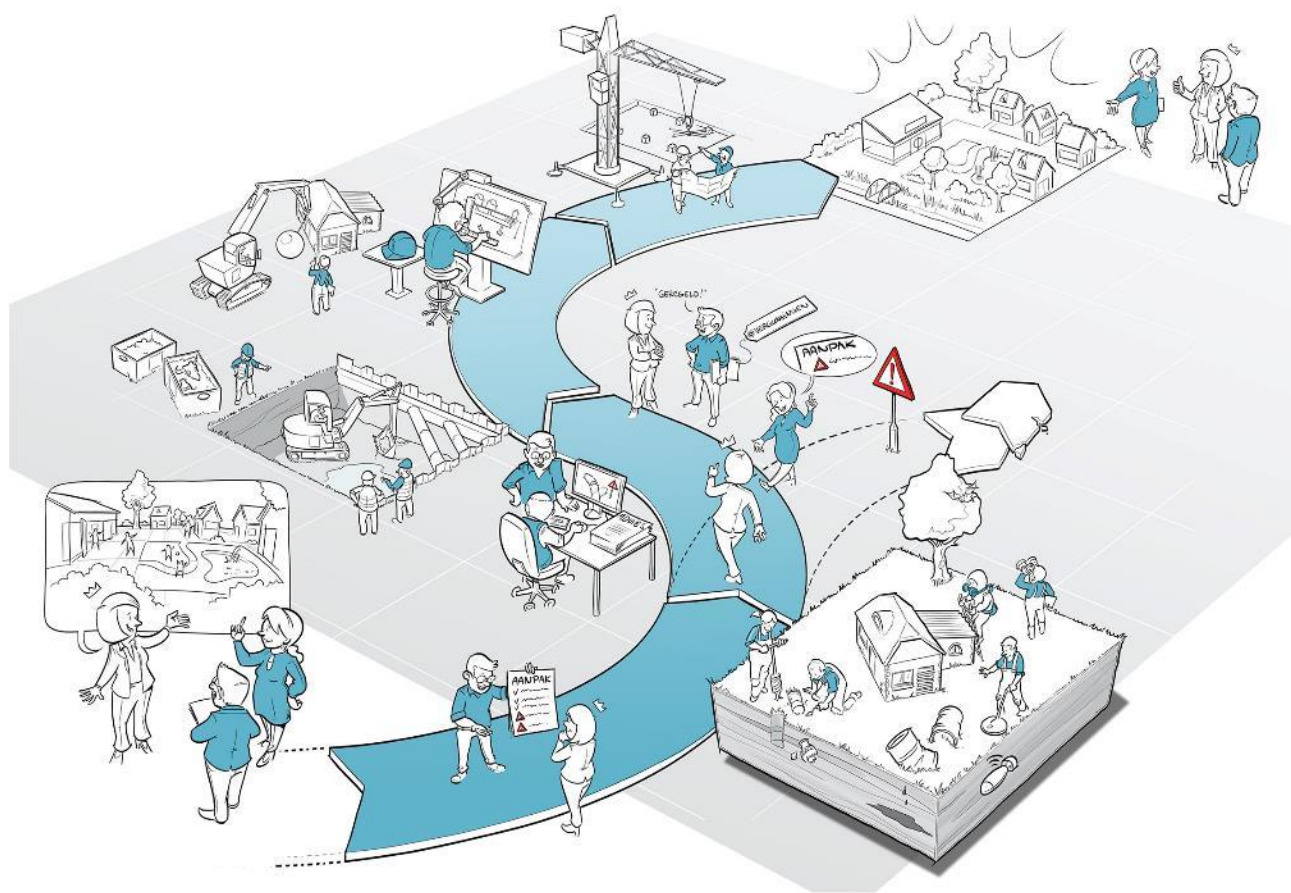


**Bestemmingsplan
Warmonderhek 5, Warmond**





Vaststelling

Bestemmingsplan Warmonderhek 5, Warmond

Identificatie	:	NL.IMRO.1525.BP2021WAR10030-VA01
Kenmerk	:	A0028/JLA/BP
Planstatus	:	Voorontwerp [15 juni 2021] Ontwerp [7 oktober 2021] Vaststelling [24 januari 2022]
Contactpersoon	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc



I. TOELICHTING

Inhoudsopgave toelichting

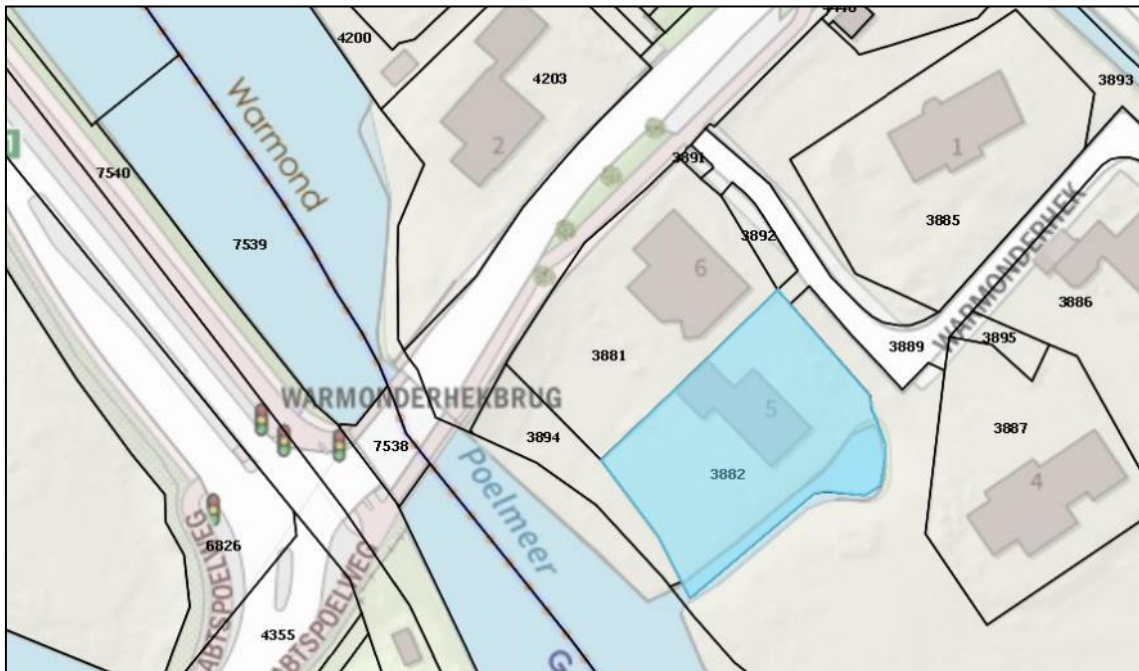
1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
2.	Huidige situatie en planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Gewenste situatie	11
3.	Beleidskader	15
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4.	Omgevingsonderzoeken	22
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	23
4.3	Bodem	25
4.4	Ecologie	27
4.5	Stikstofdepositie	28
4.6	Externe Veiligheid	29
4.7	Geluidhinder	32
4.8	Luchtkwaliteit	33
4.9	Water	36
4.10	M.e.r.-beoordeling	39
5.	Juridische aspecten	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Opzet van de planregels	41
5.3	Uitleg van de planregels	41
6.	Uitvoerbaarheid	44
6.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	44
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	45
6.3	Eindconclusie	45
7.	Bijlagen	46

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De bewoners van de Warmonderhek 5 te Warmond hebben de wens om hun huidige woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen. Om de sloop en nieuwbouw mogelijk te maken, dienen er een aantal omgevingsonderzoeken te worden uitgevoerd. Tevens zal er een ruimtelijke procedure (in de vorm van een nieuw bestemmingsplan) doorlopen moeten worden. De gemeente Teylingen heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen voor een eerder ingediend verzoek als er rekening wordt gehouden met de voorwaarden uit de beoordeling.

Onderstaand is het projectgebied weergegeven in relatie tot de directe omgeving.



Figuur 1: Uitsnede rondom beoogd plangebied

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in een gebied waar meerdere vrijstaande huizen zijn gesitueerd. Onderliggend planvoornemen heeft betrekking op perceel sectie C, nummer 3882. Het huis binnen het gebied kan bereikt worden via de Oranje Nassaulaan. Daarnaast grenst het plangebied aan het Poelmeer.



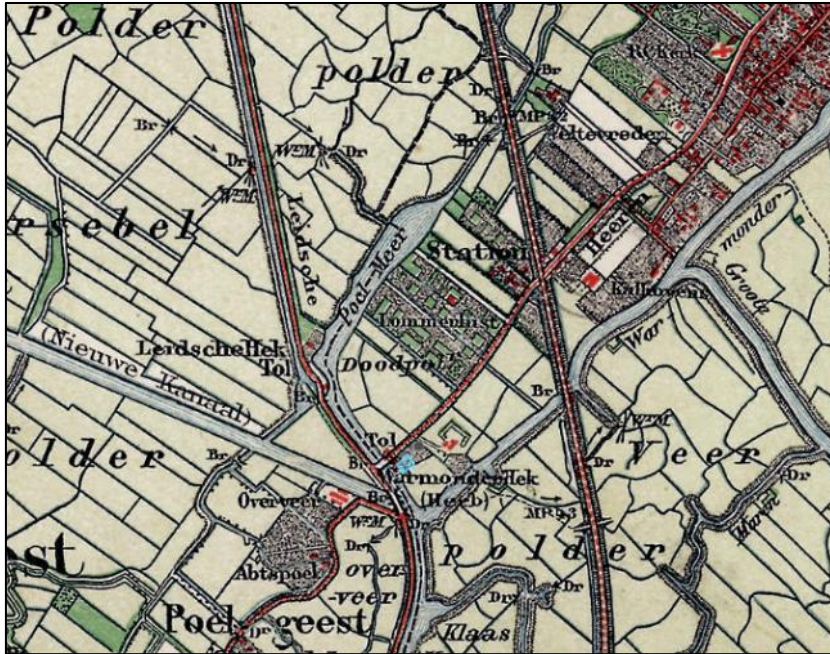
Figuur 2: Luchtfoto van plangebied – google.com



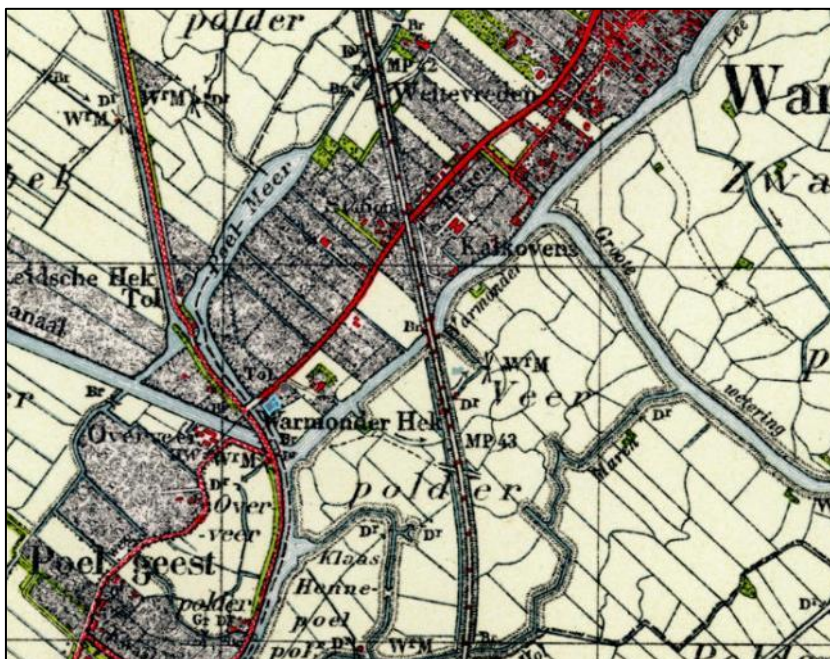
Figuur 3: Uitsnede gemeentatlas met globale plancontour (rood) – gemeentatlas.nl

Stedelijke ontwikkeling omgeving plangebied

Het plangebied ligt buiten de dorpskern van Warmond. Vanaf omstreeks 1900 is te zien dat er bebouwing op de planlocatie is. Voor 1900 is er geen duidelijke bebouwing te zien op de kaarten. Vanaf 1950 is te zien dat Warmond uitbreidt in de richting van het plangebied waardoor het plangebied onderdeel wordt van het bebouwde gebied binnen Warmond.



Figuur 4: Plangebied (blauwe contour) omstreeks 1900 – topotijdreis.nl



Figuur 5: Plangebied (blauwe contour) omstreeks 1950 – topotijdreis.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie is op dit moment het huidige bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' van de gemeente Teylingen van kracht. Deze is onherroepelijk sinds 17 december 2009. De beoogde wijziging past niet binnen de geldende regels uit dat plan. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen', 'Natuur', 'Tuin' en 'Water'. Bij de nieuwbouw van de woning, zal er gebouwd worden op gronden welke niet de bestemming 'Wonen' hebben:

- De nieuw te bouwen woning ligt deels buiten het bouwvlak, waar hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- Het water wordt verplaatst naar gronden met bestemming 'Natuur'. Hier is oppervlaktewater niet toegestaan;
- De nieuw te bouwen woning is voorzien in de bestemming 'Tuin', het is niet toegestaan hier een woning te bouwen; en
- De nieuw te bouwen woning is gelegen op bestemming 'Water', het is niet toegestaan hier een woning te bouwen. Daarnaast is het dempen van de sloot ook strijdig met het bestemmingsplan.



Figuur 6: Vigerende bestemmingsplansituatie ten opzichte van plangebied Warmonderhek

Tevens zijn op de locatie het Paraplubestemmingsplan Beeldbepalende objecten Teylingen en het paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen van toepassing.

Om de ontwikkeling van de nieuwe gewenste bebouwing en terreininrichting in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, dient er een nieuw (postzegel)bestemmingsplan voor de locatie opgesteld te worden. Dit document voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling, zodat binnen de kaders van dit plan enige flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De toelichting voorziet in een nadere onderbouwing van de juridisch bindende stukken, de planregels en de verbeelding. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 5). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Hoofdstuk 2 gaat in op het te realiseren plan met aandacht voor diverse specifieke onderdelen. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt onder andere gekeken naar het Rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten en biedt verantwoording waarom dit plan ruimtelijk gezien passend is op deze locatie. De juridische beschrijving en de uitvoerbaarheid worden behandeld in respectievelijk hoofdstuk 5 en 6.

De systematiek van de planopzet sluit aan bij de gangbare landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012). Tevens is er op aangegeven van de gemeente gebruik gemaakt van het Handboek regels versie 2.8 van de gemeente Teylingen.

2. Huidige situatie en planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie staat er al een woning op het perceel aan de Warmonderhek 5. Het plangebied ligt in een omgeving waar meerdere vrijstaande huizen zijn gesitueerd. Daarnaast is de omgeving voorzien van veel groen en water.



Figuur 7: Bestaande situatie woning – Van Manen

In onderstaand figuur is het perceel met de huidige woning in relatie tot de omgeving weergegeven met behulp van een luchtfoto.



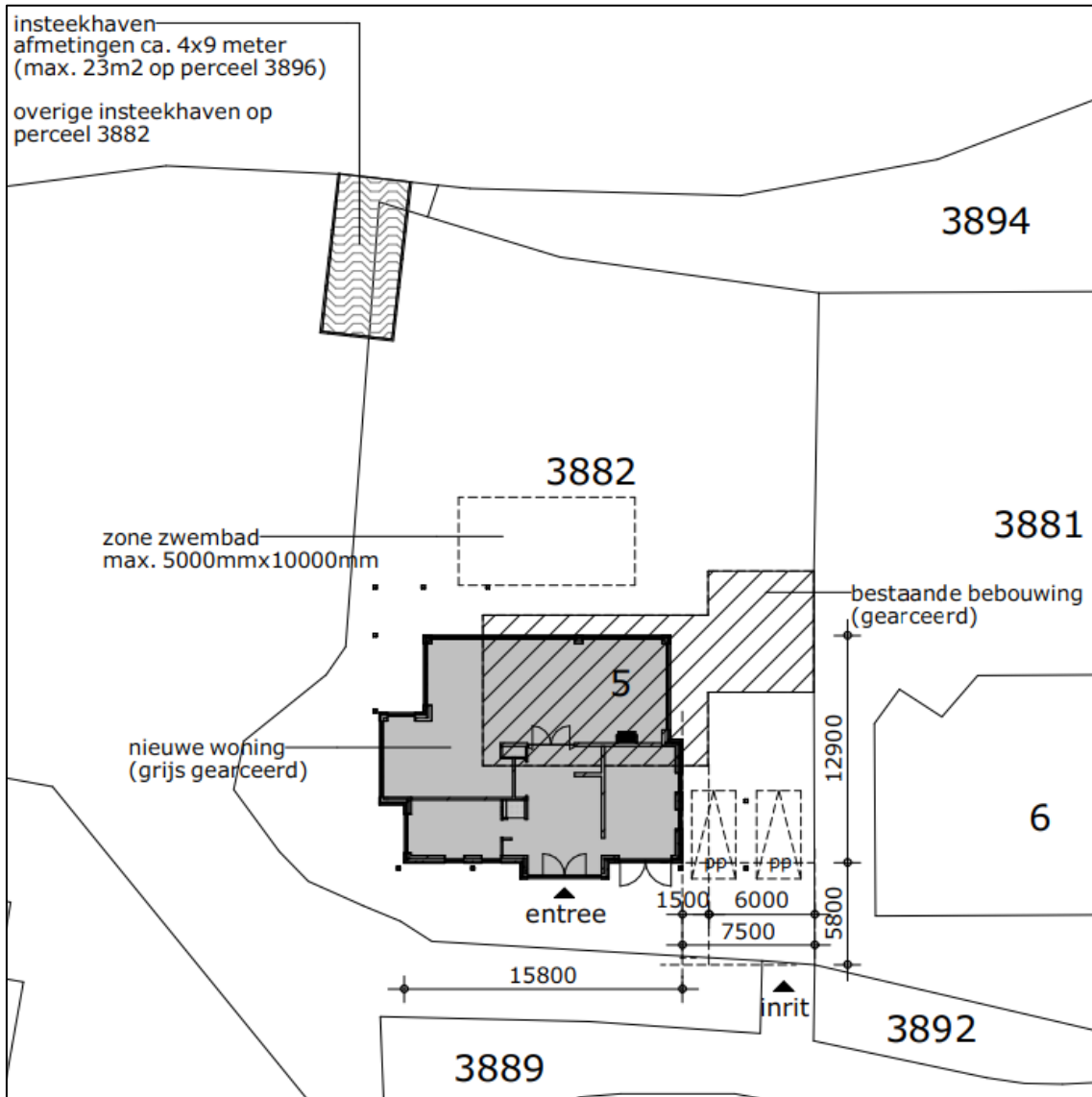
Figuur 8: Luchtfoto huidige woning in relatie tot omgeving – Google Maps

2.2 Gewenste situatie

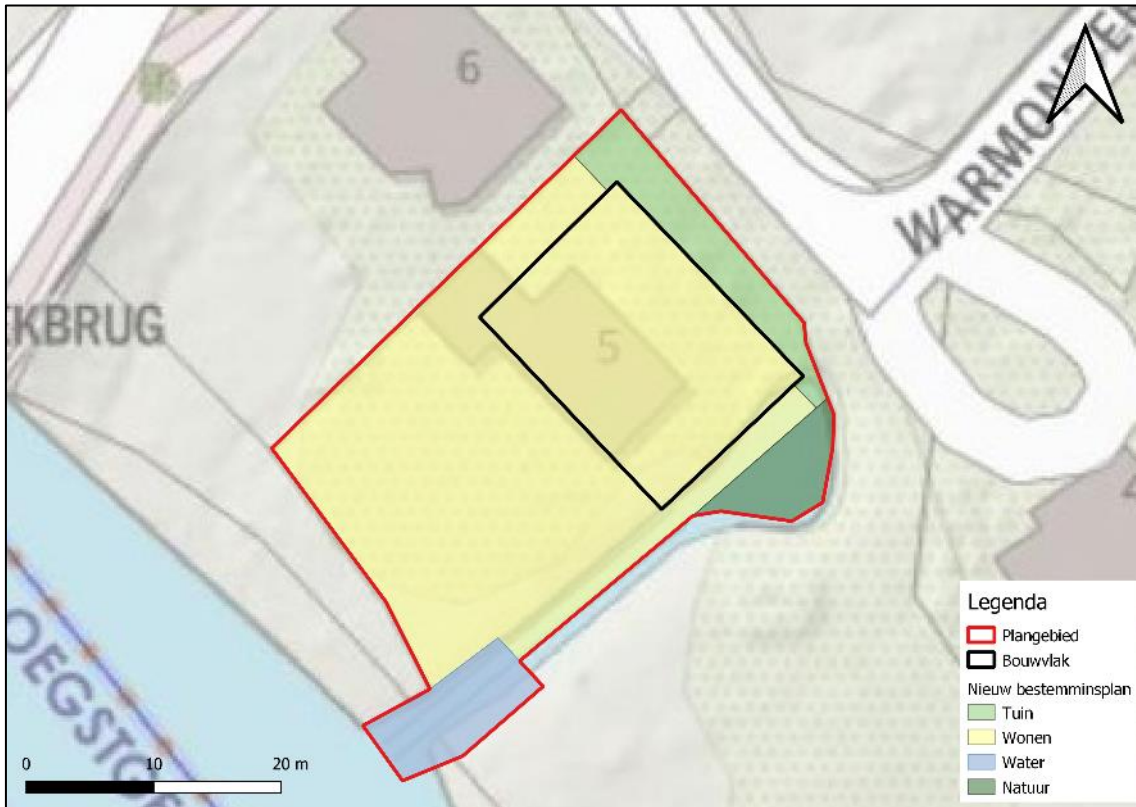
Het bouwplan is het creëren van een nieuwe woning. De nieuwe woning beslaat gebieden welke niet de bestemming 'Wonen' hebben. Het plan bevat de wijziging van de gebieden zodat het in lijn is met het bestemmingsplan.

- Bestemming 'Wonen'
De nieuwe woning ligt deels buiten het bouwvlak. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Hiermee is het bouwplan strijdig.
- Bestemming 'Natuur'
Het water wordt verplaatst naar gronden met bestemming 'Natuur'. Oppervlaktewater is niet toegestaan binnen de bestemming natuur.
- Bestemming 'Tuin'
De nieuwe woning is voor een groot deel voorzien binnen de tuinbestemming. Het is niet toegestaan om deze gronden te gebruiken ten behoeve van het bouwen van een woning.
- Bestemming 'Water'
De woning is voor een deel gelegen binnen de waterbestemming. Dit is in strijd met de regels van de bestemming water. Daarnaast bestaat het voornemen om de huidige sloot in zijn geheel te dempen en het water te verplaatsen. Een deel van de sloot zal worden uitgebreid om een insteekhaven te realiseren, dit is ook strijdig met het bestemmingsplan.

De nieuwe situatie is weergegeven in onderstaande figuur. Hierbij is ook de bestaande woning aangegeven met arcering.



Figuur 9: Nieuwe woning Warmonderhek 5 - Van Manen



Figuur 10: Nieuwe opzet bestemmingsplanverbeelding

De nieuwe woning bestaat uit twee verdiepingen en een kelder. De kelder bestaat uit een sauna met douche, opslag, en techniekruimte. Onderdeel van de begane grond zijn een garage, kantoor, woonkamer, keuken en entree. Op de eerste verdieping zijn verschillende slaapkamers en badkamers gesitueerd. Binnen de woning is ook een lift waardoor de woning levensloopbestendig is. Het perceel voorziet van voldoende ruimte voor het parkeren van voertuigen. De nieuwbouwwoning is in onderstaand figuur weergegeven.



Figuur 11: Nieuwe situatietekening woning – tekening Van Manen

Met dit planvoornemen wordt bereikt:

- Een kwaliteitsimpuls door een verouderde woning te vervangen door nieuwbouw die aan de eisen van deze tijd moet voldoen (bijvoorbeeld ten aanzien van energieverbruik). Zo wordt er HR++ glas gebruikt, en zijn de volgende Rc-waardes aanwezig: vloer 3,7; gevels 4,7 en daken 6,3.
- Daarnaast wordt de woning levensloopbestendig gerealiseerd. Hierbij wordt het volgende meegenomen:
 - Brede binnendeurkozijnen dagmaat 90 cm, rolstoelgeschikt
 - Badkamer met een bewegingsruimte minimaal 150x150 cm
 - Geen kozijndorpels
 - vloeroppervlak zonder hoogteverschillen
 - Logeerkamer voor (klein)kinderen
 - Brede gang en hal, rolstoelgeschikt
 - Woonhuislift, rolstoelgeschikt
 - Onderhoudsvriendelijke materialen

Conclusie

De gewenste situatie zoals hierboven geschetst voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De onderzoeken in onderstaand hoofdstuk zijn hiervoor uitgevoerd.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

3.1 Nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk betreffende de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI vervangt de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Nationaal Milieubeleidsplan en de Rijksnatuurvisie. De NOVI is vastgesteld ter voorbereiding op de Omgevingswet.

Van belang in de NOVI is het richting geven aan decentrale afwegingen en het gebiedsgericht werken. Het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten moeten meer samenwerken. De NOVI is gericht op 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie', 'duurzaam economisch groeipotentieel', 'sterke en gezonde steden en regio's' en 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn.

Beoordeling rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Derhalve is onderhavig (particulier) initiatief niet Ladderplichtig.

Conclusie rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

De Visie ruimte en mobiliteit en de daarbij behorende Verordening ruimte 2014 zijn op 1 april 2019 vervallen. In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- De provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- Het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- De natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Specifieke beleid wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied (verdichting) en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer (nabij mobiliteitsvoorzieningen).

De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt expliciet om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied mee te wegen. De provincie heeft de ambitie dat alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (hevigere regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Omgevingsverordening

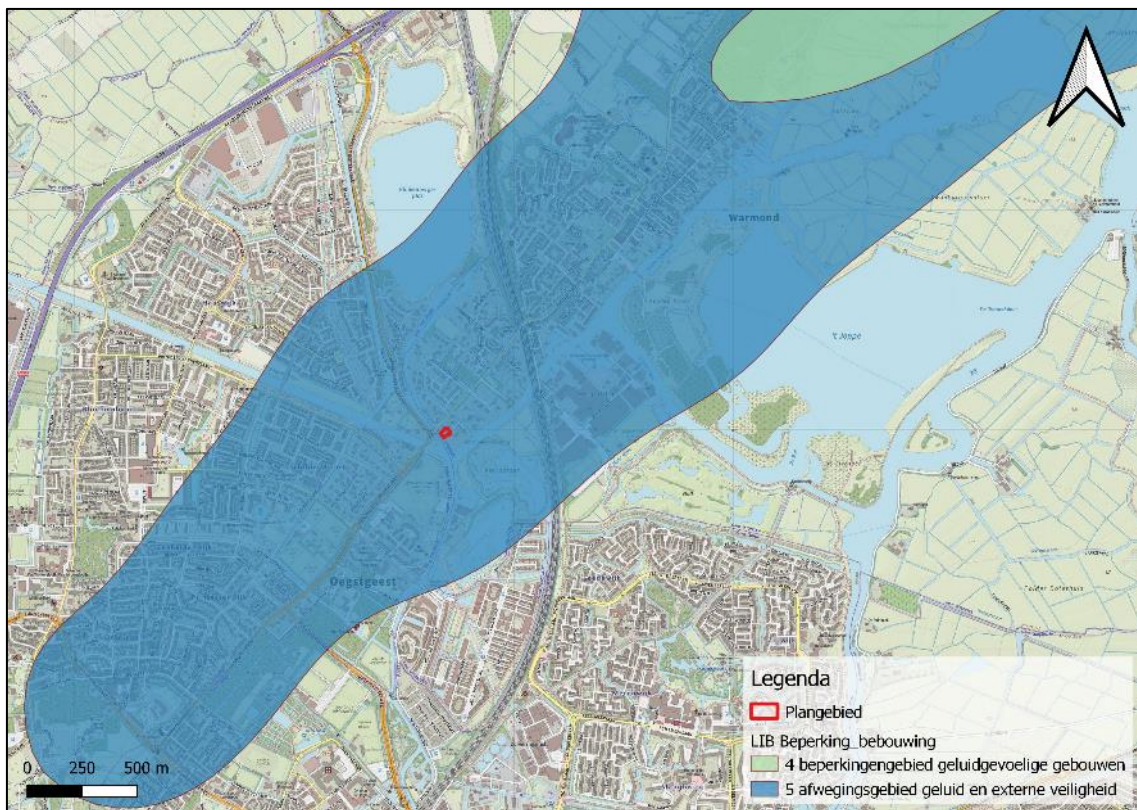
De beleidskeuzes uit de Visie werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en de verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkeling

In de omgevingsverordening is er geen specifieke kaart of expliciet beleid voor wonen. Wel wordt er in artikel 6.10 'Stedelijke ontwikkeling' aangehaald dat het uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte bestaat uit de betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen het BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

Artikel 6.14: 20 Ke-contour Schiphol

In de Omgevingsverordening is onder artikel 6.14 aandacht voor het afwegingsbeleid vanuit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. De planlocatie ligt binnen het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid, maar buiten het beperkingengebied geluidsgevoelige gebouwen van het LIB. Gelet op artikel 2.1.11 van de Verordening Ruimte, geldt dat woningbouw uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebieden mag plaatsvinden. Aangezien er met dit planvoornemen slechts een vervanging van een woning binnen het bestaand stads-en dorpsgebied wordt gerealiseerd, is er geen strijdigheid met het LIB.



Figuur 12: Ligging plangebied ten opzichte van de 20 Ke-contour (geel) uit het LIB Schiphol

Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid

Deze ontwikkeling, waarbij er één woning wordt vervangen, vindt plaats binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. In de paragraaf Rijksbeleid is de Ladder voor duurzame verstedelijking al toegelicht. Daar is aangetoond dat er geen strijdigheid is. De woning wordt binnen het bestaand stads-en dorpsgebied gerealiseerd, dus er is er geen strijdigheid met het LIB.

Conclusie provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleidskader.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017

Op 14 maart 2018 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 vastgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod de komende jaren beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de sub-regio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

Met de agenda ambieert de regio een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoeften aan verschillende woonvormen en woonmilieus. Waar de vorige woonagenda met name zich richtte op afstemming van het aantal te bouwen woningen, richt de nieuwe woonagenda zich ook op de gewenste kwalitatieve richting. Naast het accommoderen van de lokale en sub-regionale behoefte, zijn er ook bovenregionale woningbouwopgaven waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. Het nieuwe aanbod moet daarbij in kwalitatief opzicht zo goed mogelijk aansluiten op de toekomstige behoefte. Deze is per gemeente in de regio anders.

Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

In de Regionale Structuurvisie zijn de ambities en keuzes van Holland Rijnland uitgewerkt in zeven kernbeslissingen. Deze zijn samen van belang voor de toekomst van het gebied.

Uitgangspunten hierbij zijn een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie en infrastructuur en een intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Het in de regio bouwen van 33.000 nieuwe woningen tot 2020;
- Het zorgen voor een betere bereikbaarheid van de centrumfunctie van Leiden;
- Het concentreren van nieuwe bebouwing in de bestaande aaneengesloten stedelijke agglomeratie;
- Het versterken van groen en water en het beter toegankelijk maken van groene gebieden;
- Het openhouden van de Bollenstreek en het Veenweide- en Plassengebied, met een revitalisering van de Bollenstreek door middel van een herstructurering;
- Het kiezen voor de kenniseconomie en de Greenport Duin- en Bollenstreek als de belangrijke economische kennisdragers;
- Het ontwikkelen van een goed openbaar vervoernetwerk en de realisering van de Rijnlandroute en de Noordelijke Ontsluiting Greenport.

Conclusie regionaal beleid

Het voorgenomen plan bestaat uit het vervangen van een woning en past daarmee binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

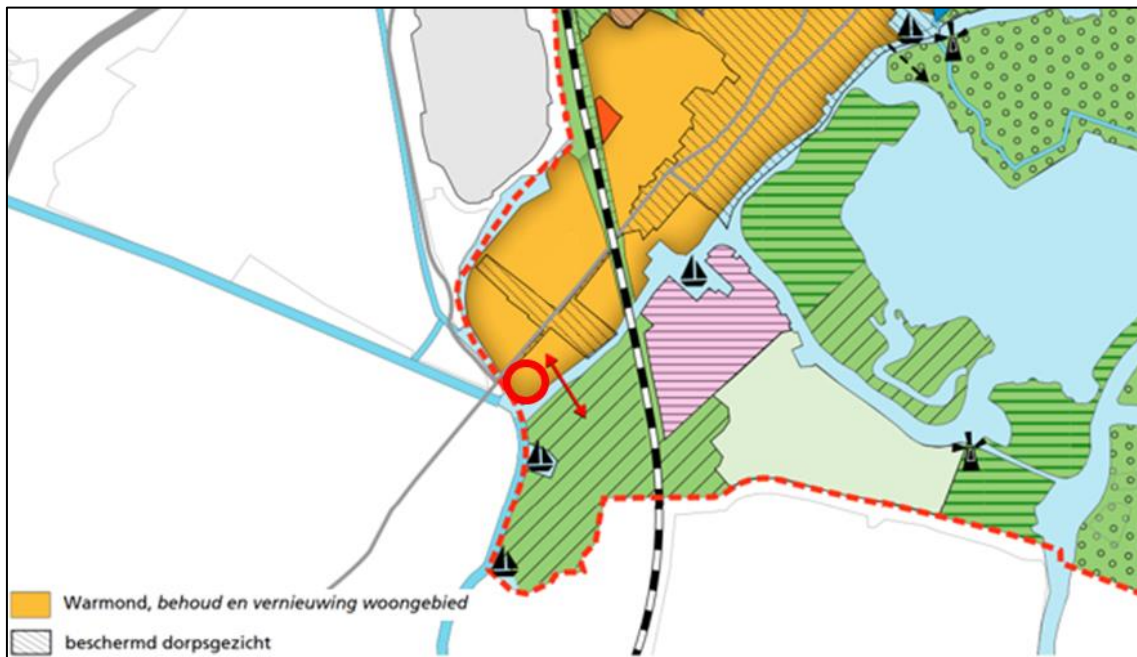
Structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam bloeiend'

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Teylingen tot 2030 is in de Structuurvisie op hoofdlijnen vastgelegd. De Structuurvisie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft betrekking op de periode tot 2030. De raad heeft de visie op 25 juni 2015 vastgesteld.

De kern van de visie is dat Teylingen duurzaam bloeit in een krachtige regio, met ruimtelijk hoogwaardige en sociaaleconomisch sterke kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond, een vitale Greenport en aantrekkelijk plasseengebied.

Ten aanzien van wonen wordt er in de structuurvisie aangegeven dat het een doel is om op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving te bereiken in complete vitale kernen. De diverse kernen beschikken over een eigen identiteit, met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheden om een beperkte opvangfunctie te vervullen in de regio. Daarbij is het van belang om het programma, de locaties, het tempo en de kwaliteit goed af te stemmen met de regio en de provincie. In de structuurvisie wordt aangegeven dat er een opgave ligt om (bestaande) woningen en de woonomgeving meer geschikt te maken voor zorg aan ouderen en mensen met een functiebeperking. De Woningbehoefteraming en de Bevolkingsprognose van de gemeente zijn voldoende afgestemd met de regio en de provincie zoals beschreven in de vorige paragraaf.

De gemeente Teylingen zet in op de verdere ontwikkeling van 'centrum-dorpse' woonmilieus. Dat betekent bouwen in hogere dichtheid. Dit draagt bij aan zuiniger ruimtegebruik en ondersteunt daarmee gelijk de duurzaamheidsambitie van Teylingen. Belangrijk voor het wonen is om gedifferentieerd te bouwen, duurzaam, met een hoge beeldkwaliteit en een aantrekkelijke openbare ruimte.



Figuur 13: Uitsnede van de kaart behorende bij de Structuurvisie Teylingen met plangebied in rode cirkel

Woonprogramma 2020-2024 “Naar een evenwichtiger woningmarkt”

Het woonprogramma beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen voor de periode 2020-2024. Deze vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met de corporaties. Binnen de visie is regionale afstemming gezocht met de omliggende gemeenten. In de Woonvisie staan bestaande kernen en bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg en welzijn en beschikbaarheid en doelgroepen en betaalbaarheid centraal.

De woningbouwbehoefte van de gemeente wordt jaarlijks afgestemd door middel van een planlijst bij de Woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP). Het totaal aan plannen dient te passen binnen de bandbreedte van de WBR en de BP.

Samen voor verduurzaming - Gemeente Teylingen

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

In het gemeentelijk beleid ‘Samen voor verduurzaming - Gemeente Teylingen’ staat betreffende de duurzaamheidsambities genoemd dat Teylingen in 2030 100% duurzaam moet zijn. Alle woningen en gebouwen (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2030.

Visie verdichting Warmond West

Op 4 februari 2016 is door de gemeenteraad van Teylingen de ‘Visie Verdichting Warmond West’ vastgesteld. Voor het gebied Komplan Warmond, ten westen van de spoorlijn, kwamen diverse verzoeken binnen ter verdichting van bepaalde kavels. Deze visie geeft duidelijkheid hoe er met deze verzoeken omgegaan moet worden, daar een totaalvisie op het gebied van verdichting ontbreekt. In deze visie heeft verdichting betrekking op het toevoegen van extra zelfstandige vrijstaande wooneenheden/woningen inclusief bijbehorende bouwwerken. Hierdoor ontstaat een hogere dichtheid als een manier om te komen tot een beter of intensiever gebruik van de ruimte. De dichtheid wordt uitgedrukt op basis van de kavelgrootte, de Floor Space Index (FSI) en de Ground Space Index (GSI). Voor de kavels die in aanmerking komen voor verdichting gelden specifieke criteria.

Het planvoornemen valt met betrekking tot dichtheid onder het gebied ‘Verdichting binnen Lommerijk’. De kavelgrootte varieert hier tussen de 500 m² en 2.000 m². Er dient sprake te zijn van een maximale GSI van 0,25 en een FSI tussen de 0,3 en 0,6. Daarnaast moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en de afstand van de zijdelings perceelsgrens tot het bouwvlak is minimaal 3 meter.

Beoordeling planvoornemen

Het huidige planvoornemen kent een GSI van 0,22 (237 m²/1.083 m²). De FSI van het plan is circa 0,35 (377 m²/1.083 m²). Hiermee voldoet het plan aan de vastgestelde voorwaarden betreffende GSI en FSI zoals hierboven besproken.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het vervangen van de woning, heeft geen consequenties voor bovengenoemd beleid. Er is slechts sprake van een vervanging. De vervanging van de woning geeft juist een kwaliteitsimpuls doordat de woning duurzamer, energiezuiniger en levensloopbestendig zal zijn.

4. Omgevingsonderzoeken

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Wetgeving archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling planvoornemen archeologie

Er is inmiddels een Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd door IDDS. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage. De resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het verkennend onderzoek is vervolgonderzoek nodig. Het soort vervolgonderzoek wordt op een later moment bepaald wanneer duidelijk is hoe de bouw en aanleg van het huis wordt uitgevoerd en de woning is gesloopt. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert IDDS Archeologie om vervolgonderzoek uit te laten voeren bij bode versturende werkzaamheden die dieper reiken dan 0,3 m -mv. Bij bodem versturende werkzaamheden die dieper reiken dan 0,8 m -mv (-0,3 m NAP) adviseert IDDS Archeologie om bij dat vervolgonderzoek rekening te houden met twee archeologisch relevante niveaus. Indien die verstoringen dieper reiken dan 1,7 m -mv (-1,4 m NAP)², adviseert IDDS Archeologie om rekening te houden met drie potentiële archeologische niveaus. Bij werkzaamheden die dieper reiken dan 2,9 m -mv (-2,2 m NAP)³, adviseert IDDS Archeologie om bij dat vervolgonderzoek rekening te houden met vier archeologisch relevante niveaus.

Wetgeving cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is geen dubbelbestemming aangaande een cultuurhistorische vrijwaringszone (bijvoorbeeld van een molenbiotop) van toepassing.

Beoordeling planvoornemen cultuurhistorie

Het plangebied vormt geen onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Warmond, noch bevinden zich beeldbepalende panden of monumenten in het plangebied.

Conclusie Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de resultaten van het verkennend archeologisch onderzoek is nader onderzoek nodig. Afhankelijk van de aanlegmethode van de kelder wordt het soort vervolgonderzoek bepaald. Cultuurhistorie vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Wetgeving

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden te allen tijde twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009"

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

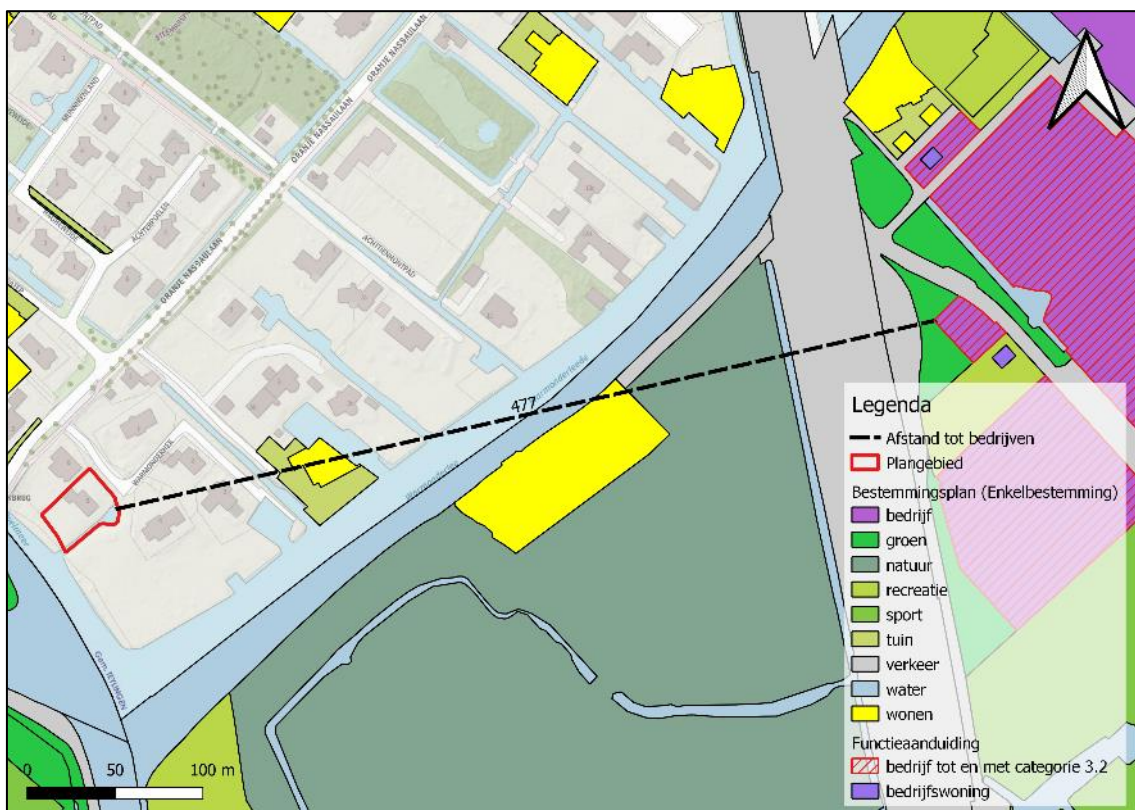
Tabel 1: Richtafstanden bedrijven in relatie tot omgevingstype rustige woonwijk

Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied [m]
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100

Beoordeling planvoornemen

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als 'rustige woonwijk'.

De directe omgeving van het plangebied, kent geen bedrijfsbestemmingen. Op circa 477 meter van het plangebied is bedrijventerrein Teylingen gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan, hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter. Met 477 meter wordt hier ruimschoots aan voldaan. Op onderstaande afbeelding is de afstand weergegeven.



Figuur 14: Afstand van het plangebied tot omringende bedrijven

Alle bedrijven bevinden zich op ruime afstand van het plangebied. Andersom geldt dat de nieuwe woning de eventuele bedrijfsvoering van de huidige bedrijven (of uitbreiding daarvan) niet in de weg zit. Bovendien bevinden zich al meerdere woningen tussen de nieuwe woning en de bedrijfslocaties in.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3 Bodem

Wetgeving

In het kader van de Woningwet/ Gemeentelijke Bouwverordening dient een bestemmingsplanwijziging en de daaruit (voortvloeiende) omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Doel van het onderzoek is het vaststellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Beoordeling planvoornemen

Verkennend bodemonderzoek

Door middel van een verkennend milieukundig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies vastgesteld:

- In de bodem zijn bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. De grond bevat sporen baksteen/ houtskool/ metselpuin of is zwak/ matig aardewerk / baksteen / metselpuinhoudend;
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;
- De bovengrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK;
- De ondergrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK en plaatselijk sterk verontreinigd met lood en zink;
- Het grondwater is licht verontreinigd met PAK
- Het gehalte asbest is lager dan de desbetreffende detectiegrens.

Algemene bodemkwaliteit

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijding van de betreffende achtergrondwaarden en interventiewaarde (grond) en streefwaarden (grondwater) wordt de hypothese 'onverdacht' voor de onderzoekslocatie verworpen. Plaatselijk is in de ondergrond een sterke verontreiniging met lood en zink aangetoond. Vooralsnog kan niet worden uitgesloten dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarin binnen de grenzen van de onderzoekslocatie een aaneengesloten bodemvolume van meer dan 25 m³ gemiddeld de interventiewaarde voor de gehalten overschrijdt.

Op basis van deze bevindingen worden belemmeringen inzake de herontwikkeling van de onderzoekslocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt voorzien. Onzes inziens is een nader onderzoek noodzakelijk om de sterke verontreiniging in kaart te brengen, en hiermee uitsluitel te kunnen geven of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Asbest

Er is geen analytisch geen asbest aangetoond. Vervolgonderzoek is onzes inziens niet noodzakelijk.

Verkennend waterbodemonderzoek

Aanleiding en doelstelling

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen demping van de watergang waarbij inzage is gewenst in het (vrijkomende) slib en daarmee samenhangende toepassingsmogelijkheden.

Conclusies

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Toepassing op of in de landbouw (T1)

Het vrijkomende slib kan worden ingedeeld als zijnde 'niet toepasbaar'.

Toepassing in het oppervlaktewater (T3)

Het vrijkomende slib mag worden toegepast als 'klasse B' in oppervlaktewater. Let op dat het vrijkomende slib alleen mag worden toegepast in Rijkswater en niet toepasbaar is voor ander soort water.

Verspreiden op het aangrenzende perceel (T5)

Het vrijkomende slib van de watergang is niet verspreidbaar op de aangrenzende percelen.

Aanbevelingen

Rekening dient te worden gehouden dat het vrijkomende slib niet toepasbaar is op de aangrenzende percelen. Aanbevolen wordt de baggerspecie te verwijderen en af te voeren naar een erkend verwerker.

Nader bodemonderzoek

De doelstelling van het nader bodemonderzoek is het vaststellen van de omvang van de verontreiniging met zware metalen. Op basis hiervan kan worden nagegaan of ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies vastgesteld:

- De sterke verontreiniging met lood en zink is in de grond afdoende ingekaderd;
- De grond is heterogeen diffuus verontreinigd met lood en zink;
- De sterke verontreiniging met zink is zeer plaatselijk aangetroffen en betreft een spotverontreiniging. De omvang van de sterk verontreinigde grond ligt onder de 25 m³;
- Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Risico's ten aanzien van de aanvraag van een omgevingsvergunning worden onzes inziens niet voorzien. Rekening dient te worden gehouden dat de spotverontreiniging mogelijk extra aandacht in de uitvoerfase vereist.

Het verkennend bodemonderzoek, verkennend waterbodemonderzoek en nader bodemonderzoek zijn als bijlage toegevoegd.

Conclusie bodem

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek, verkennend waterbodemonderzoek en het nader bodemonderzoek geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het aspect (water)bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Ecologie

Wetgeving

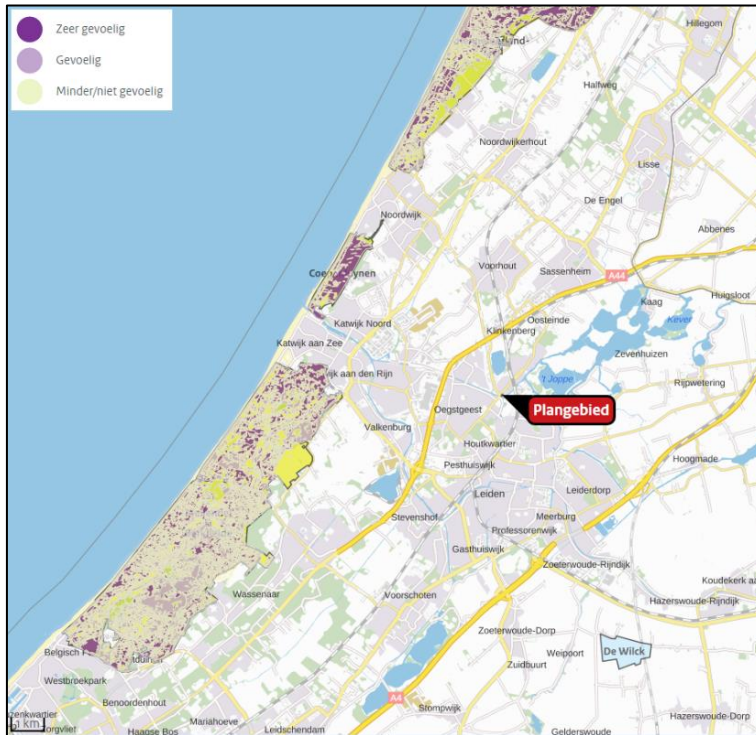
Bij de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging, toetst het bevoegd gezag aan de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wet moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000. Doel van de Quickscan is het toetsen van de plannen aan de Wnb, zodat inzichtelijk wordt welke maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van deze wet te voorkomen.

Verder is de zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Hierbij zijn de zorgplicht zoals in artikel 1.1 en de zorgplicht specifiek voor vogels in artikel 1.3 van toepassing.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied ligt in Warmond. Op de onderstaande kaart is te zien dat het plangebied geen deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. Het gebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Binnen een straal van 10 kilometer liggen de volgende Natura 2000-gebieden:

- Meijendel & Berkheide – 5 km; Gevoelig tot zeer gevoelig voor stikstofdepositie;
- Coepelduynen – 6 km; Gevoelig tot zeer gevoelig voor stikstofdepositie;
- Kennemerland-Zuid – 8 km; Gevoelig tot zeer gevoelig voor stikstofdepositie;
- De Wilck – 8 km; Niet gevoelig voor stikstofdepositie.



Figuur 15: Uitsnede AERIUS Calculator

Naast de zorgplicht welke van toepassing is, is tijdens het veldbezoek geconstateerd dat het plangebied mogelijk geschikt voor verscheidene vleermuissoorten. In 2021 is nader ecologisch onderzoek uitgevoerd voor vier verschillende soorten vleermuizen conform het geldende vleermuisprotocol. Tijdens het nader onderzoek zijn geen zomer-, kraam- of paarverblijven vastgesteld. Ook is geen essentieel foerageergebied of vliegroutes vastgesteld. Ten alle tijden dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht voor soorten uit de Wnb.

De quickscan en het nader ecologisch onderzoek met daarin de bevindingen en resultaten zijn als losse bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

Conclusie ecologie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Stikstofdepositie

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – dat juli 2015 van kracht werd – berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Beoordeeld dient te worden of er als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura-2000 gebied kan verslechteren. In de nabijheid van het plangebied liggen stikstofgevoelig Natura 2000-gebieden. Daarom is het nodig om een stikstofonderzoek uit te voeren. Er wordt een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de sloop-, bouw- en gebruiksfase van het planvoornemen.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. In deze wet is een partiële vrijstelling opgenomen voor de tijdelijke bouw/aanlegfase van projecten. Enkel voor de gebruiksfase dient nog een stikstofonderzoek uitgevoerd te worden.

Beoordeling planvoornemen

Zoals eerder genoemd, liggen er binnen een straal van 10 kilometer meerdere stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Met behulp van AERIUS is het effect van het planvoornemen doorgerekend. IDDS heeft op basis van ervaring een onderbouwing opgesteld met een AERIUS-stikstofdepositieberekening. Met de nieuwe AERIUS update die op 20 januari 2022 online is gekomen, is een stikstofberekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. De sloop- en bouwfase zijn sinds 1 juli 2021 vrijgesteld.

De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft geen rekenresultaten van meer dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

De notitie met AERIUS-uitvoerbestanden is als losse bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

Conclusie stikstofdepositie

Het planvoornemen leidt op basis van de ingevoerde gegevens niet tot extra stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Externe Veiligheid

Wetgeving

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen

(beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonerings: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is.

Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico voorafgaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

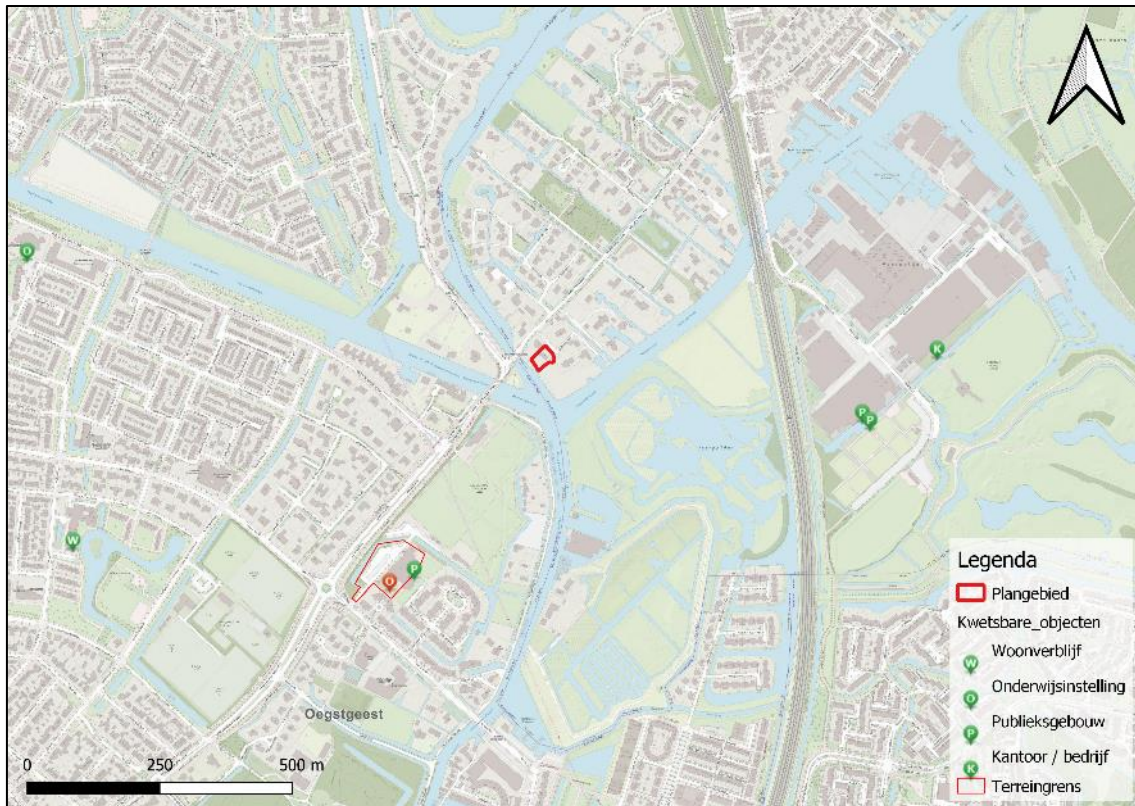
De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit).

Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risicocontouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen

(bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Figuur 16: Rondom het plangebied bevinden zich geen relevante risico gebieden

Risicovolle inrichtingen

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn in de nabije omgeving. Voor zowel het PR (risicocontour) als het GR (invloedsgebied) geldt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren valt van bedrijven die zich op nog grotere afstand bevinden. Op ruime afstand bevindt zich:

- BP Tankstation Elsgeest, Rijksweg A44, Oegstgeest (1,9 km)

De contour van het bijbehorende invloedgebied plaatsgebonden risico ligt enkel rondom het desbetreffende bedrijf. Gelet op de ruime afstand tussen het planvoornemen en deze contouren, vormen de risicovolle inrichtingen geen risico.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen spoorlijnen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen buisleidingen waardoor transport

van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Geluidhinder

Wetgeving

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Beoordeling planvoornemen

Het voornemen bestaat om op de planlocatie een nieuwe woning te realiseren. In het onderzoek (uitgevoerd door Alcedo) worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Abtspoelweg, Haarlemmertrekvaart en de Oranje Nassaulaan. Ook worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van railverkeerslawaai vanwege de spoorlijn Weesp-Leiden.

Vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van de Abtspoelweg en de Oranje Nassaulaan wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Vanwege de Abtspoelweg bedraagt de geluidsbelasting 50 dB inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh. Vanwege de Oranje Nassaulaan bedraagt de geluidsbelasting 50 dB inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh.

De optredende geluidsbelasting ten gevolge van het spoor bedraagt maximaal 58 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB niet. De aan te vragen hogere grenswaarden zijn per beoordelingspunt in de tabel hieronder weergegeven.

Tabel 2: Aan te vragen hogere grenswaarden weg- en railverkeerslawaai

Rekenpunt	Omschrijving	Abtspoelweg	Oranje Nassaulaan	Spoorlijn Weesp - Leiden
001	Voorgevel	-	-	58
002	Linker zijgevel	-	-	57
004a	Rechter zijgevel	50	50	-

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 60 dB exclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh.

Aan de algemene criteria uit het gemeentelijk geluidsbeleid kan worden voldaan. Hiervoor is aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevel uitgevoerd. Aan de specifieke criteria voor weg- en railverkeerslawaai volgens het geluidsbeleid wordt voldaan. Er dienen geluidsisolerende maatregelen getroffen te worden om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en om een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen. Het onderzoek naar de geluidswering van de gevel is als bijlage toegevoegd.

Conclusie geluidhinder

Gelet op het bovenstaande, luidt de conclusie dat het aspect geluidhinder geen belemmering vormt voor het planvoornemen na het aanvragen van hogere grenswaarden.

4.8 Luchtkwaliteit

Wetgeving

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen. In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in bijlage 2 van de Wet milieubeheer weergegeven.

Tabel 3: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂ Stikstofdioxide	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM ₁₀ Fijnstof (grote deeltjes)	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uurgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM _{2,5} Fijnstof (fijne deeltjes)	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uurgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om ervoor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De

uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en mr niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De AMvB en Regeling “Niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie, maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020.



Figuur 17: Uitsnede NSL-monitoringstool

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de gemonitorde wegen ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 20,6, 18,1 en 10,2 µg/m³ zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,3 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 4: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m ³]	Jaargemiddelde grenswaarde conform Wet milieubeheer [µg/m ³]
NO ₂	20,6	40
PM ₁₀	18,1	40
PM _{2,5}	10,2	25

Conclusie Luchtkwaliteit

Het project valt onder de regeling NIBM en draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Water

Wetgeving

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m³ waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau is met name het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en van de gemeente Warmond relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap.

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te

onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 1 juni 2020 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels 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) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale verharde oppervlakte.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid 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:

- a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken 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.

Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

Beoordeling planvoornemen

Onderliggend planvoornemen wijzigt de aanwezige bestemmingen. Hieronder valt ook een bestemming water, welke wordt verplaatst.

Op 22 december 2020 is een overeenkomst gesloten voor ruil/compensatie van oppervlaktewater. Er zal bij de Warmonderhek een insteekhaven van 40 m² worden gerealiseerd. Hiervan zal maximaal 23 m² op gemeenschappelijke grond worden uitgegraven en de overige ca 17 m² beslaat grotendeels de huidige aanwezige sloot. Hiermee blijft er 130-135 m² van de huidige sloot over wat gedempt zal worden. Voor deze 130-135 m² is bovengenoemde overeenkomst gesloten om op perceel 'Warmond Sectie C No: 815' water te compenseren indien nodig. Dit perceel ligt binnen 500 meter van het plangebied en hier zal een haven worden uitgegraven van 850 m². Hiermee is het dempen van de watergang (en eventuele toename van verharding vanuit de bouw van de woning) ruim voldoende gecompenseerd. Daarnaast zal dit bijdragen aan klimaatadaptief bouwen door het niet volledig dempen van de sloot.

In aanvulling hierop is er een overeenkomst afgesloten met de VGV Warmonderhek op 10 maart 2021 betreffende de compensatie oppervlaktewater voor de insteekhaven. Voor de

aanleg van betreffende insteekhaven wordt maximaal 23 m² gemeenschappelijk gemeentegrond (in erfpacht) afgegraven. De gemeente Teylingen en Hoogheemraadschap Rijnland hebben eerder aangegeven geen bezwaar te hebben op deze overeenkomst. De initiatiefnemer van onderliggend plan zal de kosten dragen van het dempen van de boezemsloot en de watercompensatie.



Figuur 18: Legger watergangen rondom het plangebied – Hoogheemraadschap van Rijnland

Conclusie watertoets

Gelet op het voorgaande hoeven er in het kader van de planontwikkeling geen aanvullende water compenserende maatregelen getroffen te worden. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Wetgeving

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

- a. Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of
- c. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Beoordeling planvoornemen

In het planvoornemen vindt er geen toevoeging plaats van woningen, enkel het vervangen van 1 woning. In die zin is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r. en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met het planvoornemen zal de huidige woning worden vervangen door een nieuwe woning. Hiermee is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r. Dit betekent dat een vormvrije m.e.r. beoordeling niet aan de orde is.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het moederplan. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

5.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend.

De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het moederplan.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

De gronden met de bestemming 'Natuur zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Artikel 4 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 5 Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor verkeer te water en oeververbindingen, inclusief water ten behoeve van de waterhuishouding en oevers. Daarnaast kunnen ook bruggen, duikers en steigers hier worden aangelegd.

Artikel 6 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. De uitoefening van aan huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan. Tevens wordt ruimte geboden aan parkeervoorzieningen (mits bovengronds) en voorzieningen behorende bij de woonbestemming.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor vrijstaande woningen wordt in de voorschriften extra ruimte geboden t.a.v. maximale (bouw)afmetingen, de inrichting van het gebouw, alsmede van het perceel.

Voor de aanbouw gelden in afwijking op de bouwhoogte van het hoofdgebouw, specifieke bouwregels over de bouwhoogte. De scheiding tussen hoofdgebouw en aanbouw is door middel van een stippellijn weergegeven in de verbeelding.

Daarnaast mogen buiten het bouwvlak nog bijgebouwen, aan- en uitbouwingen en overkappingen worden gebouwd.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

Het plangebied valt binnen de zone met een archeologisch verwachting. Binnen de plancontouren ligt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hiermee is bepaald dat er zonder omgevingsvergunning niet mag worden gebouwd, tenzij de ingrepen kleiner zijn dan 250 m² en niet dieper dan 30 cm.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn onder meer regels opgenomen voor ondergrondse bebouwing. Deze moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf worden gesitueerd. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In het plan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden en specifieke afwijkingsregels die alleen kunnen worden toegepast binnen de bestemmingen waarin ze zijn opgenomen. In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde overschrijdingen van de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen toe te staan, mits de overschrijding niet meer dan 10% bedraagt. Ook is er een algemene wijzigingsregel voor archeologie opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkstelling beoogd eenduidigheid te scheppen. Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 13 Slotregel

Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Begin 2021 heeft de initiatiefnemer het planboek voorgelegd aan de VGV. De leden van de VGV hadden geen bezwaren op het planvoornemen. Wel willen zij graag op de hoogte worden gehouden van de procedure, planning en bouwtijd. Hier zal aan voldaan worden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leeft dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Op grond van artikel 3.1.1 van de Bro worden burgemeester en wethouders verplicht gesteld om bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan in overleg te treden met de besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie, de inspecteur op de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden, zullen een bericht ontvangen. Gedurende de inspraakperiode van het voorontwerpbestemmingsplan wordt dat gedaan. De reacties worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd waarbij er gedurende zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Voorontwerp bestemmingsplan

Overeenkomstig de wettelijke vereisten is het voorontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken 6 weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis van Warmond en via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl op 1 juli 2021. De termijn liep af op 12 augustus 2021. In die periode zijn er bij de gemeente geen inspraakreacties binnengekomen. Inhoudelijk zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd.

In totaal zijn drie vooroverlegreacties ontvangen. Van Liander, het Hoogheemraadschap Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands-Middel (VRHM). Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat van een nieuwe Keur uitgegaan moet worden. Dit is verwerkt en meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De reacties vanuit VRHM is gericht op de veiligheid aspecten tijdens de ingebruikname. Liander gaf aan geen opmerkingen te hebben op het planvoornemen.

Vanuit het advies van de ODWH zijn de volgende wijzigingen verwerkt:

- Voor archeologie is een dubbelbestemming toegevoegd aan het planvoornemen;
- Het nader onderzoek voor ecologie is uitgevoerd en toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan; en
- Er zijn een aantal tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

Ambtshalve is het wetgevingskader met betrekking tot stikstofdepositie aangepast.

Ontwerp bestemmingsplan

Overeenkomstig de wettelijke vereisten is het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken 6 weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis van Warmond en via de

landelijke website ruimtelijkeplannen.nl op 25 november 2021. De termijn liep af op 5 januari 2022. In die periode zijn er twee zienswijzen binnengekomen. Vanuit Hoogheemraadschap Rijnland wordt opgemerkt dat de watervergunning met ondertekeningen op 12 januari 2021 een belangrijke passage is voor dit bestemmingsplan. Het project waarmee de afspraken rondom het water zijn gemaakt is een nog te vergunnen project. Pas wanneer de vergunning voor het graven van water op de compensatie locatie akkoord is, kan doorgang vinden om het water ter plaatse van Warmonderhek 5 te Warmond te dempen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan

De zienswijze die is ontvangen vanuit Liander geeft enkel aan dat er geen opmerkingen zijn voor het planvoornemen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan

Vanuit het advies van de ODWH zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- In de regels is de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek aanpast, waarbij de vrijstellingsgrens voor een plangebied kleiner dan 250 m² is verwijderd. Enkel de vrijstellingsgrens voor werkzaamheden dieper dan 30 cm – mv is geldig.
- Op het nader onderzoek ecologie zijn twee punten aangedragen. Beide punten zijn tijdens een mailconversatie op 13 januari 2022 opgelost. De ODWH is akkoord gegaan dat in verband met het koude voorjaar hier de afwijking van 10 graden wordt geaccepteerd. Daarnaast is in het nader onderzoek hier extra op aangevuld dat tijdens dit bezoek laatvliegers wel zijn waargenomen in de omgeving. Betreffende punt 2, is hier het vleermuisprotocol verkeerd afgelezen en na een correctie dat de 75% dekkinggraad enkel tijdens de voorjaaronderzoeken geldt, is ook dit punt goedgekeurd.
- In verband met de nieuwste AERIUS release op 20 januari 2022 is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd. De conclusie van de berekening blijft hiermee hetzelfde. De nieuwe bestanden zijn als bijlage toegevoegd.

Het bestemmingsplan Warmonderhek 5, Warmond wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeente inclusief de bovengenoemde aanpassingen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn hiermee gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

6.3 Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu



hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

7. Bijlagen

- Bijlage 1. Verkennend onderzoek archeologie met kenmerk *IDDS Archeologie rapport 2519*
- Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek met kenmerk *A0028-06/ADR/rap1*
- Bijlage 3. Verkennend waterbodemonderzoek met kenmerk *A0028-06/ADR/rap2*
- Bijlage 4. Nader bodemonderzoek met kenmerk *A0028-02/ADR/rap3*
- Bijlage 5. Rapport Quickscan Wnb met kenmerk *A0028-03/JHO/rap2*
- Bijlage 6. Nader ecologisch onderzoek met kenmerk *A0028-03/SKA/rap1*
- Bijlage 7. Stikstof berekening Warmonderhek 5, Warmond_rap1_v1.0Bijlage 7a. A0028-07 AERIUS_bijlage_ Warmonderhek 5, Warmond - gebruiksfaseBijlage 8. Akoestisch onderzoek met kenmerk *20-08126.R01.V02*
- Bijlage 9. Akoestisch onderzoek met kenmerk *20-08126.R01.V01*

Vaststelling

Bestemmingsplan Warmonderhek 5, Warmond

Identificatie	:	NL.IMRO.1525.BP2021WAR10030-VA01
Kenmerk	:	A0028-07/BHO/BP
Planstatus	:	Voorontwerp [8 juni 2021] Ontwerp [7 oktober 2021] Vaststelling [24 januari 2022]
Contactpersoon :		Dhr. J.C. Langeweg MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

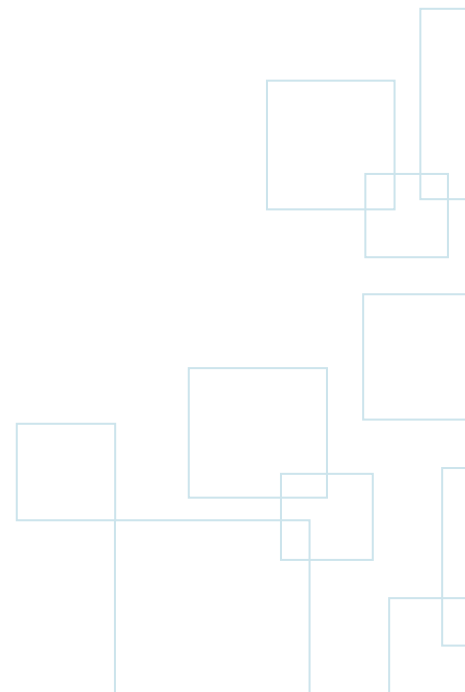


integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

II. REGELS

IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idders.nl
T 071 – 402 85 86



Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten.....	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	13
Artikel 3	Natuur	13
Artikel 4	Tuin.....	15
Artikel 5	Water	17
Artikel 6	Wonen - 1	18
Artikel 7	Waarde – Archeologie	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	24
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 9	Algemene bouwregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 12	Overgangsrecht	27
Artikel 13	Slotregel	27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan

het bestemmingsplan 'Warmonderhek 5, Warmond' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2021WAR10030-VA01 van de gemeente Teylingen.

2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

3. aanduiding

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

4. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

5. aanbouw

een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

6. aangebouwd bijgebouw en overkapping

een bijgebouw of overkapping gebouwd tegen een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en/of tegen een op hetzelfde perceel gelegen aan en/of uitbouw en/óf tegen een ander tegen dit hoofdgebouw gebouwd bijgebouw of overkapping

7. aan-huis-gebonden beroep

een vrij beroep, waarvan de activiteiten niet publiek gericht zijn, dat op kleine schaal in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning primair haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Zoals arts, notaris of advocaat.

8. achteref

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan. Zie Figuur 1 in lid 1.35

9. antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

10. antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende

bevestigingsconstructie

11. archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

12. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

13. bebouwing

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

14. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

15. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

16. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

17. bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

18. bouwen

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

19. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

20. bouwlaag

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

21. bouwperceel

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

22. bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

23. **bouwvlak**

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

24. **bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

25. **bijgebouw**

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

26. **dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

27. **dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

28. **eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond.

29. **entreeportaal**

een ruimte, waarin de hoofdtoegang van de woning is gelegen.

30. **erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze die inrichting niet verbiedt.

31. **erfgrens**

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

32. **erker**

- a. is een uitbouw aan een gevel en bestaat hoofdzakelijk uit doorzichtige delen;
- b. is rechtstreeks toegankelijk vanuit achtergelegen ruimte en vormt één geheel hiermee;
- c. is geen entreeportaal van de woning;
- d. tot een erker kan ook een onder het raam gelegen borstwering behoren

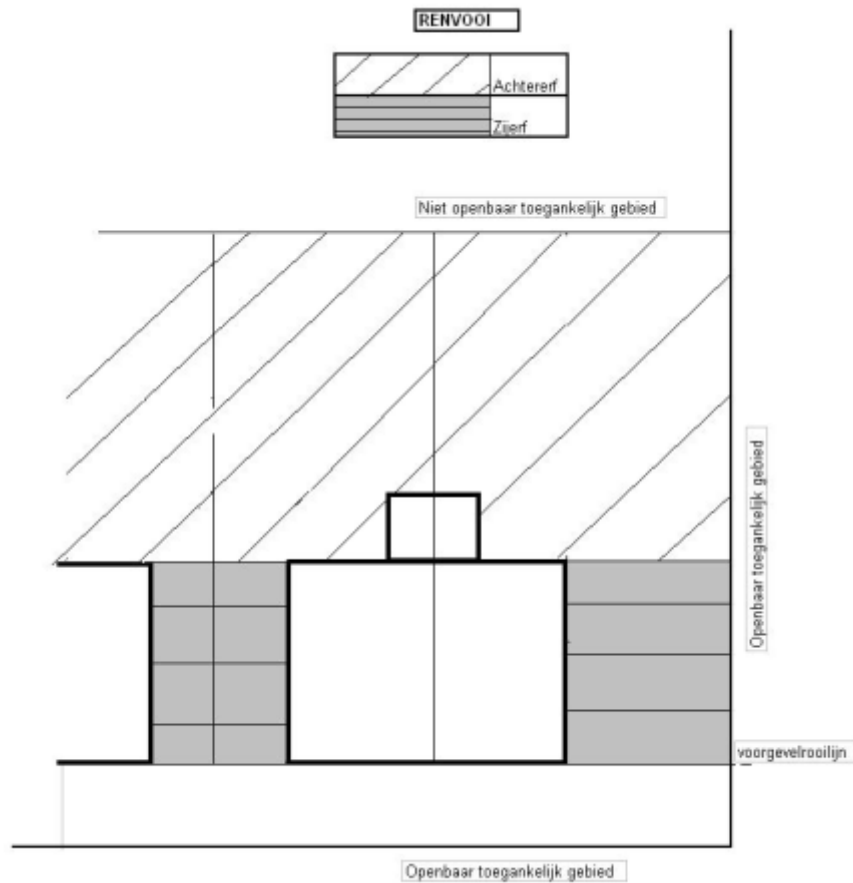
33. **gebouw**

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

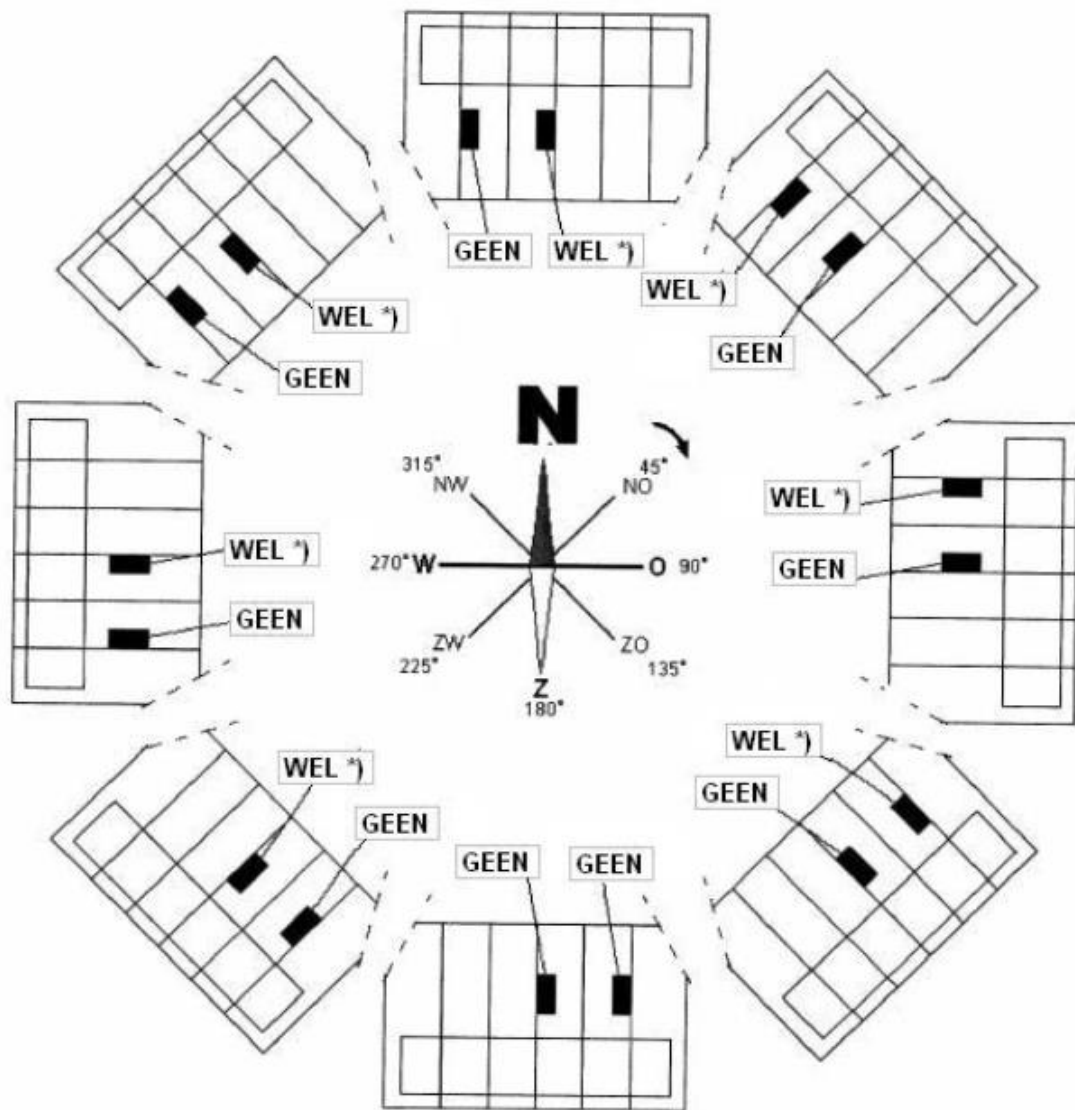
34. geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

35. figuren



Figuur 1



FIGUUR D

WEL = WEL nadelige verandering van de bezonningssituatie op aangrenzende perceel
GEEN = GEEN nadelige verandering van de bezonningssituatie op aangrenzende perceel
*) Er is ook GEEN nadelige verandering van de bezonningssituatie op het aangrenzende perceel als ter plaatse van 'WEL' het op te richten bouwwerk over een lengte van minimaal 80% tegen een gebouw op het aangrenzende erf is gebouwd.
2011

Figuur D

36. Floor Space Index (FSI)
de oppervlakte van het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen.

37. **Ground Space Index (GSI)**

de oppervlakte van het totale aantal vierkante meter begane grond bebouwing.

38. **hoofdgebouw**

gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

39. **huishouden**

persoon of groep van personen, die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

40. **Kap**

een constructie van één of meerdere schuine dakvlakken ter afdekking van een gebouw.

41. **Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van activiteiten als wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën, roeien en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

42. **Landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

43. **Natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door botanische, faunistische, biologische bodemkundige en morfologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

44. **NEN**

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

45. **nutsvoorzieningen**

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

46. **overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enig omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

47. **overkapping**

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

48. **peil**

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

49. verbeelding

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

50. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt

51. voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

52. vrijstaand bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

53. vrijstaande woning

een niet-aangebouwde woning.

54. Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

55. Wgh

de Wet geluidhinder

56. woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

57. zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van het hoofdgebouw en tussen een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen

worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2. bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

3. bouwhoogte van een bouwwerk

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

4. breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

5. dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

6. goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

7. inhoud van een bouwwerk

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

8. oppervlakte van een bouwwerk met wanden

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

9. vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens het geldende Bouwbesluit.

10. de oppervlakte van een bouwwerk zonder wanden, zoals open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde

het overdekte grondoppervlak, dat loodrecht gelegen is onder het dakoppervlak.

11. diepte en breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen

De diepte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en –overkappingen aan de achtergevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende achtergevel van het hoofdbouwwerk.

De breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en –overkappingen aan de zijgevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende zijgevel van het hoofdbouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie ondergeschikt aan het bepaalde in lid a.

3.2. Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4,5 m.

3.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van een perceelontsluiting;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- g. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

3.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. ten behoeve van een bouwplan, zoals bedoeld onder 3.2 worden uitgevoerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Hiervoor moet advies worden ingewonnen bij een landschapsdeskundige.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeren bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. perceelontsluitingen;
- d. erkers ten behoeve van het wonen;
- e. luifel ter plaatse van entree van hoofdgebouwen;
- f. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;

4.2.2 Specifieke bouwregels erkers

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 is het toegestaan op deze gronden erkers te bouwen;

b. voor erkers aan de voorgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. de diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
2. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de gevel;
3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van erkers gebouwd tegen gestapelde woningen ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
5. de afstand van de erker tot het betreffende openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1,5 m.

c. voor erkers aan de zijgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

6. de diepte, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
7. de breedte bedraagt ten hoogste 30% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
8. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel ;
9. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van erkers gebouwd tegen gestapelde woningen ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag van het

- hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel;
10. de afstand van de erker tot het openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1 m;
 11. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
 12. de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 0,5 m.

4.2.3 Specifieke bouwregels luifels ter plaatse van entree hoofdgebouw

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 is het toegestaan op deze gronden luifels te bouwen;
- b. de diepte van de luifel bedraagt maximaal 1,50 meter;
- c. de breedte van de luifel bedraagt ten hoogste de breedte van de deur(en) van de entree vermeerderd met 1 m;
- d. de bouwhoogte van de luifel bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de gevel, waartegen de luifel wordt gebouwd;
- e. de luifel wordt gebouwd tegen de gevel, waarin de entree is gelegen.

4.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen op het zijerf en achtererf ten hoogste 2 m;
- c. in afwijking van sub a is het bij woningen met de bestemming Wonen-1 toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit kolommen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 meter met daartussen een open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer te water en oeververbindingen;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding en oevers;
- c. bruggen, duikers en steigers;

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting en bruggen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de totale oppervlakte van steigers per perceel mag ten hoogste 26 m² bedragen, waarbij de oppervlakte per steiger ten hoogste 13 m² mag bedragen, met dien verstande dat de doorvaart niet gehinderd wordt.

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in vrijstaande woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. de afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot het bouwvlak bedraagt minimaal 3 m;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- f. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 m onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 m boven de goot is geplaatst;
- g. bij hoofdgebouwen mag de bouw- en goothoogte worden doorbroken met een dakopbouw op een zadeldak onder de voorwaarde, dat de dakhelling van dit zadeldak maximaal 30 graden bedraagt.
- h. per bouwperceel bedraagt de maximale Floor Space Index (FSI) van gebouwen 0,3 – 0,6 van het totale oppervlakte van het bouwperceel;
- i. per bouwperceel bedraagt de maximale Ground Space Index (GSI) van gebouwen 0,25 van het totale oppervlakte van het bouwperceel.

6.2.2 Erfbebouwing

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan, waarbij aan- en uitbouwen uitsluitend toegestaan:
 - binnen een zone van ten hoogste 70% van de breedte van het hoofdgebouw met ten hoogste 5 m, gemeten vanuit de zijgevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw én
 - binnen een zone van ten hoogste 4 m, gemeten vanuit de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf binnen de bestemming Wonen-1 met een maximum van 150 m²;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de zones zoals genoemd in lid a bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de zones zoals genoemd in lid a bedraagt ten hoogste 4,5 m;

- e. de bouwhoogte van overkappingen binnen de zones zoals genoemd in lid a bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
- f. de goothoogte van bijgebouwen buiten de zones zoals genoemd in lid a bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen buiten de zones zoals genoemd in lid a bedraagt ten hoogste 4,5 m; in afwijking hiervan bedraagt deze bouwhoogte ten hoogste 3 m indien het bijgebouw op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens is gesitueerd én indien ingevolge figuur D in lid 1.35 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie;
- h. de bouwhoogte van overkappingen buiten de zones zoals genoemd in lid a bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m

6.2.3 Dakterrassen

Voor dakterrassen gelden de volgende regels:

- a. dakterrassen zijn toegestaan op de achtergevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw indien zowel de achtergevel als de zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan aan de voorgevel van de woning;
- c. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 m boven de vloer van het dakterras.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. in afwijking van lid a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;
- c. in afwijking van sub b is het toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit kolommen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 meter met daartussen een hekwerk bestaande uit open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m

6.2.5 Zwembaden

Achter de voorgevelrooilijn is per woning één zwembad toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het zwembad maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
- b. de afstand van het zwembad tot de perceelsgrens minimaal 5 m dient te bedragen;
- c. de afstand van het zwembad tot de grens van de weg minimaal 15 m dient te bedragen;
- d. de bouwhoogte van de rand van het zwembad en de overige bij het zwembad behorende voorzieningen maximaal 0,3 m mag bedragen, gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels;

- a. de uit te oefenen functie van bijgebouwen zoals bedoeld in lid 6.2.2 is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. een aan-huis-gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis
 - er mogen in geringe mate publieksaantrekkelijke beroepsactiviteiten plaatsvinden.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
- b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- e. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- g. er mogen in geringe mate publieksaantrekkelijke beroepsactiviteiten plaatsvinden.

Artikel 7 Waarde – Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.
- c. het bepaalde in lid 7.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
3. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde- Archeologie':
 - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen heien en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,50 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen,
- c. diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of
- d. dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van
- f. voorwerpen;
- g. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- h. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- i. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet- ,ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;

- j. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
- b. het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde – Archeologie – 5': werken of werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld; óf
 2. het gebied van de van de werken of werkzaamheden een omvang heeft, die kleiner is dan 250 m².

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

7.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten met toepassing van artikel 3.6 1e lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. op de verbeelding de aanduiding Waarde-Archeologie geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van aanvullend en/of definitief

- archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;
- b. op gronden alsnog de aanduiding Waarde-Archeologie te leggen indien uit archeologisch onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

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

9.2 Ondergrondsbouwen en -aanleggen

9.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

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

9.2.2 Ondergrondse bouwwerken

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

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

9.2.3 Afwijken voor ondergrond bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwhoogte van maximaal 10 m onder maaiveld onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord.

9.3 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
 3. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
 4. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld in lid a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

10.2 Lift

10.2.1 Eenpersoonslift

Het bevoegd gezag kan -tenzij hiervoor op grond van hoofdstuk 2 al een omgevingsvergunning kan worden verleend- een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen binnen de bestemming Wonen - 1 toestaan dat een eenpersoonslift wordt gebouwd aan de zij- of achtergevel, mits er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte van de liftschacht bedraagt ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag, waar tegen wordt gebouwd, vermeerderd met 0,3 m;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het normale gebruik volgens de bestemming;
- c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 **Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

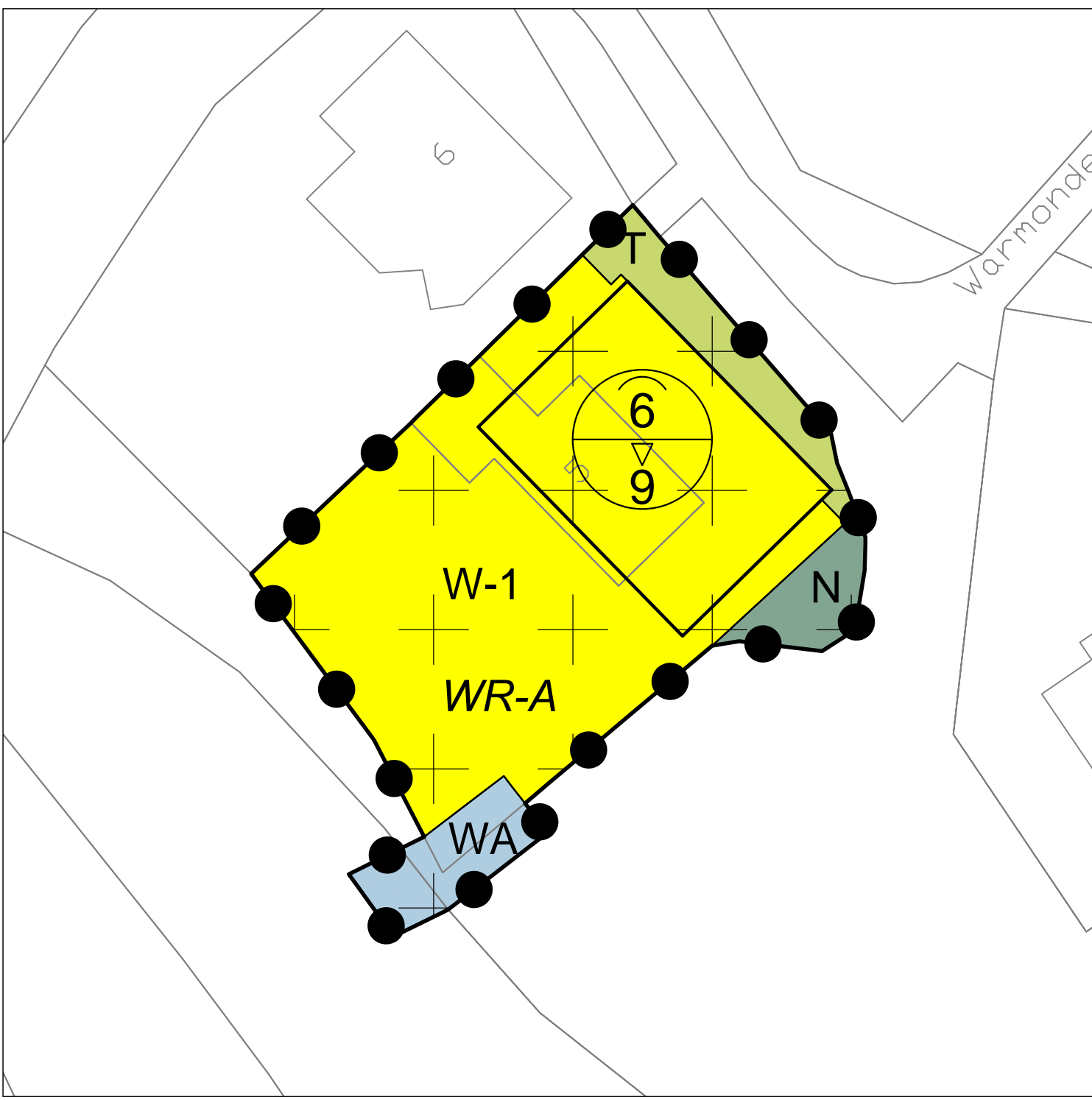
- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan “Warmonderhek 5, Warmond”.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Warmonderhek 5

Enkelbestemmingen

N Natuur

T Tuin

WA Water

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A Waarde - Archeologie

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

project:
Warmonderhek 5

datum:
19 mei 2022

fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)

schaal:
1 : 400

gemeente:
Teylingen

identificatienummer: NL.IMRO.1525.BP2021WAR10030-VA01

ondergrond: o_NL.IMRO.1525.BP2021WAR10030-VA01



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idders.nl
T 071 - 402 85 86

