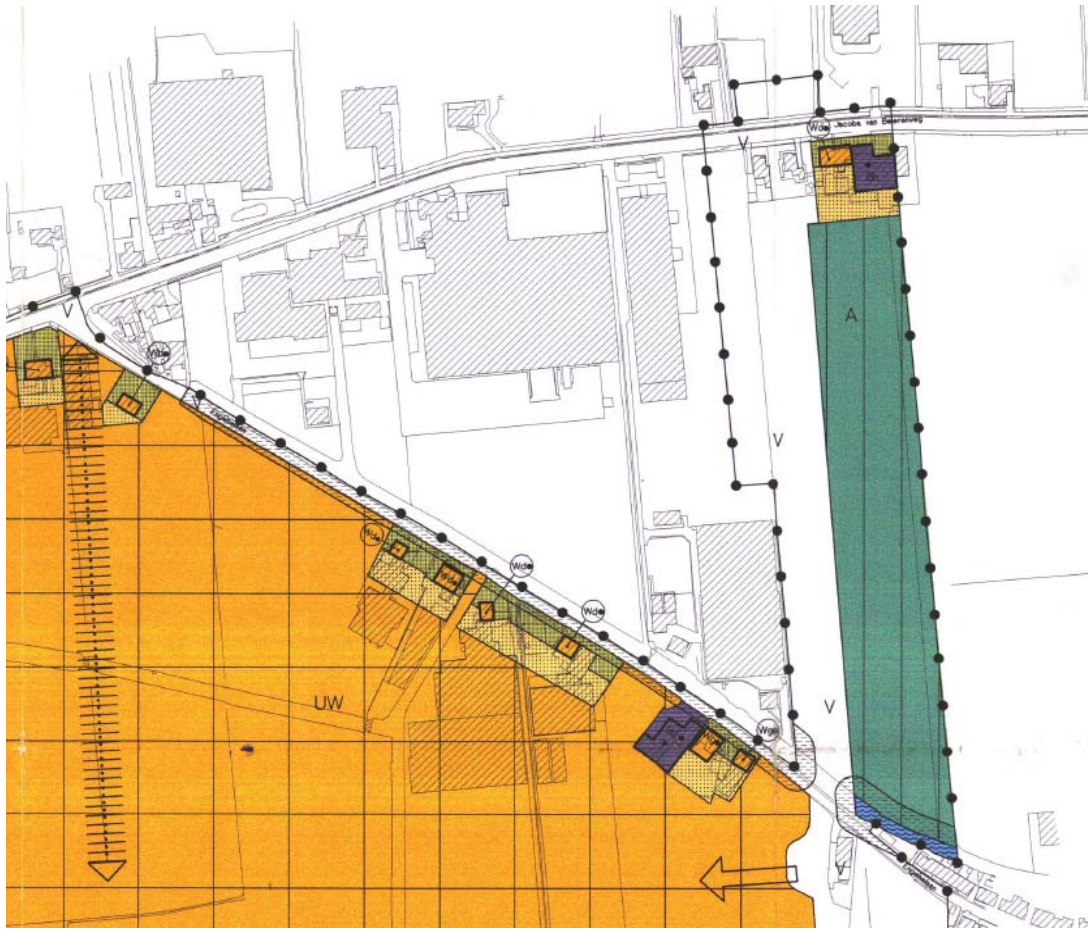
Het merendeel van het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1992'. Dit bestemmingsplan is door de voormalige gemeenteraad van Voorhout op 15 oktober 1992 vastgesteld. Gedeputeerde Staten heeft vervolgens op 8 juni 1993 het bestemmingsplan goedgekeurd, met uitzondering van een deel nabij de Loosterweg. Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied in hoofdzaak de bestemming 'Agrarisch gebied'. Deze gronden zijn door een aanduiding op de plankaart mede bestemd voor agrarische hulp- en nevenbedrijven. De afstand tussen de Jacoba van Beierenweg en de agrarische bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 25 m bedragen. Op de plankaart zijn de geluidscontouren van de Jacoba van Beierenweg en de Zuidelijke Randweg aangegeven.

Op de hoek van de Jacoba van Beierenweg en de Engelselaan vigeren de bestemmingen woondoeleinden, bedrijven, tuin en erf.



Kaartfragment plankaart bestemmingsplan Landelijk gebied 1992

De gronden ter plaatse van de Zuidelijk Randweg liggen deels in het bestemmingsplan Hoogh Teijlingen 1997, vastgesteld door de voormalige gemeenteraad van Voorhout op 16 oktober 1997 en vervolgens door Gedeputeerde Staten op 19 mei 1998 goedgekeurd. De vigerende bestemming is de verkeersbestemming.



Kaartfragment plankaart bestemmingsplan Hoogh Teijlingen 1997

3.3. Conclusie

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt binnen het plangebied past binnen de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsvisies. Het plangebied wordt beschouwd als stedelijk gebied voor woningbouw en valt binnen de rode bebouwingscontour. Dit bestemmingsplan is in procedure gebracht om de ontwikkeling mogelijk te maken.

4. Onderzoeksaspecten

De verplichting om een goede ruimtelijke onderbouwing aan het bestemmingsplan ten grondslag te leggen, impliceert onderzoek naar de relevante sectorale aspecten verkeer, milieu, water, en ecologie. Onderstaande paragrafen gaat op deze onderzoekstaken in.

4.1. Verkeer Voorhout

Huidige situatie

Voorhout wordt door een aantal wegen verbonden met het landelijk hoofdwegennet, hier de meest nabij gelegen A44 (Wassenaar-Burgerveen). De verbindende wegen zijn: de N206, een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 80 km/h, die de verbinding vormt tussen Leiden en Haarlem, parallel aan- en dicht bij de Noordzeekust. De N206 is vooral een belangrijke ontsluitingsroute voor de kustregio rondom Katwijk en Noordwijk en voor de Bollenstreek.

De kern Voorhout wordt doorsneden door de spoorlijn Haarlem – Leiden. De spoorlijn verdeelt de kern in een oostelijk en een westelijk deel. Het westelijk deel van Voorhout wordt vooral via de N444 ontsloten. De N444 is een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom in de richting van Leiden en Noordwijk. De weg vormt tevens een verbindende schakel tussen de A44 en de N206. Ter hoogte van de aansluiting van de kern Voorhout bedraagt de maximumsnelheid 50 km/h.

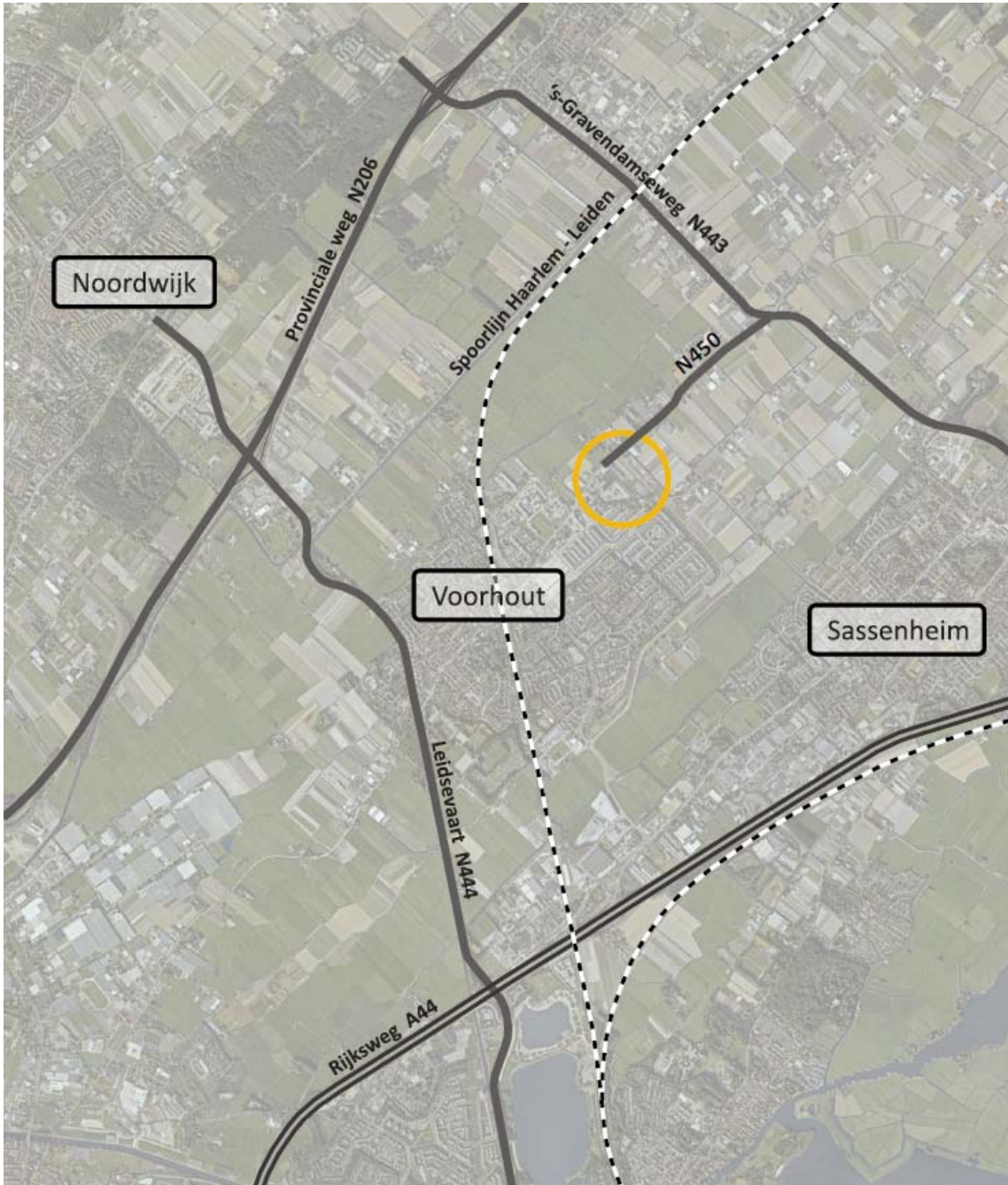
Het oostelijke deel van Voorhout wordt via de Zuidelijke Randweg ontsloten. De Zuidelijke Randweg is een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/h. Via de Zuidelijke Randweg en de Oosthoutlaan zijn Sassenheim en de A44 richting Leiden en Amsterdam bereikbaar. In de kern Voorhout sluit de Oosthoutlaan aan op de Schoutenlaan en de Zuidelijke Randweg.

De Oosthoutlaan en de Schoutenlaan zijn gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h. De Schoutenlaan sluit aan op de Jacoba van Beierenweg, binnen de kern Voorhout een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. De primaire oostelijke ontsluiting van Voorhout voert derhalve via de Schoutenlaan richting het oostelijk deel van de Jacoba van Beierenweg (de N450) en de N443. De N443 verbindt de A44 bij Sassenheim met de N206 bij Noordwijk.

Het oostelijk en westelijk deel van de kern Voorhout worden met elkaar verbonden via de spoorwegovergang ter hoogte van de Herenstraat. De Schoutenlaan en de Herenstraat vormen momenteel de oost-westroute door de kern. Deze route kent, evenals de Oosthoutlaan, een hoge verkeersbelasting.

Toekomstige situatie

De gemeente Teylingen is voornemens een woningbouwprogramma te realiseren ten noorden van de kern Voorhout. Hier wordt het plan Hoogkamer ontwikkeld.



Ten behoeve van deze woningbouwontwikkeling wordt een nieuwe en deels gewijzigde ontsluitingsstructuur van de kern Voorhout voorzien, waarbij de Zuidelijke Randweg vanaf het kruispunt met de Jacoba van Beierenweg in noord-westelijke richting wordt doorgetrokken. Dit wordt dan de wijkontsluitingsweg van de woonwijk Hooghkamer. Deze weg wordt doorgetrokken naar de N444 waarvoor een nieuwe spoor kruising noodzakelijk is. De Componistenlaan wordt aangesloten op deze wijkontsluitingsweg. De Jacoba van Beierenweg tussen de Zuidelijke Randweg en de Engelselaan is afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. In de nieuwe situatie zullen vooral de Schoutenlaan ten zuiden van de locatie en de Componistenlaan ten noorden van de locatie de verbindende schakels vormen tussen de Zuidelijke Randweg en de kern van Voorhout.

De nieuwe verkeersstructuur zal, tezamen met de herinrichting van de Herenstraat, leiden tot een afname van doorgaand verkeer door de kern Voorhout en een verbetering van de leefbaarheid en verkeersveiligheid.

4.2. Verkeer locatie Engelse Tuin

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied zal op één punt aangesloten worden op de Jacoba van Beierenweg. Daarnaast is er een calamiteitenontsluiting voorzien tussen de twee meest zuidelijke appartementengebouwen en sluit aan op de Zuidelijke Randweg.

De T-aansluiting van de Jacoba van Beierenweg op de Zuidelijke Randweg zal op termijn worden vervangen door een rotonde waarop het nieuwe woongebied Hooghkamer ontsloten zal worden.

Omdat de Jacoba van Beierenweg ten westen van het gebied is afgesloten voor doorgaand verkeer, dient het verkeer vanuit het woongebied naar het centrum via de Zuidelijke Randweg en de Schoutenlaan of de toekomstige wijkontsluitingsweg Hooghkamer en de Noordelijke Randweg en de Componistenlaan te gaan rijden. Fietsverkeer kan wel gebruikmaken van de rechtstreekse verbinding via de Jacoba van Beierenweg.

Verkeersgeneratie

Op de locatie worden circa 180 woningen mogelijk gemaakt. Op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 256) wordt gesteld dat de gemiddelde verkeersgeneratie 6,3 mvt/weekdagemaal per woning en 7,0 mvt/werkdagemaal betreft. De ontwikkeling zal leiden tot een verkeerstoename van circa 1.300 mvt/etmaal.

Uitgaande van de afsluiting van de Jacoba van Beierenweg ter hoogte van de Engelselaan, zal het verkeer vanaf de ontwikkeling alleen richting de Zuidelijke Randweg afgewikkeld kunnen worden. Dit zal ten aanzien van de ontsluiting van het woongebied op de Jacoba van Beierenweg niet leiden tot verkeersafwikkelingsproblemen. Hierbij is rekening gehouden met de verkeersgeneratie van het plan Hooghkamer en de beoogde Noordelijk Randweg. Dit op basis van de Regionale Verkeer en Milieukaart (RVMK) van de gemeente Teylingen waarin deze ontwikkelingen tevens zijn opgenomen.

Ontsluiting langzaam verkeer

Het fietsverkeer op de Jacoba van Beierenweg en in het plangebied wordt gemengd met gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. De Engelselaan is (behalve voor bestemmingsverkeer) een fietsroute die aansluit op de fietspadenstructuur van de Zuidelijke Randweg. De ontsluiting voor fietsverkeer is derhalve goed.



Ontsluiting openbaar vervoer

Op circa 150 m loopafstand langs de Zuidelijke Randweg ligt een bushalte. De halte wordt bediend door bussen richting Hoofddorp en Leiden, Katwijk en Nieuw-Vennep. Deze buslijnen halteren bij het treinstation Voorhout richting Den Haag, Leiden Centraal, Haarlem en Amsterdam. Station Voorhout maakt deel uit van het project Stedenbaan. In het kader hiervan zal de treinverbinding vanaf station Voorhout in de toekomst verder verbeteren en zal de treinfrequentie toenemen. De ontsluiting per openbaar vervoer is goed.

Conclusie

Het nieuwe woongebied wordt voor auto's via één ontsluitingsroute vanaf de Jacoba van Beierenweg ontsloten. De Jacoba van Beierenweg is ten westen van het plangebied afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, waardoor autoverkeer naar de dorpskern afgewikkeld wordt via de Zuidelijke Randweg of de Schoutenlaan. Fietsverkeer kan rechtstreeks via de Jacoba van Beierenweg richting het centrum blijven rijden.

De toename van verkeer op de Jacoba van Beierenweg en de Zuidelijke Randweg leidt niet tot afwikkelingsproblemen op de aansluiting Jacoba van Beierenweg/ Zuidelijke Randweg.

Parkeren

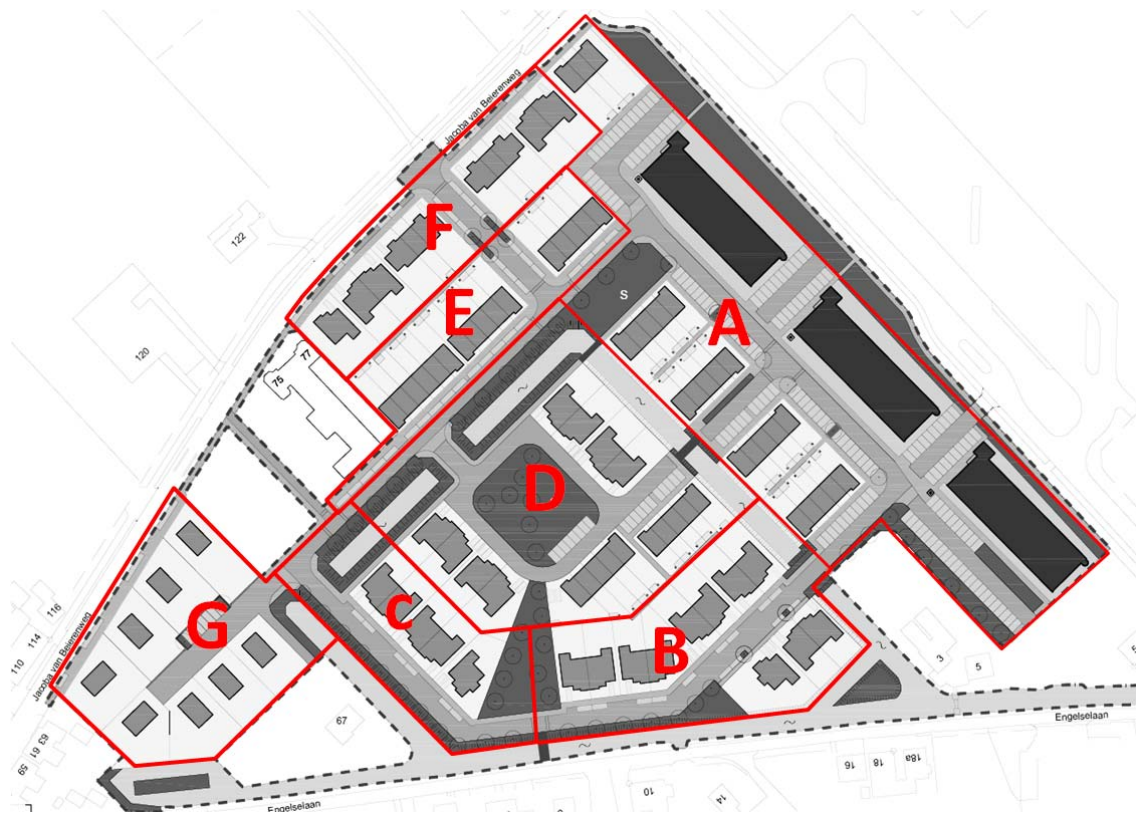
De parkeernormen die voor het plangebied gelden zijn ontleend aan het parkeerbeleid van de gemeente Teylingen (Parkeernota Teylingen, 2010). Voor woningen geldt een algemene parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor appartementen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Wanneer parkeren op eigen terrein wordt gefaciliteerd kunnen de parkeerplaatsen in de openbare ruimte afnemen. Afhankelijk van de aard van het parkeren op eigen terrein gelden de in tabel 4.1 genoemde berekeningsaantallen.

Tabel 4.1 Parkeren op eigen terrein

parkeervoorziening	berekeningsaantal
enkele oprit zonder garage	0,8
lange oprit zonder garage of carport	1,0
dubbele oprit zonder garage	1,7
garage zonder oprit	0,4
garage met enkele oprit	1,0
garage met lange oprit	1,3
garage met dubbele oprit	1,8

In het woongebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zodat in de praktijk geen parkeerprobleem zal ontstaan. In het plan is uitgegaan van het aantal parkeerplaatsen per bebouwingscluster. In de figuur bebouwingsclusters en tabel 4.2 zijn de bebouwingsclusters weergegeven met de bijhorende parkeerberekening. Het parkeren wordt opgelost door in het ontwerp uit te gaan van voldoende parkeervoorzieningen die in het ruimtelijke plan zijn geïntegreerd.

Vrijstaande woningen, tweekappers en geschakelde woningen krijgen parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor bezoek (0,5 pp per woning) wordt rekening gehouden met parkeren in het openbaar gebied. Bij de rijwoningen en de appartementengebouwen zal in het voorliggende plan op het openbaar terrein worden geparkeerd.



Bouwingsclusters en parkeren

Tabel 4.2 Parkeerbalans per bouwingscluster

parkeer-cluster	Berekening	Benodigde parkeerplekken	Geprojecteerde parkeerplekken	Saldo
A	$84 \times 1,5 + 23 \times 1,8$	167	160	-7
B	$11 \times 1,8$	20	26	+6
C	$5 \times 1,8$	9	12	+3
D	$18 \times 1,8$	33	36	+3
E	$16 \times 1,8$	29	25	-4
F	$11 \times 1,8$	20	25	+5
G =	$8 \times 1,8$	14	14	+0
Totaal		292	298	+6

4.3. Wegverkeerslawaai

Voor de locatie Engelse Tuin in Voorhout is ten behoeve van dit bestemmingsplan een akoestisch onderzoek²⁾ uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai van de omliggende gezoneerde wegen, de belangrijkste 30 km/h-wegen en het akoestisch effect van het vrachtwagenparkeerterrein. De onderzoeksresultaten van het vrachtwagenparkeerterrein zijn opgenomen in de paragraaf 4.4.

Op grond van het akoestisch onderzoek en de vertaling van deze onderzoeksresultaten in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan wordt het volgende geconcludeerd:

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB op grond van de Wet geluidhinder en de streefwaarde van 53 dB op grond van het hogere waarde-beleid van de gemeente Teylingen worden ter plaatse van de appartementen en enkele grondgebonden woningen overschreden. De uiterste grenswaarde van 58 dB wordt niet overschreden. De uiterste grenswaarde van 63 dB van de Wet geluidhinder wordt niet overschreden.
- Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting aan de bron zijn niet mogelijk of doelmatig.
- Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting in het overdrachtsgebied zijn ter plaatse van de appartementen wel mogelijk maar niet doelmatig. Wel zal de galerij ter plaatse van de appartementengebouwen leiden tot een bepaalde geluidsreductie aan de gevel. De werkelijke geluidsbelasting zal daardoor lager liggen dan de berekende waarden. Binnen het bouwvlak is de positie van deze galerijen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geluidsgevoelige objecten uitgesloten' vastgelegd. Binnen deze aanduiding zijn appartementen niet toegestaan omdat dit geluidsgevoelige objecten zijn die niet dicht bij de Zuidelijke Randweg gepositioneerd mogen worden. Daarnaast zal, ter compensatie, de gevelwering bij de appartementen, 3 dB beter worden uitgevoerd dan op basis van de minimale eis uit het Bouwbesluit. Deze geluidsreductie is geborgd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan in het artikel Wonen-3. Hierin is bepaald dat binnenwaarde van de verblijfsruimten ten hoogste 30 dB bedraagt.
- Ter plaatse van de grondgebonden 'rotondewoning' wordt een afschermdende tuinmuur gebouwd van 3 m hoogte. Deze tuinmuur is geborgd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan, zie de 'specifieke bouwaanduiding – 2' in het artikel Wonen-5. Daarnaast zal, ter compensatie, de gevelwering bij de rotondewoning, 3 dB beter worden uitgevoerd dan op basis van de minimale eis uit het Bouwbesluit. Deze geluidsreductie is geborgd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan in het artikel Wonen-5 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'. Hierin is bepaald dat binnenwaarde van de verblijfsruimten ten hoogste 30 dB bedraagt.
- Er wordt voldaan aan de ontheffingscriteria uit het hogere waarde-beleid van de gemeente Teylingen, met uitzondering van het criterium met betrekking tot verblijfsruimten. Er wordt akoestische compensatie toegepast in de vorm van een sterkere gevelwering en suskasten.

Op grond van bovenstaande conclusies en de nadere onderbouwing in het akoestische rapport is voldoende aannemelijk gemaakt dat geen verdere maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te reduceren en dat zoveel mogelijk wordt voldaan aan de ontheffingscriteria uit het gemeentelijk hogere waarde-beleid. Bovendien staat de gecumuleerde geluidsbelasting het verlenen van hogere waarden niet in de weg. Op grond hiervan kan worden overgegaan tot een hogere waarde-procedure voor de locatie Engelse Tuin. Ten gevolge van de geluidsbelasting van de Zuidelijke Randweg dient voor 84 appartementen en 6 grondgebonden woningen een hogere waarde-procedure te worden

²⁾ Akoestisch onderzoek Engelse Tuin. Projectnummer 51803.15054.00. 22-01-2014. Rho adviseurs.

gevoerd. Ten gevolge van de geluidsbelasting van de Jacoba van Beierenweg dient voor 3 grondgebonden woningen een hogere waarde-procedure te worden gevoerd. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek in de bijlage van dit bestemmingsplan.

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Het aspect wegverkeerslawaai staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

4.4. Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

Bij de planvorming is rekening gehouden met de eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt is dat ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies (woningen) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat aanwezige en te handhaven bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

De afstemming van de milieubelastende en milieugevoelige functies vindt in eerste instantie plaats aan de hand van de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering van het VNG* (herziene versie, 2009). In deze publicatie worden zogenoemde richtafstanden aangehouden die gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder. Ten opzichte van het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere richtafstanden.

Indien niet voldaan wordt aan de richtafstanden dient nader onderzoek (op basis van het Activiteitenbesluit of de milieuvergunning) aan te tonen dat inpassing van gevoelige functies in de buurt van milieubelastende bronnen toch mogelijk is.

Onderzoek functies in de omgeving

Omgevingstype: gemengd gebied

De bestaande situatie kan, gezien de verscheidenheid aan functies (wonen, bedrijven, agrarisch), aangeduid worden als een *gemengd* gebied. Ook in de toekomstige situatie wordt het plangebied langs de Zuidelijke Randweg aangemerkt als gemengd gebied. Dit vanwege de ligging langs de Zuidelijke Randweg als hoofdontsluitingsweg (met een verkeersintensiteit van circa 10.100 mvt/etmaal). Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' behoren gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Voor een gemengd gebied gelden kleinere richtafstanden dan voor een rustige woonwijk.

Aan te houden richtafstanden bedrijven

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven waarmee rekening moet worden gehouden. De genoemde richtafstanden behoren bij een rustig woongebied.

- Het voormalige vleesverwerkend bedrijf aan de Engelselaan 1 levert geen belemmering meer voor het woon- en leefklimaat, aangezien dit bedrijf ter plaatse niet meer gevestigd is.
- Voor het verhuurbedrijf van luchtkussens aan de Engelselaan 20 waarvoor een richtafstand geldt van 50 m in verband met geluid (richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk, ten opzichte van een gemengd gebied bedraagt de richtafstand 30 m). Het verhuurbedrijf is gelegen aan de overzijde van de Engelselaan, op circa 20 m van het plangebied. Omdat het bedrijf reeds rekening dient te houden met de bestaande woningen die op kortere afstand van het bedrijf liggen dan de beoogde woningen, zal er ter plaatse van de nieuwe woningen geen sprake zijn van

onaanvaardbare milieuhinder. Ook wordt het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering gehinderd als gevolg van de realisatie van dit bestemmingsplan. De Milieudienst West-Holland heeft een bezoek aan dit bedrijf gebracht en de bedrijfsactiviteiten geïnventariseerd. Met de verhuur van springkussens en de reparatie van ventilatoren valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit. De woningen in de omgeving zijn op grond daarvan beschermd tegen geluid uit de inrichting. Als de nieuwe woningen niet dichterbij komen, dan verandert de geluidsruimte die dit bedrijf al heeft niet. Dit bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw in de Engelse Tuin.

- Voor het grond- en baggerdepot dat is gelegen aan de Zuidelijke Randweg, grenzend aan de vrachtwagenparkeerplaats geldt een richtafstand van 50 m ten opzichte van een rustige woonwijk. In het verleden zijn in de milieuvergunning van het depot reeds maatregelen opgenomen om de milieubelasting in de omgeving terug te dringen. Hiermee heeft het depot een kleinere milieuzonering en levert het geen beperkingen op. Bovendien is het plangebied in de directe omgeving langs de Zuidelijke Randweg te kenmerken als gemengd gebied, waarvoor slechts een richtafstand van 30 m geldt.
- Het bedrijf Van Gent & Van der Meer en Nuyens aan de Jacoba van Beierenweg heeft een zonering van 20 m en ligt op grotere afstand buiten het plangebied. Dit bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.
- Voor de Sporthal, WinnersClub, jongerencentrum @Hok en bijbehorend parkeerterrein geldt een richtafstand van 50 m ten opzichte van een rustige woonwijk. In de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan Hoogkamer 2011 zijn de activiteiten van deze objecten en de benodigde maatregelen beschreven. Een deel van de beoogde woningen ligt op minder dan 50 m van deze sporthal. Omdat de sporthal reeds rekening dient te houden met de bestaande woningen die op kortere afstand van de sporthal liggen dan de beoogde woningen, zal er ter plaatse van de nieuwe woningen geen sprake zijn van onaanvaardbare milieuhinder. Ook wordt de sporthal niet in zijn bedrijfsvoering gehinderd als gevolg van de realisatie van dit bestemmingsplan.

Voor het vrachtwagenparkeerterrein met koelinstallaties (SBI code 6321.2) geldt een richtafstand van 100 m voor geluid. Ten aanzien van een vrachtwagenparkeerterrein zonder koelinstallaties zou een richtafstand van 50 m kunnen worden aangehouden.

Voor het vrachtwagenparkeerterrein is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg-Huygen om de geluidsbelasting te bepalen op de nieuwe woningen. Dit onderzoek is opgenomen in het akoestisch onderzoeksrapport van Rho. Ten aanzien van het maximale geluidniveau kan in de nachtperiode niet worden voldaan aan de norm van 60 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Deze norm wordt met maximaal 5 dB(A) overschreden ter plaatse van de appartementengebouwen. Ook hier geldt dat de geluidwering van de gevel van de appartementengebouwen zodanig wordt uitgevoerd dat het binnenklimaat van maximaal 30 dB bedraagt, dat is 3 dB minder dan het Bouwbesluit voorschrijft. Voor de te verwachten geluidniveaus wordt een procedure voor een maatwerkvoorschrift in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer gevolgd.

Conclusie

De milieusituatie van de omliggende functies levert geen beperkingen op voor de ontwikkeling van het plangebied. Tegelijk wordt de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven niet gehinderd. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van de appartementen en de hoekwoning Jacoba van Beierenweg / Zuidelijk Randweg het binnenklimaat maximaal 30 dB is.

4.5. Externe veiligheid

Toetsingskader

Plaatsgebonden risico en het groepsrisico

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 onafgebroken³⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

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. Een verantwoording van het GR moet worden opgesteld als sprake is van een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in situaties waarin externe veiligheid een rol speelt. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied. Een beoordeling van de personendichtheid, inschatting van het risico, te treffen maatregelen, de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de zelfredzaamheid in het plangebied vormen daarbij een belangrijk onderdeel.

Risicovolle inrichtingen

In 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt een wettelijke grondslag gegeven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Het Bevi bevat een PR-grenswaarde rondom risicovolle inrichtingen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR, wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het groepsrisico geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied en de directe omgeving vindt geen relevant vervoer plaats van gevaarlijke stoffen over autowegen, het water, het spoor of door leidingen.

Risicovolle inrichting Van Gent & Van der Meer en Nuyens

Ten noorden van het plangebied, aan de Jacoba van Beierenweg 128c, is het bedrijf Van Gent & Van der Meer en Nuyens gevestigd. In deze inrichting, die in de huidige situatie onder de werking van het Bevi valt, worden gewasbeschermingsmiddelen en kunstmest opgeslagen. Onlangs is de milieuvergunning van het bedrijf gewijzigd. Op grond van deze laatste vergunning geldt voor het bedrijf een PR 10^{-6} -contour van 20 m en geen invloedsgebied voor

³⁾ Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

het GR. Omdat de kortste afstand tussen dit bedrijf en het plangebied ongeveer 35 m bedraagt, vormt dit bedrijf, vanuit het oogpunt van externe veiligheid, geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

Risicovolle inrichting Akzo Nobel

Op een afstand van circa 2.000 m is het bedrijf Akzo Nobel te Sassenheim gelegen, het betreft een BRZO-inrichting met diverse gevaarlijke stoffen. Uit onderzoek⁴⁾ blijkt dat het invloedsgebied van Akzo niet strekt tot het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

Leidingen

Langs de Jacoba van Beierenweg is een tracé van een 50 kV-kabelverbinding gelegen. Met de dubbelbestemming voor leidingen is geborgd dat de kabelverbinding gevrijwaard blijft van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen of activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van deze verbinding.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn verder geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Tevens is er geen sprake van straalpaden. Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Wet luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

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)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Besluit niet in betekenende mate

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project niet in betekenende mate bijdraagt. Dit is onder andere het geval als een project een effect heeft

⁴⁾ Bron: Risicokaart Zuid-Holland, gebaseerd op kwantitatieve risicoanalyse d.d. 31 maart 2010, invloedsgebied 550 meter vanaf Akzo Nobel vestiging.

van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide en fijn stof (= 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Dit is bijvoorbeeld het geval bij een woningbouwproject van minder dan 1.500 woningen.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. In dit geval is getoetst aan de van toepassing zijnde extra ambities voor luchtkwaliteit uit het regionaal beleidskader voor Duurzame stedenbouw.

Regionaal beleidskader voor Duurzame stedenbouw

Het regionaal beleidskader voor Duurzame stedenbouw bevat met betrekking tot luchtkwaliteit twee van toepassing zijnde extra ambities. Deze luiden als volgt: handhaving van 5% tot 10% lager dan de grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof voor verblijfsgebieden (36-38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) en geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (>10.000 mvt/etm).

Onderzoek

In het plangebied worden minder dan 1.500 woningen gerealiseerd. Volgens de wetgeving (de Regeling "niet in betekenende mate") draagt het plan hierdoor "niet in betekenende mate" bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. In dit geval is getoetst aan de extra ambitie uit het regionaal beleidskader voor Duurzame stedenbouw.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is per 1 augustus 2009 in werking getreden. Hiervoor is een digitale saneringstool (3.1) beschikbaar gesteld door de ministeries van Infrastructuur en Milieu. In de omgeving van het plan levert het verkeer de grootste bijdrage aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. De dichtstbijzijnde drukke weg in de omgeving van het plan is de Zuidelijke Randweg. Volgens de saneringstool 3.1 zijn op 10 meter van de wegrand (behalve indien de bebouwing dicht bij staat) de concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de Zuidelijke Randweg ter hoogte van het plan respectievelijk 23,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2011) en 18,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2011). Aangezien de woningen op grotere afstand dan 10 meter (volgens tekening) van deze weg worden gerealiseerd, zal ook ter plaatse van deze woningen ruimschoots aan de grenswaarden worden voldaan. Op en bij de locatie wordt ruimschoots voldaan aan de extra ambities uit het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de extra ambities uit het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.7. Bodem

Toetsingskader

De kwaliteit van de bodem dient bij nieuwe ontwikkelingen geschikt te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien dient een verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

De bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is aan de hand van verschillende bodemonderzoeken⁵⁾ in beeld gebracht. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies. Over het algemeen zijn lokaal slechts lichte verontreinigingen aanwezig, deze overschrijdingen zijn gering en overschrijden de normen niet. Op deze hoofdregel zijn echter twee uitzonderingen, namelijk:

- ter plaatse van de Engelselaan 1 is een sterke verontreiniging met minerale olie in de grond en een matige verontreiniging in het grondwater aangetoond. De verontreiniging met minerale olie in de grond is alleen horizontaal uitgekarteerd. Tot hoe diep de verontreiniging zich bevindt is niet duidelijk. De verontreiniging met minerale olie in het grondwater is zowel in horizontale richting als in verticale richting niet uitgekarteerd. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of er sprake is van een ernstige verontreiniging en/of er een noodzaak tot saneren is. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden en toont aan dat er geen verontreinigingen aanwezig zijn;
- ter plaatse van de Jacoba van Beierenweg 71 is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie, waarvoor een saneringsplicht geldt. De sanering is niet spoedeisend, maar dient wel voor de aanvang van de bouw van de nieuwe woningen te worden uitgevoerd. Momenteel wordt een saneringsplan opgesteld waarin wordt aangegeven hoe omgegaan dient te worden met de aangrenzende percelen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit de uitvoering van het project niet in de weg staat. Ter plaatse van de Jacoba van Beierenweg 71 wordt thans een saneringsplan opgesteld waarin de aanpak wordt beschreven om te komen tot schone grond.

4.8. 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 de onderstaande teksten is het kaderstellende beleid opgenomen van de waterbeheerder dat mede van toepassing is in de fase omgevingsvergunning voor bouwen.

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.

⁵⁾ - Geofox-Lexmond bv. Verkennend bodemonderzoek Engelselaan 1 te Voorhout, september 2009;

- Geofox-Lexmond bv. Nader bodemonderzoek Engelselaan 1 te Voorhout, 16 juni 2011;

- Geofox-Lexmond bv. Verkennend bodemonderzoek Jacoba van Beierenweg 71 te Voorhout, 3 maart 2008;

- Geofox-Lexmond bv. Verkennend bodemonderzoek Jacoba van Beierenweg 75, 77 en 79 te Voorhout, mei 2006;

- Geofox-Lexmond bv. Verkennend bodemonderzoek Jacoba van Beierenweg 81 te Voorhout, 26 februari 2009;

- IDDS. Milieukundig bodemonderzoek Jacoba van Beierenweg 71-73 te Voorhout, 15 januari 2008.

Waterbeheersplan 2006-2009 (2006)

De beleidspeerpunten van het Waterbeheersplan 2006-2009 'Waterwerk Rijnland' van het Hoogheemraadschap Rijnland zijn de realisatie van duurzaam stedelijk waterbeheer, het realiseren van een veilig watersysteem met goed functionerende waterkeringen, het voorkomen van afwenteling van knelpunten, het realiseren van meer zelfvoorzienende watersystemen (geen wateroverlast en -tekorten), realiseren van robuust en biologisch gezond water en het versterken van de relatie met de ruimtelijke planvorming, onder meer door te participeren in stedelijke waterplannen.

Beleidsregels en algemene regels (februari 2009)

Het Hoogheemraadschap heeft met betrekking tot de inrichting van het watersysteem beleidsregels en algemene regels vastgesteld. Belangrijke richtlijnen hierbij zijn dat er niet mag worden afgewenteld, dempingen voor 100% dienen te worden gecompenseerd, minimaal 15% van de toename aan verharding dient te worden gecompenseerd en dat de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' wordt gehanteerd. Indien er niet gedempt wordt en het verhard oppervlak niet toeneemt, hoeft er niet gecompenseerd te worden.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm art 29 a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;

- ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d: zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt en lokaal zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

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

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

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

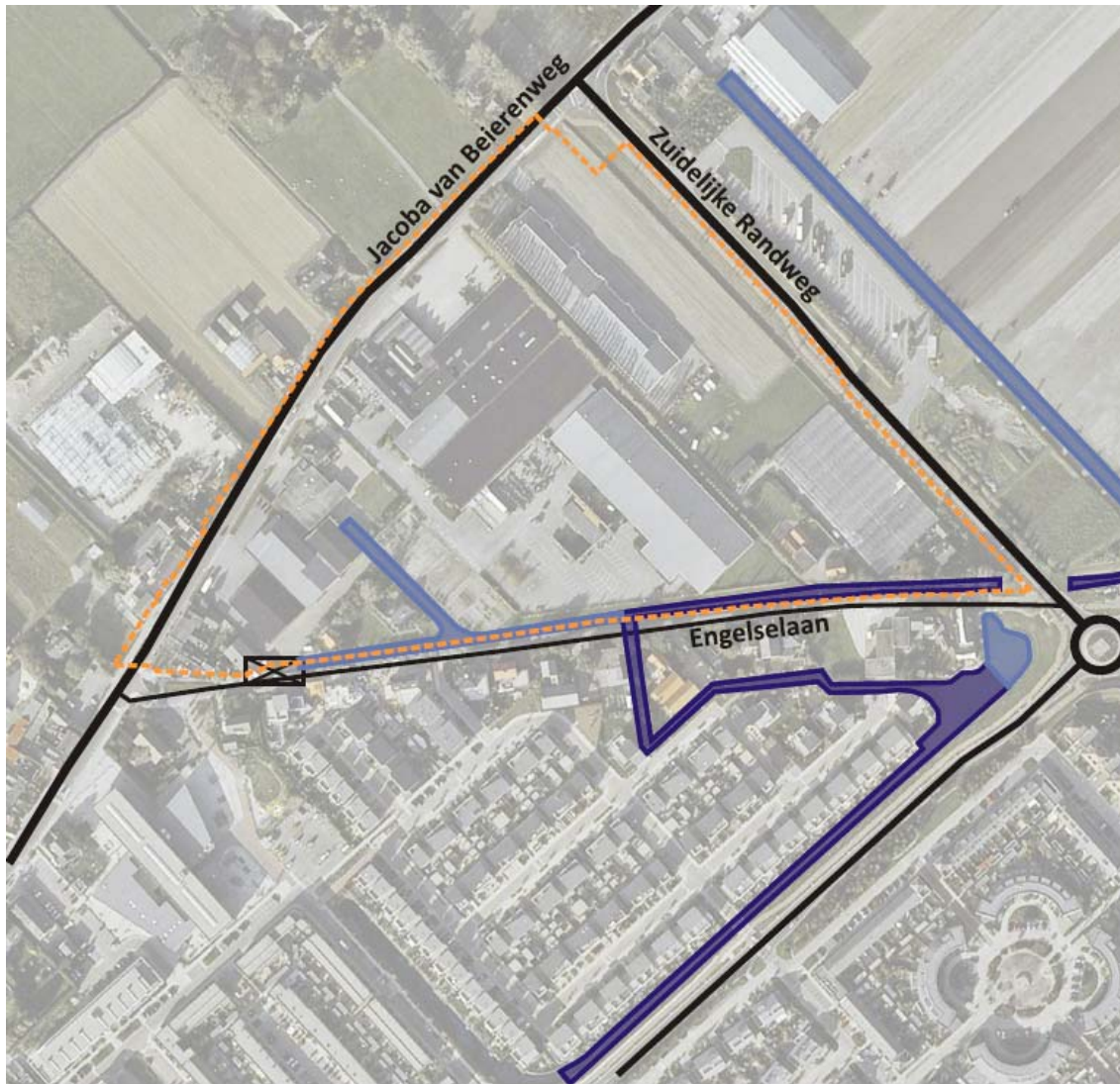
Onderzoek

Huidige situatie

De hoogte van het maaiveld van het plangebied ligt op circa NAP 0 m en de bodem bestaat uit zand. Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,5 m en 0,8 m onder het maaiveld ligt.

Het plangebied ligt in boezemland, het boezempeil bedraagt NAP -0,6 m. Het boezemland van Rijnland kent momenteel geen wateropgave. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een boezemwatergang, het oostelijke deel van deze watergang is primair boezemwater. In het westelijke deel van het plangebied vertakt de beschreven watergang in twee doodlopende uiteinden. De Schoutenlaan vormt een boezemkade. Het plangebied ligt niet binnen de keurzone van deze waterkering. Het plangebied is momenteel voorzien van een gemengd rioolstelsel. Op de kop van de doodlopende watergang die de zuidelijke plangrens vormt, bevindt zich een riooloverstort.

De Jacoba van Beierenweg is een secundaire waterkering. Het bouwen in deze kern- en beschermingszone is vergunningplichtig.



-  Ligging plangebied
-  Overstort
-  N
-  Primair boezemwater
-  Overig boezemwater

Toekomstige situatie

Overleg

In het kader van de ontwikkeling van de Engelse Tuin is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op basis van dit overleg zijn afspraken gemaakt over de diverse wateraspecten voor het gehele woongebied. Op 25 juni 2010 heeft het Hoogheemraadschap positief ingestemd met het plan. Een kopie van deze instemming is opgenomen in bijlage 1.

Beoogde situatie

Door het plangebied zal een waterlus worden aangelegd die vanaf de bestaande watergang aan de zuidzijde het gebied in stroomt. De watergangen worden uitgevoerd met een breedte van circa 7 m. De bestaande zuidelijk watergang wordt (aan de noordzijde) verbreed tot circa 7 m. Dit is voldoende ten behoeve van de waterberging en draagt bij aan de beleving en zichtbaarheid van het water.

De oevers krijgen een groene aankleding waarbij ze zoveel mogelijk natuurlijk worden ingericht. Dit betekent dat taluds worden toegepast, ook daar waar de tuinen aan het water grenzen. Ter plaatse van erfgrenzen aan het water wordt op de grens een lage oeverbeschoeiing aangelegd.



Impressie beoogde waterstructuur

Voor de woningbouwontwikkeling wordt een aantal waterhuishoudkundige randvoorwaarden in acht genomen:

- nieuwe watergangen kunnen invloed hebben op de drooglegging en de grondwaterstand;
- het plangebied is nu reeds grotendeels verhard; door het saneren van de bedrijfsbebouwing- en verharding en de ontwikkeling van groene zones en tuinen zal het verharde oppervlakte afnemen; mocht desondanks de hoeveelheid verharding toenemen, dan dient hiervoor compenserend oppervlaktewater aangelegd te

worden (richtlijn 15% van de verharding); infiltreren van het afgekoppelde hemelwater is echter ook een mogelijkheid.

- er worden geen watergangen gedempt;
- bij de bouw dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen (geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitloggen, of de bouwmaterialen moeten worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan;
- in het algemeen dient voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap een vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten van de hemelwaterafvoer (HWA) op het oppervlaktewater, het graven van nieuwe watergangen etc.;
- met het oog op de onderhoud van de watergangen dient gelet te worden op de doorvaarbaarheid van bruggen. De watergang is namelijk niet overal van de kant mechanisch te onderhouden.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Hiermee voldoen de ontwikkelingen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

4.9. Ecologie

Toetsingskader

Nota Ruimte

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 Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

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

Bestaande situatie

Tussen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn groenelementen gelegen in de vorm van grasveldjes, struweel en tuinbeplanting. In het noordoosten van het plangebied is een agrarisch perceel gelegen. In het plangebied is tevens een watergang gelegen.

Beoogde ontwikkelingen

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied woningbouw te ontwikkelen. De voorgenomen ontwikkelingen kunnen als volgt worden omschreven:

- sloop van de bestaande bebouwing;
- grondwerkzaamheden voor woningbouw;
- bouw van een nieuwbouw;
- nieuwe groeninrichting.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied. Het plangebied is op 1,5 km afstand van de ecologische verbindingzone 'Polder Hoogeweg / Elsgeest – Kagerplassen' gelegen. De ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Soortenbescherming

Door IJzerman advies is een quick scan⁶⁾ uitgevoerd waarin een inschatting is gemaakt van de flora en fauna effecten op de ruimtelijke ingrepen. De quick scan flora en fauna is een toetsingsinstrument en levert een aantal duidelijke adviezen die betrekking hebben op de te volgen procedures en handelingen. De conclusies en de adviezen van het onderzoek zijn:

- in het plangebied kunnen algemene voorkomende soorten voorkomen zoals de bruine kikker, de gewone pad, de egel en de mol. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht;
- de te slopen panden zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen;
- Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen; hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober;
- Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen;
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kap- en sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is namelijk verboden conform de Flora- en faunawet.

Conclusie

Het aspect Flora- en fauna levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten starten.

4.10. Archeologie**Toetsingskader**

De Monumentenwet 1998 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

⁶⁾ IJzerman advies. quick scan flora en fauna, locatie Engelse Tuin, Voorhout. Rapportnummer 2011283, 24 februari 2011.

uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Onderzoek

De Cultuurhistorische Waardenkaart van Zuid-Holland geeft aan dat het plangebied is gelegen in een gebied met een zeer hoge kans op archeologische sporen. Vanwege deze archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch bureauonderzoek⁷⁾ en een verkennend booronderzoek uitgevoerd door Hazenberg⁸⁾. Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat eerder vooronderzoek in de omgeving van het plangebied niet heeft geleid tot aansprekende archeologische resultaten. Uit het vervolgonderzoek door middel van grondboringen blijkt dat de top van de strandwalafzettingen zijn afgegraven en verstoord als gevolg van intensieve omzetting en de menging van de bodem. Bij het onderzoek zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten gevonden. Er worden ook geen (waardevolle) archeologische resten meer verwacht. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De senior-archeoloog en de gemeente hebben dit rapport goedgekeurd.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er geen archeologische sporen aanwezig zijn. De sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen zonder bezwaar worden uitgevoerd.

4.11. Cultuurhistorie

Toetsingskader

Cultuurhistorische waarden

Met de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening is het per 1 januari 2012 verplicht om bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De gemeente Teylingen kent aangewezen monumenten en daarnaast cultuurhistorisch waardevolle panden zonder monumentenstatus. Voor het overige wordt aangesloten bij de provinciale beleidskaart voor cultuurhistorische waarden.

Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1988 worden cultuurhistorische gebouwen, gronden en objecten wettelijk beschermd. De wet betreft niet alleen gebouwen en objecten maar ook door het Rijk aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven of onder water. De Monumentenwet geeft voorschriften voor het wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen van rijksmonumenten.

De voorschriften houden in dat er niets aan het monument veranderd mag worden zonder voorafgaande vergunning. Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd bij de gemeente.

De Monumentenwet vormt tevens de basis voor de subsidieregelingen voor onderhoud en restauratie van gebouwde monumenten en historische buitenplaatsen.

MIP-objecten

Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) is een provinciale inventarisatie naar historische bouwkunst. De MIP-objecten zijn een aanvulling op de Rijksmonumenten die vallen onder de

⁷⁾ Hazenberg Archeologie. Archeologisch bureauonderzoek. Plangebied Colijn te Voorhout (gemeente Teylingen). Projectnummer 3441, 25 februari 2009.

⁸⁾ Hazenberg Archeologie. Verkennend inventariserend veldonderzoek. Plangebied Colijn te Voorhout, gemeente Teylingen. Projectnummer 3444, 24 november 2010.

verantwoordelijkheid van het Rijk en de gemeente. De provincie ziet wel toe op bescherming van monumentale en karakteristieke objecten die zijn opgenomen in het MIP.

Onderzoek

Beschrijving cultuurhistorische objecten

De bollenschuur met de twee flankerende woonhuizen aan de Jacoba van Beierenweg 75-77 zijn aangewezen als Rijksmonument met het nummer 511668. Deze panden zijn in 1902 in opdracht van de firma C. Colijn & Sons gebouwd. Oorspronkelijk was in het voorste gedeelte van de bollenschuur het kantoorgedeelte gevestigd. In 1924 werd de bollenschuur aan de achterzijde uitgebreid met zes venstertraveeën en aan de zuidwestgevel kwam een eenlaagse aanbouw. In de jaren 50 van de vorige eeuw groeide het bedrijf uit tot het huidige complex, waarvan de uitbreidingen voor de bescherming van ondergeschikt belang zijn. De bollenschuur is van algemeen architectuurhistorisch belang en een representatief en vrij gaaf voorbeeld van de bollenschuren. Door de gaafheid in de hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering, is de bollenschuur met aangebouwde woningen van stedenbouwkundig belang en beeldbepalend aan de Jacoba van Beierenweg.

De woning aan de Jacoba van Beierenweg 73 is aangewezen door de provincie als MIP-object. De oudste delen van het object dateren uit 1910 en waren destijds als bollenschuur in gebruik.

Vertaling naar het bestemmingsplan

Binnen de bestemming Gemengd is de bollenschuur met de twee woonhuizen aan de Jacoba van Beierenweg 75-77 opgenomen. In artikel 3.1.c is opgenomen dat de deze gronden bestemd zijn voor de 'instandhouding van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing'. Hiermee wordt beoogd dat onafhankelijk van het beoogde gebruik de cultuurhistorische waarden gewaarborgd blijven. Voor de gemengde bestemming is gekozen omdat in dit object woningen en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. De bouwgrenzen van de bestaande gebouwen zijn in dit bestemmingsplan de basis van het bouwvlak binnen de bestemming Gemengd. Ongewenste uitbreidingen aan het hoofdgebouw zijn dan ook niet mogelijk.

De rijks- en gemeentelijke monumenten zijn niet op de verbeelding aangegeven. Voor deze systematiek is gekozen omdat de monumenten een eigen beschermingsregime hebben via een vergunningensysteem. Het opnemen van specifieke bestemmingen of aanduidingen voor de monumenten zou betekenen dat van iedere mutatie in het monumentenregister een bestemmingsplanherziening in gang moet worden gezet om het bestemmingsplan actueel te houden. Dit wordt niet doelmatig geacht. Daar waar vanuit de cultuurhistorie behoud van bestaande ruimtelijke structuren en/of gebouwen gewenst is, is de bestaande situatie precies bestemd, bijvoorbeeld door bouwvlakken strak om bestaande bouwmassa's te leggen of door de bestaande bouwhoogte en dakvorm precies over te nemen.

Conclusie

Bij de planvorming is het monument en het MIP-object aan de Jacoba van Beierenweg ingepast in het Stedenbouwkundig plan. De bestaande waarden van het rijksmonument blijven in dit bestemmingsplan.



Cultuurhistorische elementen

4.12. Duurzaamheid

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Teylingen vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Het streven is dat elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit van economie, maatschappij en milieu, zowel op de korte en lange termijn. De gemeente wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw / gebiedsontwikkeling

Duurzame stedenbouw/gebiedsontwikkeling 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- 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. Het RBDS is voor het onderhavige project voorgeschreven.

Voor de ontwikkeling in dit plangebied zijn tussen de gemeente en de initiatiefnemer afspraken gemaakt in de vorm van een ambitietabel waarin de duurzaamheidsmaatregelen nader zijn geconcretiseerd. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst zodat deze gebiedsontwikkeling voldoet aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Deze ambitietabel is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. Met de ambitietabel kan gecheckt worden of het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid en of er geen onderwerpen gemist worden. Het project Engelse Tuin omvat circa 180 woningen en valt binnen de reikwijdte van het RBDS. Dit betekent dat de ambitietabel Duurzame Stedenbouw (DS) wordt toegepast en onderdeel vormt van het programma van eisen. De ambitietabel DS wordt gebruikt tijdens de initiatieffase 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.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Als uitvloeisel van het aspect sociale veiligheid uit de ambitietabel is afgesproken dat het plangebied Engelse Tuin en de woningen voldoen aan het Politiekeurmerk veilig Wonen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op juridische aspecten van het bestemmingsplan. Na een algemene uitleg wordt ingegaan op de planvorm en de inhoudelijke juridische aspecten van het voorliggende bestemmingsplan.

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling is gericht op realisatie van een woongebied. De basis voor de bestemmingslegging is ontleend aan het Stedenbouwkundig matenplan.

Het plan bevat een gedetailleerde uitwerking van onder andere woningtypologie, bouwhoogtes, rooilijnen en de inrichting van de openbare ruimte. Hierdoor is het mogelijk om elke functie direct van een toepasselijke bestemming te voorzien. Zowel de initiatiefnemer van het woningbouwplan als de gemeente hebben gekozen voor een specifieke, gedetailleerde weergave van het stedenbouwkundige plan in de juridische verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan. Wel is rekening gehouden met een bepaalde mate van flexibiliteit en uitwisselbaarheid van woningtypen die –zonder gevolgen voor het ruimtelijke plan- verwisselbaar zijn. De verbeelding biedt hierbij het kader waarbinnen mag worden gebouwd (situatieve bestemminglegging) en in de regels staat voor de verschillende locaties aangegeven welke woningtypen kunnen worden gerealiseerd (ruimtelijke uitwisselbaarheid). Dit biedt duidelijkheid en flexibiliteit omtrent de plaats, het aantal en het type van te bouwen woningen in het gebied.

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 renvooi.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Bestemmingen bestaan in de meeste gevallen doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. 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 doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de bestemmingen Gemengd en Wonen naast een bestemmingsvlak voorzien van een bouwvlak. Voor de overige bestemmingen is uitsluitend een bestemmingsvlak opgenomen.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in twee verschillende typen aanduidingen. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen. In het plangebied zijn maatvoeringaanduidingen opgenomen voor de maximale goot- en bouwhoogte en het maximumaantal wooneenheden.

Figuren

Figuren zijn aanduidingen die voor een goede planologische regeling van belang kunnen zijn, maar die niet onder te brengen zijn onder de groep van aanduidingen uit de SVBP. In het plangebied is de figuur 'gevellijn' opgenomen. De uitleg van de gevellijn zal in de beschrijving onder het artikel 'Wonen' verder worden toegelicht.

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.

5.1.1. Inleidende regels**Begrippen**

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

Wijze van meten

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

5.1.2. Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan het perceel Jacoba van Beierenweg 75-77. Naast het wonen zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

De maatschappelijke functies zijn enkel mogelijk indien de parkeerbalans van deze functie sluitend is. Hiervoor kunnen de naastgelegen gronden worden benut met de bestemming Gemengd – Uit te werken bestemming (GD-U).

Gemengd – Uit te werken bestemming

Op de gronden van deze bestemming is de ontwikkeling nog onvoldoende concreet, daarom is een uit te werken bestemming opgenomen. Dit betekent dat er pas kan worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan waarvoor te zijner tijd een eigen procedure voor wordt doorlopen. Naast het wonen zullen ook maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Groen

De bestemming 'Groen' is gegeven aan het beeld- of structuurbepalend groen uit het stedenbouwkundig plan. Het gaat dan om gronden die na realisatie van de woonwijk in gebruik zullen zijn als plantsoenen, berm, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. De parkeerplaatsen die in het Stedenbouwkundig plan in groenzones liggen, zijn bestemd in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Dit met uitzondering van het groenpark in het hart van het plan; aan de randen hiervan is parkeren mogelijk.

Tussen de zuidelijke appartementengebouwen zal een calamiteitenroute worden gerealiseerd voor fietsers, auto's en hulpdiensten.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor de voortuinen of zijtuinen bij de woningen. Binnen de bestemming is een regeling opgenomen met betrekking tot erkers aan voor- en zijgevel van woningen. De breedte van de erkers bedraagt ter plaatse van de voorgevel maximaal 50% van de breedte van de gevel en ter plaatse van de zijgevel maximaal 30% van de breedte van de gevel.

Verkeer

Daar waar een weg een stroomfunctie heeft, zijn de gronden bestemd als 'Verkeer'. Binnen het plangebied betreft dit uitsluitend de Zuidelijke Randweg.

Verkeer - Verblijfsgebied

Daar waar het openbaar gebied een verblijfs- en verplaatsingsfunctie heeft, zijn de gronden bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en fiets- en voetpaden.

Water

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

Wonen

Woningtypen

De woningen zijn voorzien van de bestemming Wonen. Binnen de bestemming Wonen is onderscheid gemaakt tussen Wonen – 1 tot en met Wonen- 5. Een woonbestemming is gekoppeld aan een bepaald type woning. Dit conform de systematiek van het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen. De bestemmingen Wonen - 4 en Wonen – 5 zijn toegevoegd om flexibiliteit te bieden in het benodigde woningbouwtype. Dit zolang de woning past binnen de gestelde rooilijnen en bouwvlakken.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de woonbestemming en het type woning.

<i>Bestemming</i>	<i>Wonen 1</i>	<i>Wonen 2</i>	<i>Wonen 3</i>	<i>Wonen 4</i>	<i>Wonen 5</i>
<i>vrijstaande woningen</i>	x			x	x
<i>aaneengebouwd</i>		x		x	
<i>twee-aaneengebouwde</i>		x		x	x
<i>geschakelde woningen</i>		x		x	
<i>gestapelde woningen</i>			x		

In de begrippen zijn de woningtypen als volgt omschreven:

<i>Woningtype</i>	<i>Uitleg begrip</i>
vrijstaande woning	een niet-aangebouwde woning
aaneengebouwde	bebouwing bestaande uit meer dan twee aaneengebonden grondgebonden woningen. Met andere woorden: rijwoningen
twee-aaneengebouwde woning	bebouwing bestaande uit twee aaneengebouwde grondgebonden woningen, die samen een bouwblok vormen. Hiermee wordt bedoeld dat de hoofdmassa in de erfgrans staat.
geschakelde woningen	dit is bebouwing die door bijbehorend bouwwerk geschakeld is. Bijvoorbeeld een garage.
gestapelde woning	een woning, die zich bevindt in een woongebouw, dat bestaat uit twee of meer boven- of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen.

Positie woning

Voor alle woningen is bepaald waar het hoofdgebouw (de woning zelf) en waar het bijgebouw (bijvoorbeeld garage) staat. Deze situatie is het uitgangspunt. Rekening houdend met gewenste verspringingen van de voorgevels en rooilijnen, zijn op de bestemmingsplankaart bouwvlakken opgenomen waarmee de plaats van hoofdgebouwen juridisch is vastgelegd.

De plaats van de toekomstige woningen is behalve door middel van de bouwvlakken ook aangeduid met gevellijnen. De gevellijn dient als hoofdoriëntatie van de voorgevel van de hoofdgebouwen. De voorgevel van hoofdgebouwen dient namelijk te worden gebouwd in de gevellijn of op een afstand van maximaal 3 m daarachter.

Hoogtematen woningen

Voor elke woning zijn goot- en bouwhoogtes bepaald aan de hand van de mogelijkheid van het aantal bouwlagen al dan niet met een kap.

Wonen-3

De drie appartementengebouwen zijn bestemd binnen de Wonen-3 bestemming. Binnen het bouwvlak is met een aanduiding de positie van de galerijen en de trappenhuizen weergegeven. Binnen deze aanduiding zijn appartementen niet toegestaan omdat dit geluidsgevoelige objecten zijn die niet dichterbij de Zuidelijke Randweg gepositioneerd mogen worden.

De minimale oppervlakte van de benodigde parkeergelegenheid voor de appartementen is geregeld door deze oppervlakte als vereiste in de bestemmingsregels op te nemen. De bouwhoogte van de appartementengebouwen nabij de zijde van de Engelselaan en de Jacoba van Beierenweg bedraagt 13 meter en is gebaseerd op 4 bouwlagen. Het tussengelegen appartementengebouw heeft een hogere bouwhoogte (16 meter) voor 5 bouwlagen. Omdat rekening wordt gehouden met een half verdiepte parkeergarage onder het tussengelegen appartementengebouw, mag in dat geval de bouwhoogte worden verhoogd met 1,5 meter en kan een berekend evenredig deel van de bij dat gebouw behorende openbare parkeeroppervlakte vervallen. In de regels is dit bepaald door middel van een afwijkmogelijkheid per omgevingsvergunning van de maximale bouwhoogte van het middelste appartementengebouw.

Daarnaast kan ook per omgevingsvergunning de positie van de parkeerlocaties worden verplaatst zonder daarbij de benodigde parkeeroppervlakte te verminderen. Dit kan omdat de bouwgrens van de appartementengebouwen over een geringe afstand binnen de aanduiding 'parkeerterrein' kan worden verschoven.

Tussen de zuidelijke appartementengebouwen zal een calamiteitenroute worden gerealiseerd voor fietsers, auto's en hulpdiensten.

Akoestische compensatie van de appartementen en de 'rotondewoning'

In de regels is opgenomen dat ter plaatse van de appartementen en de hoekwoning Jacoba van Beierenweg / Zuidelijk Randweg het binnenklimaat maximaal 30 dB is. De locatie van de hoekwoning is op de kaart aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1'. De locatie van de tuinmuur is op de kaart aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2'.

Erfbebouwing

De gronden achter en deels naast het hoofdgebouw c.q. de woning zijn te gebruiken voor uitbreiding van het hoofdgebouw of voor de bouw van bijgebouwen. De regeling bevat bepalingen met betrekking tot oppervlakte, diepte en hoogte van erfbebouwing. Op deze manier worden er voldoende erfbebouwingsmogelijkheden geboden, terwijl de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

Aan-huis-gebonden beroepen

Binnen de woonfunctie is het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen in hoofdgebouwen mogelijk, mits de woonfunctie blijft prevaleren, geen hinder optreedt voor de woonomgeving en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 30% van het vloeroppervlak worden benut ten behoeve van de kantoor-, praktijk- of bedrijfsruimte met een maximum van 50 m².

Leidingen

De planologisch relevante leiding een 50 kV hoogspanningsverbinding is in de dubbelbestemmingen als zodanig bestemd. Bouwen ten behoeve van de samenvallende bestemming is alleen onder voorwaarden toegestaan. Ter bescherming van de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden opgenomen. Voorwaarde daarbij is dat het belang van de hoogspanningsverbinding niet geschaad wordt, waartoe de beheerder wordt geraadpleegd.

5.1.3. 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.

Antidubbelregel

Een antidubbelregel 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 antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Overschrijding bouwgrenzen

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

Ondergronds bouwen en aanleggen

Dit artikel bevat een algemene regeling voor het uitvoeren van ondergrondse werken tot een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 4 m. Hiervan kan worden afgeweken middels een omgevingsvergunning.

Bestaande maten

Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen op basis van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om omgevingsvergunning voor afwijken te verlenen van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Afwijken van een omgevingsvergunning is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Overige regels*Werking wettelijke regelingen*

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

5.1.4. Overgangs- en slotregel

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

Overgangsregels

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is aangekondigd en naar de overlegpartners en belanghebbenden verzonden ter beoordeling en inspraak.

Ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de reacties van overlegpartners ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de inspraakreacties is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Dit is verwoord in de Inspraak- en vooroverlegnota.

Gedurende de ter inzagetermijn van zes weken kan een ieder een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

Vaststelling bestemmingsplan

Naar aanleiding van zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Dit is verwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Vervolgens beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

7. Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Op initiatief van Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. is gestart met de planvorming voor de herontwikkeling van de locatie Engelse Tuin. De gemeente Teylingen is hierbij betrokken en heeft meegedacht over de ruimtelijke en programmatische invulling. De gemeente heeft bij deze ontwikkeling een faciliterende rol. De verantwoordelijkheid en het risico van de grond- en vastgoedexploitatie ligt volledig bij Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. Op basis van het Stedenbouwkundig plan en de programmatische invulling is de financiële haalbaarheid van het plan door de gemeente getoetst. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling financieel haalbaar is.

Kostenverhaal

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of via een nog af te sluiten anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Dit geldt ook voor projecten waarbij sprake is van een ontwikkelaar die op eigen initiatief een locatie ontwikkelt. Het kostenverhaal voor alle verhaalbare kosten behorende bij deze ontwikkeling is geregeld via een anterieure overeenkomst tussen beide partijen. Het vaststellen van een exploitatieplan is zodoende niet noodzakelijk. Uit deze overeenkomst blijkt dat de ontwikkeling financieel haalbaar is.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland



Hoogheemraadschap van
Rijnland

Ontvangen	Kopie
Directie	DH
Projectl.	
29 JUNI 2010	
Calc.	
Werkv.	
Adm.	

uw kenmerk: Projectnr.: 23013
uw brief van: 15 juni 2010
ons kenmerk: 10.24330
bijlagen:
inlichtingen: A.C. den Heijer
doorkiesnummer: 071-3063461
onderwerp: Wateradvies plan Engelse Tuin te Voorhout

Adriaan van Erk Bouw- en Handelsmij
t.a.v. dhr. E. de Mik
Postbus 19
2860 AA Bergambacht

Leiden, 25 JUNI 2010

Geachte heer De Mik,

Naar aanleiding van het vooroverleg dat gehouden is op 10 februari 2010 aangaande het plan Engelse Tuin te Voorhout vraagt u ons om een reactie op het opgesteld besprekingsverslag.

Op het genoemde plan geven wij een positief wateradvies. Het plan geeft ons echter wel aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

In het verslag staat dat de Jacoba van Beierenweg een primaire waterkering is. Dit moet worden veranderd in een secundaire waterkering. Aansluitend hierop staat dat bouwen binnen de beschermingszone vergunningsplichtig is. Graag zien wij dit gewijzigd in de kern- en beschermingszone.

Tijdens het overleg heeft Rijnland aangegeven dat met het oog op het onderhoud van de watergang gelet moet worden op de doorvaarbaarheid van bruggen en/of duikers. De watergang is namelijk niet overal vanaf de kant mechanisch te onderhouden.

Wij verzoeken u rekening te houden met de hiervoor gemaakte opmerkingen en deze mee te (laten) nemen bij de verdere uitwerking van het plan, waarbij wij u verwijzen naar de actuele Keur en Beleidsregels die zijn gepubliceerd op onze website www.rijnland.net.

Kennisgevingen en stukken in het kader van de (verplichte) Wro-digitalisering en watertoetsprocedure kunt u sturen naar onze digitale postbus ruimtelijkeplannen@rijnland.net. Voor eventuele vragen over deze brief kunt u contact opnemen met de heer A.C. den Heijer (071-3063 461) van de afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening van ons hoogheemraadschap.



Hoogheemraadschap van
Rijnland

- 2 -

Een afschrift van deze brief is verstuurd aan de gemeente Teylingen t.a.v. dhr. H. de Vries.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

via

mw. drs. G.L. van Mourik,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening