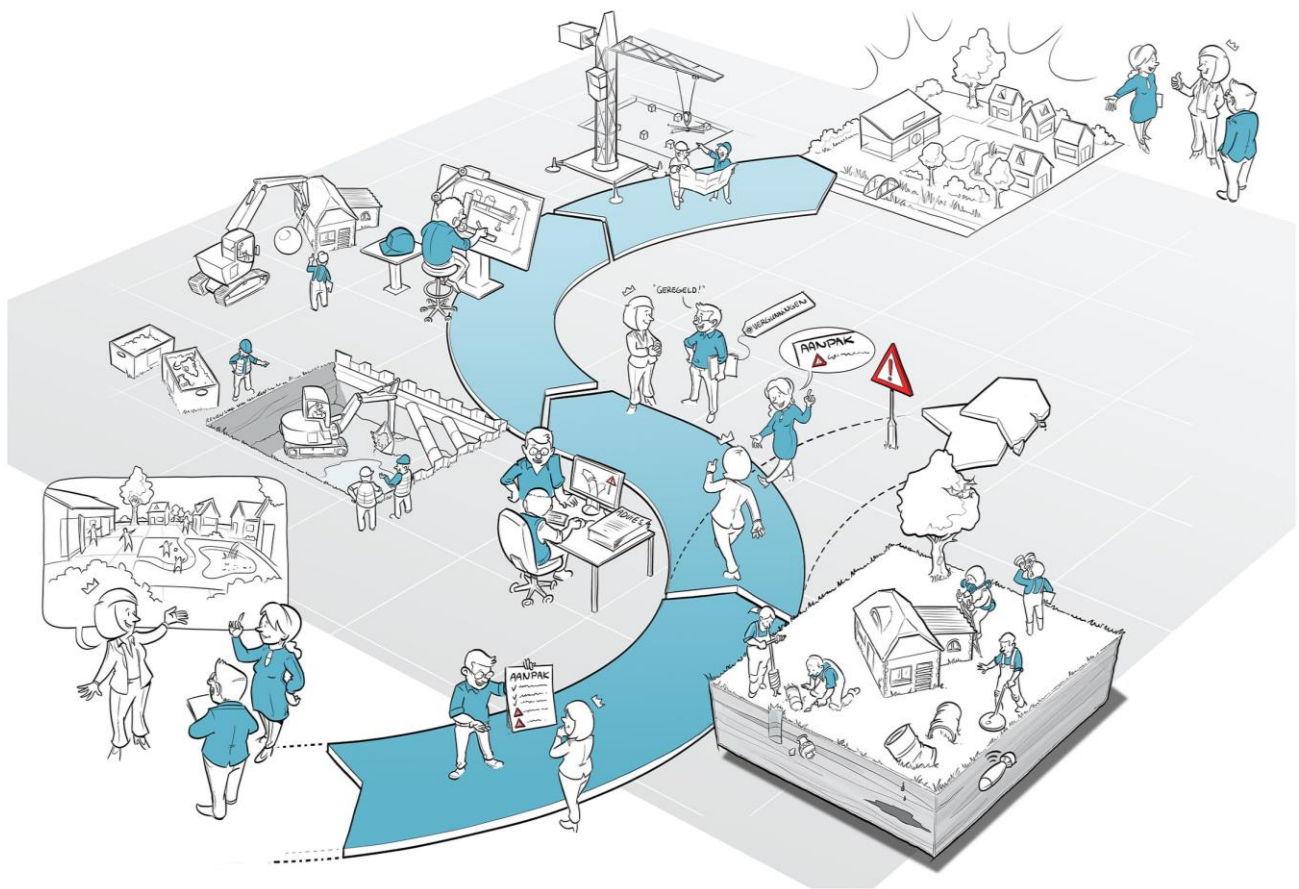


## Wijzigingsplan Jan van der Jagtstraat 2, Voorhout Toelichting



## Vaststelling

Wijzigingsplan Jan van der Jagtstraat 2, Voorhout  
Toelichting

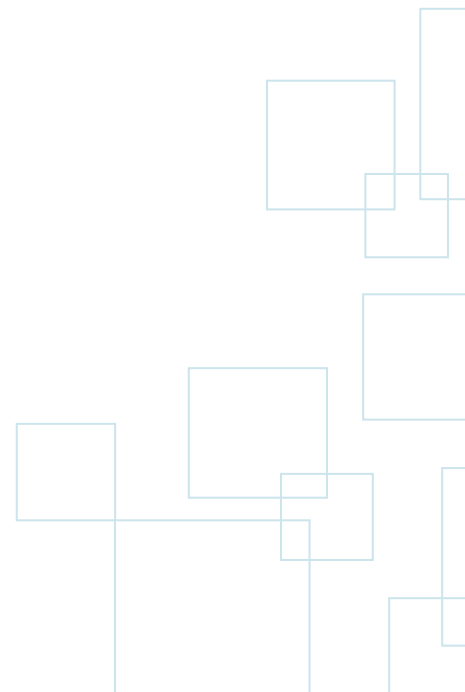
Datum	:	19 januari 2022
Kenmerk	:	20102316/JLA/rap1.2
IMRO	:	NL.IMRO.1525.WP2021VHT09005-VA01
Status	:	Vaststelling Wijzigingsplan
Auteur	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	Dhr. R. Assies Jacoba van Beierenweg 15 2215 KS Voorhout

© 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.



## INHOUDSOPGAVE

- I. TOELICHTING
- II. REGELS
- III. BIJLAGEN (Apart bijgevoegd)
- IV. VERBEELDING





## I. TOELICHTING

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding .....	6
1.2	Ligging projectgebied .....	6
1.3	Geldend bestemmingsplan .....	7
1.4	Gekozen planopzet .....	8
1.5	Leeswijzer .....	8
<b>2.</b>	<b>Planbeschrijving.....</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Beleidskader.....</b>	<b>12</b>
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.2	Provinciaal en regionaal beleid .....	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	13
<b>4.</b>	<b>Omgevingsaspecten .....</b>	<b>15</b>
4.1	Archeologie .....	15
4.2	Cultuurhistorische waarden .....	16
4.3	Bedrijven- en milieuzonering .....	16
4.4	Bodem .....	18
4.5	Ecologie .....	19
4.6	Externe Veiligheid .....	20
4.7	Luchtkwaliteit .....	21
4.8	Geluid .....	21
4.9	Parkeren .....	24
4.10	Water .....	25
4.11	Vormvrije m.e.r. beoordeling.....	25
4.12	Duurzaamheid.....	25
<b>5.</b>	<b>Juridische aspecten.....</b>	<b>28</b>
5.1	Inleiding .....	28
5.2	Opzet van de planregels.....	28
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>29</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29
6.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	29
6.3	Eindconclusie .....	30

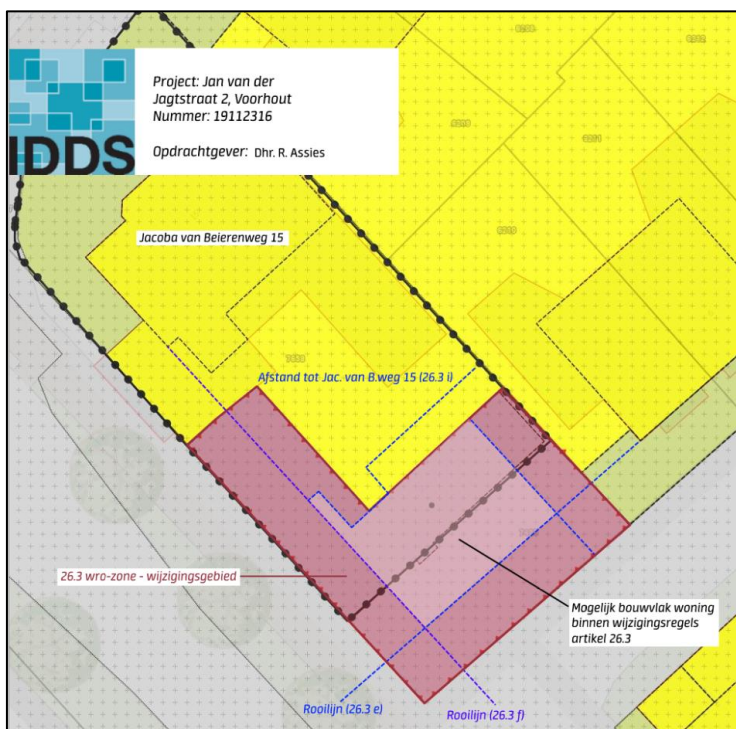
## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Door de initiatiefnemer dhr. R. Assies, is IDDS gevraagd om een wijzigingsplan te schrijven voor een transformatie van een bestaand pand met de bestemming 'Kantoor', naar de bestemming 'Wonen – 1' (conform art. 26.3 van het bestemmingsplan Voorhout-Oost). Het betreft een gedeeltelijke functiewijziging en de bouw van één woning op het betreffende perceel. Het is niet mogelijk om zonder ruimtelijke procedure de mogelijkheid te verkrijgen tot het bouwen van een burgerwoning en de sloop van een deel van het huidige kantoor. Het huidige bestemmingsplan biedt middels een wijzigingsbevoegdheid echter wel ruimte om onder voorwaarden mee te werken met een dergelijke wijziging. Het is een wenselijke wijziging aangezien een bestemming 'Kantoor' wordt omgezet in bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en er omliggend meerdere woningen staan. Een klein deel van het plangebied blijft wel behouden als bestemming 'Kantoor'.

### 1.2 Ligging projectgebied

Het betreft het adres Jan van der Jagtstraat 2 te Voorhout, kadastraal bekend als en Sectie B 7435 en gedeeltelijk Sectie B 7658. Het perceel is gelegen vlakbij het station Voorhout op de hoek van de Schoutenlaan, Jacoba van Beierenweg en Jan van der Jagtstraat. Voor wat betreft het wijzigingsplan, geldt dit enkel voor het gebied waar nu de enkelbestemming 'Kantoor' op ligt binnen de twee percelen. Zie de verbeelding voor de exacte afbakening van het plangebied.



Figuur 1: Uitsnede planvoornemen inclusief wijzigingsregels bouwvlak nieuwe woning



Figuur 2: Ligging van het projectgebied in de gemeente Teylingen

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel kent in het bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' met codering NL.IMRO.1525.BP2011VHT09001-0402, op dit moment enkelbestemming 'Kantoor'. Ook kent het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 2' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'.

Vanwege een aangelegde rotonde deels door de voortuin van de opdrachtgever, is er grond geruimd. Aan de achterkant is hiermee een stuk restgrond bijgekomen waar betreffende bestemming 'Kantoor' van toepassing is. Teneinde de functie van dit kantoor en de gedeeltelijke sloop hiervan, verzoekt de aanvrager de bestemming: kantoor, om te zetten naar woning en tuin.

Gelet op het opgenomen artikel 26.3 wro-zone wijzigingsgebied uit het huidige bestemmingsplan, kan dit middels een wijzigingsplan. Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen onder de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 1 woning is toegestaan;
- b. de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 11 m mag bedragen;
- d. middels onderzoek is aangetoond dat er geen milieutechnische belemmeringen



- aanwezig zijn;
- e. de rooilijn wordt aangehouden van de overige woningen aan de Jan van der Jagtstraat;
  - f. de rooilijn wordt aangehouden van de zijgevel van het hoofdgebouw van de woning Jacoba van Beierenweg 15, liggende circa 3,5 m uit de perceelgrens met de Schoutenlaan;
  - g. het hoofdgebouw dient minimaal 3 m uit de erfgrans met het perceel Jan van der Jagtstraat 4 te worden gebouwd;
  - h. aanbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 1 meter uit de rooilijn te worden gebouwd;
  - i. er een afstand van minimaal 14 m ontstaat tussen het hoofdgebouw en het hoofdgebouw Jacoba van Beierenweg 15;
  - j. er een duidelijke perceelsgrens ontstaat met het perceel Jacoba van Beierenweg 15;
  - k. parkeren (2 parkeerplaatsen) op eigen erf plaatsvindt;
  - l. er geen verslechtering optreedt van de parkeervoorzieningen ten opzichte van de huidige situatie.

In de volgende hoofdstukken wordt gemotiveerd hoe de omzetting passend is binnen het beleid en waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is het dus mogelijk om het perceel voor de woonfunctie te gebruiken.

#### 1.4 Gekozen planopzet

Het wijzigingsplan sluit qua juridische opzet aan op het huidige bestemmingsplan en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch- planologische regeling bestaat uit de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Beide zijn gebaseerd op het bestemmingsplan "Voorhout-oost" en bieden het kader voor het te realiseren project. De juridisch bindende stukken worden nader onderbouwd met de toelichting.

Voor wat betreft de planopzet, sluit het wijzigingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan "Voorhout-oost". Het plan is daarnaast opgesteld met in acht name van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012). En het Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012.

#### 1.5 Leeswijzer

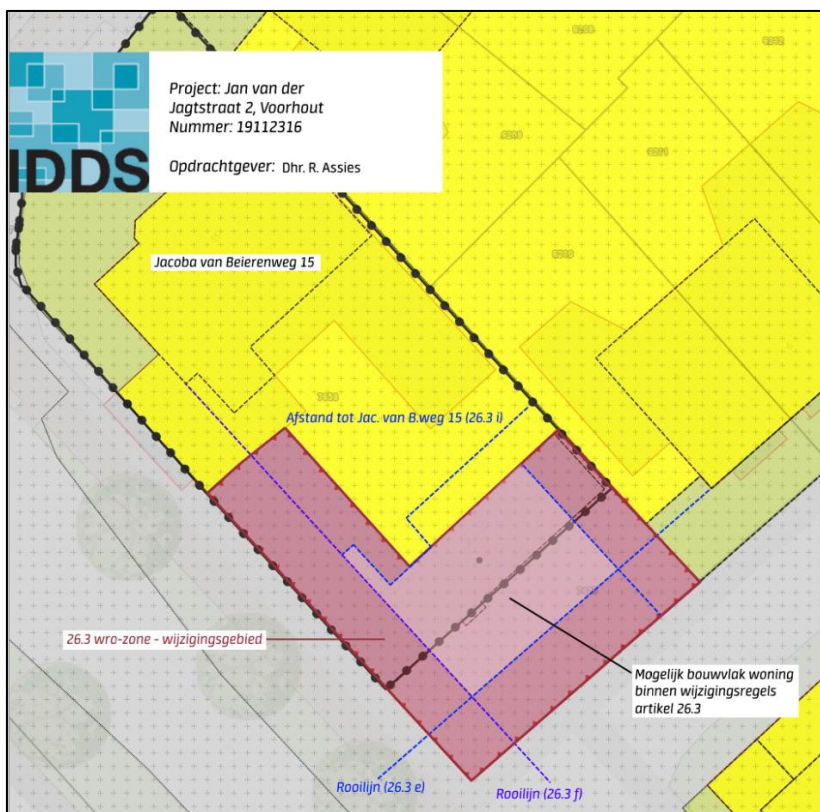
In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader toegelicht. De relevante onderzoeken komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling van het plan. De maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 aan de orde. Daarna volgen de bijlagen (n.v.t.) en de regels.



## 2. Planbeschrijving

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een bestaand kantoor en een stuk onbebouwde grond. Voorheen hoorde dit stuk grond tot de aannemer Noorlander. Vanwege de recente grondruil naar de huidige eigenaar en een stuk kantoorruimte aan het einde van zijn levensduur (gebouwd in 1911) wordt het perceel niet meer gebruikt. De grond is gelegen midden in een woonwijk en verleent zich uitermate voor de bouw van een nieuw huis.

Het onderstaande plangebied wordt ook gelijk de nieuwe kavelgrens. Binnen de kavelgrens voorziet dit plan in de bestemmingen 'Kantoor', 'Wonen' en 'Tuin'. De onderstaande tekening geeft weer welke planologische mogelijkheden er bestaan voor woning.

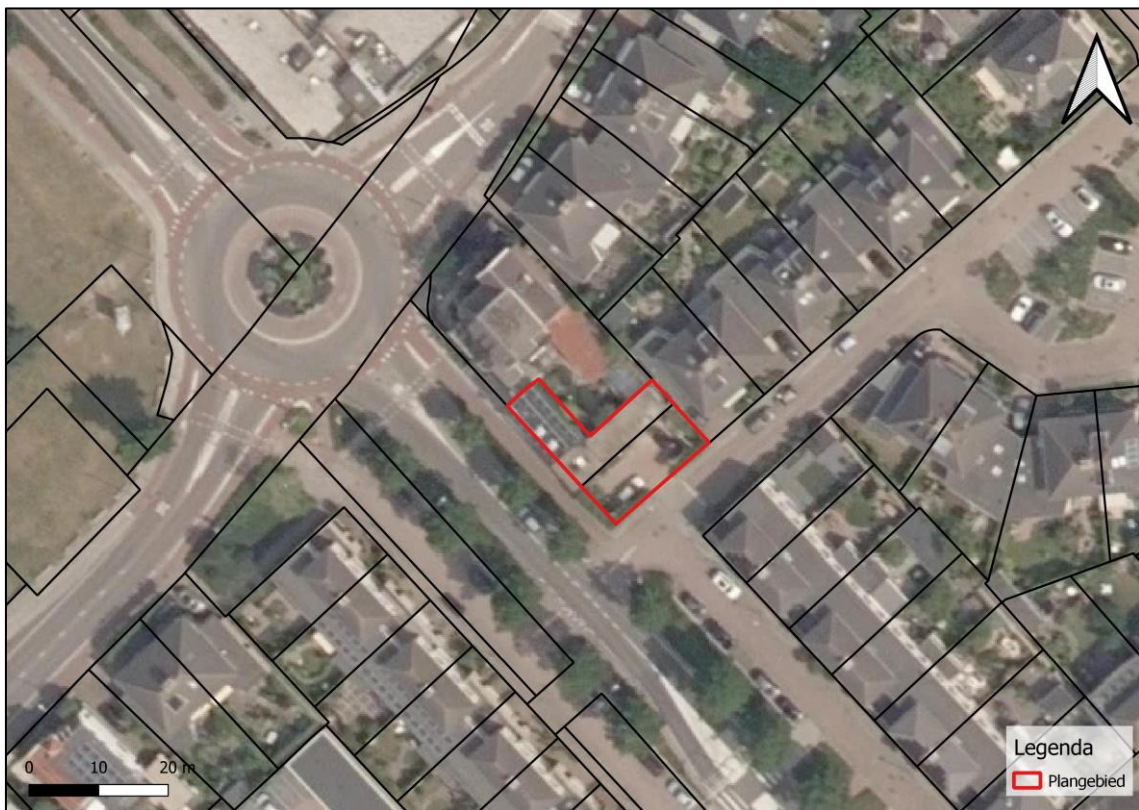


Figuur 3: Mogelijkheden voor het bouwvlak

Binnen dit bouwvlak zal de woning worden gebouwd. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden om gebruik te maken van de wijzigingsplan uit het huidige bestemmingplan.

In de huidige situatie bevindt zich in een deel van het pand een oefentherapie-praktijk en in het andere deel een technisch adviesbureau. Er blijft een klein stukje kantoor over (57 m<sup>2</sup> bvo). In principe valt dit deel van het kantoor binnen de gebiedsaanduiding van het wijzigingsgebied. Wel kan ervoor gekozen worden om dit deel de kantoorbestemming te laten behouden, omdat de wijzigingsbevoegdheid dat niet uitsluit. Verder vervalt op deze wijze ook de gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied.

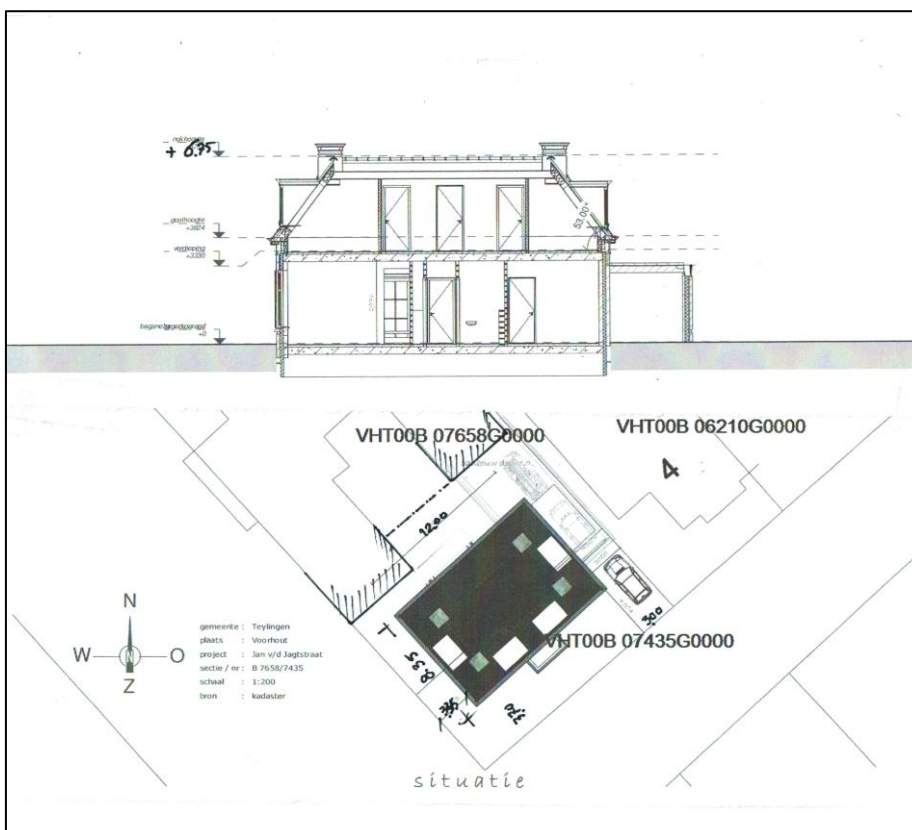
Aangezien dit stuk behouden blijft en het niet wenselijk is om binnen dit kleine deel te blijven voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, blijft de bestemming 'Kantoor' op dit 'restperceel' gelden. Dit is reeds met de gemeente besproken. Ook is er rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het kantoor. Hierover zijn er reeds afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Zoals verder gemotiveerd in de paragraaf 4.9 Parkeren is er rekening gehouden met 3 parkeerplaatsen voor dit planvoornemen. Omdat een deel van de kantoorbestemming behouden blijft dient er namelijk één parkeerplaats gereserveerd te worden voor de kantoorfunctie en 2 parkeerplaatsen voor de woning. Om te voldoen aan de parkeerbehoefte en om te voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Teylingen, worden er 2 parkeerplaatsen aangekocht bij het station.



Figuur 4: Onderzoeklocatie/nieuwe verkaveling Jan van der Jagtstraat 2, Voorhout



Figuur 5: Foto van de huidige bebouwing gezien vanuit de Jan van de Jagtstraat, waarbij het rechterdeel in de nieuwe situatie de naastgelegen woning betreft – privéarchief



Figuur 6: Schetsontwerp planvoornemen

### 3. Beleidskader

Zoals hiervoor aangegeven, is in het vigerende bestemmingsplan “Voorhout-oost” de beoogde ontwikkeling reeds voorzien met een wijzigingsbevoegdheid. In dat plan is geconcludeerd dat de ontwikkeling als passend wordt ervaren binnen het van toepassing zijnde beleid, mits wordt voldaan aan enkele randvoorwaarden. Zodoende is het niet noodzakelijk om het voornemen opnieuw aan het beleid te toetsen. Volledigheidshalve zijn enkele beleidsstukken toch aangehaald om aan te tonen dat het plan niet in strijd is met het beleid.

#### 3.1 Rijksbeleid

Gezien de geringe omvang van de planlocatie is geldend rijksbeleid hier niet bijzonder van toepassing. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte benoemt weliswaar de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor het land, maar het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten; decentralisatie is het sleutelwoord. Dit geldt ook voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied.

##### *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. Derhalve is onderhavig initiatief met één woning niet Ladderplichtig.

#### 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

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. 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 en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. Gelet op het feit dat er één nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt in de directe omgeving van station Voorhout, is er geen sprake van strijdigheid met het provinciaal of regionaal beleid.

Gezien de kleinschaligheid heeft de ontwikkeling evenmin invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. De ontwikkeling past dan ook binnen het nationale en provinciaal beleid.



### 3.3 Gemeentelijk beleid

De transformatie van het pand dient te passen binnen het gemeentelijk beleid. Het meest relevante beleid in het kader van deze woning is de Woonvisie.

#### *Woonprogramma Teylingen 2020-2024*

De gemeenteraad van Teylingen heeft in 2020 een nieuwe Woonprogramma vastgesteld op 24 september.

In de woonprogramma wordt de druk op de woningmarkt aangehaald, en de betaalbaarheid van woningen. De gemeente Teylingen wil 'betaalbaar bouwen, betaalbaar houden'. Daarnaast wordt er beschreven dat het noodzakelijk is om de ruimte voor woningbouw goed te benutten. Onder andere inbreidingen vallen hieronder.

In de woonprogramma Teylingen zijn de visie, ambities en keuzes op het gebied van wonen voor de komende jaren beschreven. Hierin worden de ambities samengevat onder de volgende thema's:

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

Het planvoornemen voorziet in de sloop van een kantoren-pand en de bouw van een woning op die locatie. Daarmee wordt er aangesloten op de ambitie om de ruimte voor woningbouw te benutten. Met het plan wordt er namelijk ingebreed. Daarnaast wordt er een extra woning toegevoegd wat ervoor zorgt dat er meer woningaanbod is. Ten slotte is er ook sprake van een verduurzaming van het woonaanbod.

#### *Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen*

Op 28 juni 2018 is het Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen met identificatie: NL.IMRO.1525.BP2017TEY11001-VA01 vastgesteld. Binnen dit plan zijn regels opgenomen voor het parkeren en laden en lossen in de gemeente Teylingen. Dit plan is van toepassing op bestemmingsplannen binnen het plangebied welke nog geen algemene bouw- of gebruiksregels voor het bepalen van de parkeerbehoefte bevatten.

Aangezien binnen het wijzigingsgebied voorwaarden zijn opgenomen met betrekking op parkeren, wordt daarop getoetst. Volgens de voorwaarden voor de bestemmingswijziging dienen er 2 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd te worden ten behoeve van de woning. Opgemerkt wordt dat er ook 1 parkeerplaats op eigen terrein nodig is in verband met het behoud van het kantoorgedeelte.

#### *Voorwaarden uit het bestemmingsplan 'Voorhout-oost'*

Zoals aangegeven dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgesteld in het bestemmingsplan 'Voorhout-oost' om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken. In onderstaande tabel zijn die voorwaarden weergegeven, evenals de motivering dat hieraan wordt voldaan.

**Tabel 1: Voorwaarden en oplossingen voor de functiewijziging**

Het Bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' het plan wijzigen in de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Tuin', mits:	Toepassing
a. Er maximaal 1 woning wordt gebouwd.	Er wordt 1 woning gebouwd, dit wordt binnen de regels vastgelegd.
b. De goothoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.	De goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter, dit wordt binnen de regels vastgelegd.
c. De bouwhoogte niet meer dan 11 meter bedraagt.	De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 meter, dit wordt binnen de regels vastgelegd.
d. Onderzoek aantoont dat er geen milieutechnische belemmeringen aanwezig zijn.	Hoofdstuk 4 laat de onderzoeken zien waarin dit wordt vastgesteld.
e. De rooilijn wordt aangehouden van de overige woningen aan de Jan van der Jagtstraat.	De rooilijn zal worden aangehouden, dit wordt binnen de regels vastgelegd.
f. De rooilijn wordt aangehouden van de zijgevel van het hoofdgebouw van de woning Jacoba van Beierenweg 15, liggende circa 3,5 m uit de perceelgrens met de Schoutenlaan.	De rooilijn zal worden aangehouden, dit wordt binnen de regels vastgelegd.
g. Het hoofdgebouw minimaal 3 meter uit de erfgrans met het perceel Jan van der Jagtstraat 4 te worden gebouwd.	Het hoofdgebouw zal minimaal 3 meter uit de erfgrans worden gebouwd, dit wordt binnen de regels vastgelegd.
h. Aanbouw en bijgebouwen tenminste 1 meter uit de rooilijn te worden gebouwd.	Aan- en bijgebouwen worden tenminste 1 meter uit de rooilijn gebouwd, dit wordt binnen de regels vastgelegd.
i. Er een afstand van minimaal 14 meter ontstaat tussen het hoofdgebouw en het hoofdgebouw Jacoba van Beierenweg 15.	Er zal een minimale afstand van 14 meter zijn tussen de genoemde hoofdgebouwen, dit wordt binnen de regels vastgelegd.
j. Er een duidelijke perceelsgrens ontstaat met het perceel Jacoba van Beierenweg 15.	Er zal een duidelijke perceelsgrens ontstaan, deze grens wordt vastgelegd.
k. Parkeren (2 parkeerplaatsen) op eigen erf	Er zal 1 parkeerplaats op eigen erf worden gecreëerd. Daarnaast zijn er 2 parkeerplaatsen bij het station aangekocht. Zie hoofdstuk 4. Daarmee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Teylingen.  Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten.
l. Er geen verslechtering optreedt van de parkeervoorzieningen ten opzichte van de huidige situatie.	Door middel van de parkeerplaatsen op eigen terrein en bij het station zal dit worden tegengegaan

Voorheen hoorde het perceel bij een aannemersbedrijf. Wegens de aanleg van een rotonde is het perceel geruild en nu in handen van de opdrachtgever. Wegens veroudering van het kantoorpand en een leeg stuk grond wordt de ruimte niet meer optimaal benut.

Gelet op de kenmerken en omvang van het plan, worden omliggende woningen niet beperkt. Meer over dit onderwerp is ook te vinden in het volgende hoofdstuk.

#### *Conclusie beleid*

Gelet op het bovenstaande, vormt het landelijke, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. De (gedeeltelijke) wijziging van kantoor naar woning inclusief nieuwbouw vormt geen strijdigheid met het beleid.

## 4. Omgevingsaspecten

### 4.1 Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. 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. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta 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.

In het vigerende bestemmingsplan is er de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' aan het plangebied toegekend, inclusief de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 2'.

#### *Beoordeling planvoornemen*

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Een archeologisch onderzoek is niet verplicht indien er gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering bij vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing.

Door de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 2' geldt hierop aanvullend:

- Er mag geen grondwerk worden verricht dieper dan 100 cm onder het maaiveld en ook geen hei- en schroefwerkzaamheden; of
- het te bouwen oppervlak heeft een omvang kleiner dan 500 m<sup>2</sup>.

Het te bouwen oppervlak is kleiner dan 500 m<sup>2</sup>. Tijdens de aanbesteding van de werkzaamheden (richting de bouwaanvraag) zal het plan in detail worden uitgewerkt. Afhankelijk van de definitieve plannen, kan het bevoegd gezag om een archeologisch onderzoek vragen.

Voor bouwwerken met een bouwhoogte van meer dan 3 meter is archeologisch onderzoek niet verplicht. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk als de vrijstellingsgrenzen uit het bestemmingsplan niet worden overschreden.



## 4.2 Cultuurhistorische waarden

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.

### *Beoordeling planvoornemen*

Op het perceel ontbreekt een dergelijke aanwijzing. Het aspect beschermd dorpsgezicht vormt dan ook geen belemmering. Ook ander mogelijke cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de voorgenomen transformatie.

## 4.3 Bedrijven- en milieuzonering

Een woning is in het kader van de Wet geluidhinder een gevoelig object. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woning een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn. Aangetoond dient dat er wordt voldaan aan de gestelde akoestische eisen. Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Specifiek voor het aspect geluid afkomstig van wegverkeer, is aandacht besteed in de volgende paragraaf

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 bedrijfs-indeling (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.

De omgeving van het plangebied kan op grond van zijn karakteristiek (bestaande bedrijvigheid, in de buurt van het station en de aanwezige winkels) geschaard worden onder het omgevingstype gemengd gebied. Dit betekent dat de volgende richtafstanden gelden:

**Tabel 1: richtafstanden bedrijven in relatie tot omgevingstype gemengd gebied**

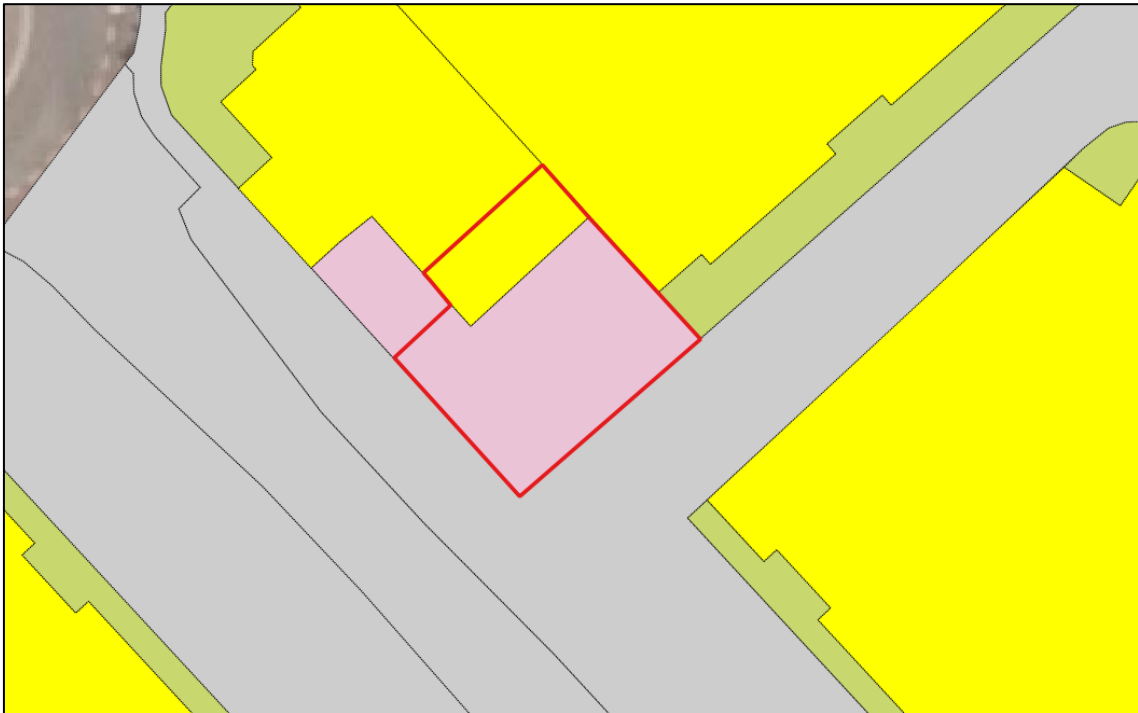
Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied [m]
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50

De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

#### *Beoordeling planvoornemen*

Vanuit goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of er ter plaatse van de te bouwen woning sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat en of er bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering. De nieuw te bouwen woning zal binnen een bestaande woonwijk worden gerealiseerd. Doordat het betreffende plangebied is omgeven door meerdere panden met de bestemming wonen, zullen er geen belemmeringen worden gevormd voor de nieuwe functie van het gebied.

Het wijzigingsplan voorziet in een transformatie naar 1 woning, maar behoudt een klein deel van het bestaande kantoor. Gelet op de kleinschaligheid van het kantoor, én gezien het feit dat het kantoor in de huidige situatie ook geen belemmeringen vormt voor de aanliggende woning(en), vormt dit kantoortje in de toekomstige situatie ook geen belemmering.



Figuur 7: Uitsnede van het huidige bestemmingsplan met de nieuwe kavelgrens voor de woning

#### 4.4 Bodem

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.

##### *Beoordeling planvoornemen*

Aangezien het plan enkel betrekking heeft op het wijzigen van het gebruik, is een dergelijk onderzoek op dit moment niet uitgevoerd. Bij het bodemloket wordt aangegeven dat een nader onderzoek naar de exacte vervuiling nodig is. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Nader onderzoek deel 1' (Sdu, 1995) of de 'Richtlijn nader onderzoek' (Sdu, 1995).

In 2016 is er door FMA Nillesen een standaard vooronderzoek uitgevoerd op het buurperceel. De conclusie uit dit onderzoek was dat er geen verdenking van bodemverontreiniging is en dat daarom de onderzochte locatie als onverdacht kan worden aangeduid.

Op 21 juni 2021 is er door ons een milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het vooronderzoek werd de hypothese verdacht geformuleerd. Na toetsing van de hypothese in het verkennend bodemonderzoek was deze hypothese aangenomen aangezien er lichte verontreinigingen voorkwamen in de grond.

Verder werd het volgende geconcludeerd uit het verkennend bodemonderzoek:

- De grond is plaatselijk zwak baksteenhoudend
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen
- De baksteenhoudende grond is licht verontreinigd met kwik en PCB
- De bovengrond is licht verontreinigd met een tweetal bestrijdingsmiddelen
- De zintuigelijk schone (onder) grond is niet verontreinigd
- Het grondwater is niet verontreinigd

Op basis van de bovenstaande resultaten is de hypothese uit het vooronderzoek aangenomen. De gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van bovengenoemde stoffen in de grond, ons inziens, niet noodzakelijk is.

Op basis van de resultaten uit het bodemonderzoek zijn er met betrekking tot de bodem geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Het historisch vooronderzoek Jan van der Jagtstraat 2 te Voorhout, uitgevoerd door FMA-Nillesen is als losse bijlage toegevoegd. Daarnaast is ook het verkennend bodemonderzoek als separate bijlage aan dit rapport toegevoegd.

## 4.5 Ecologie

Bij het ruimtelijke plan 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 (Natura 2000) gebieden. 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.

Op 13 december 2021 is er in opdracht van de initiatiefnemer door IDDS een Quickscan Wet natuurbescherming opgesteld.

### **Gebiedsbescherming**

Wat betreft de gebiedsbescherming geldt dat het plangebied niet in Natura 2000-gebied of Natuur Netwerk Nederland (NNN) ligt. De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstrend effect op soorten. Het plangebied ligt op circa 3,9km afstand tot Natura 2000-gebied. Een AERIUS-berekening voor soortgelijke projecten heeft echter aangetoond der geen significante effecten aanwezig zijn op Natura 2000-gebieden. Een stikstofonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Wat betreft het aspect stikstof is eerder door de wetgever een beoordeling van de aanlegfase van het project gegeven. Er is vastgesteld dat er een partiële vrijstelling is voor de bouw- en aanlegfase. Voor de gebruiksfase zijn significant negatieve effecten uit te sluiten gezien de dermate verre afstand van beschermde Natura 2000-gebieden ten opzichte van de planlocatie.

### **Soortbescherming**

Uit de Quickscan blijkt uit een bureau en biotooptoets dat binnen het plangebied vogels zonder jaarrond beschermd nest kunnen broeden. Algemene soorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (globaal van 15 februari – 15 augustus, dit verschilt per soort). Daarbij luidt het advies om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of voor het broedseizoen te beginnen en continu door het broedseizoen door te werken zodat vogels niet tot broeden komen in het plangebied. Als niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden dient er een broedvogelinventarisatie uitgevoerd te worden door een deskundig ecooloog.

### **Algemene zorgplicht**

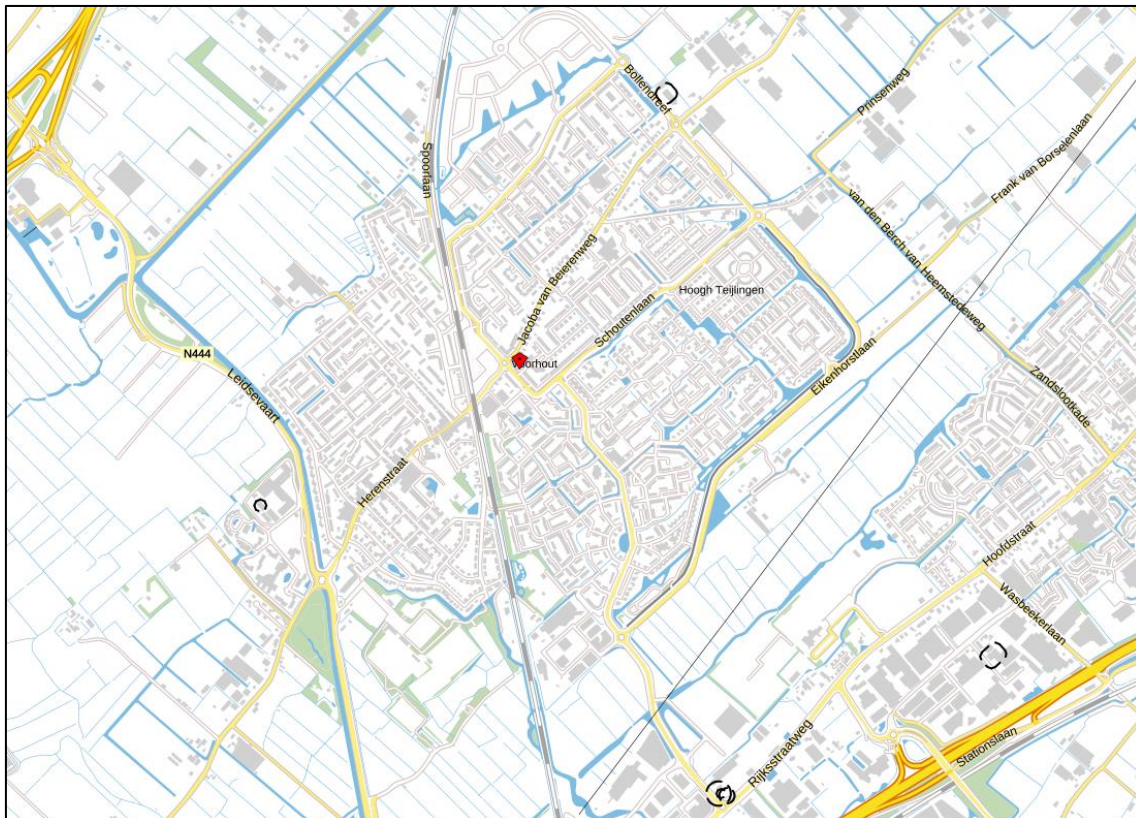
De Wet natuurbescherming kent een algemene zorgplicht. Dit betekent dat zorgvuldig met aanwezige planten en dieren moet worden omgegaan. Dit geldt ook voor algemeen voorkomende en vrijgestelde soorten zoals de diverse muizensoorten. Daarom moeten de volgende maatregelen genomen worden:

- Voer de werkzaamheden rustig uit en in één richting van de doorgaande weg af. Op deze manier zijn dieren in de gelegenheid om te vluchten naar andere leefgebieden en worden ze niet de weg over gejaagd waar ze worden overreden

Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits de bovengenoemde maatregelen worden genomen. Verder onderzoek is daarom enkel benodigd als er niet buiten het broedseizoen kan worden gewerkt. Geconcludeerd wordt dat er geen nader onderzoek naar beschermde soorten noodzakelijk is. Wel dienen de maatregelen als bovenstaand te worden doorgevoerd en geldt de zorgplicht ten allen tijde.

#### 4.6 Externe Veiligheid

In het geldende bestemmingsplan is er al voldoende aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. Hierin wordt beschreven dat er destijds geen belemmeringen waren voor het vaststellen van dat plan. De gedeeltelijke functiewijziging van kantoor naar wonen creëert een kwetsbaar object. Het plangebied ligt midden in een woonwijk waar de externe veiligheid geen probleem heeft opgeleverd. Voor onderliggend planvoornemen wordt er hierdoor voldaan aan de externe veiligheid. Volledigheidshalve is hieronder een afbeelding weergegeven van de dichtstbijzijnde risicobronnen.



Figuur 8: Risicobronnen in de omgeving van het plangebied (rode stip)

#### 4.7 Luchtkwaliteit

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.

##### *Beoordeling planvoornemen*

Op grond hiervan wordt gesteld dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een verdere toetsing is dan ook niet aan de orde.

##### *Luchtkwaliteit te plaatse*

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide, PM10 en PM2,5 in 2020 langs de Schoutenlaan ter plaatse van het plangebied, maximaal respectievelijk 17,8 µg/m<sup>3</sup>, 18,1 µg/m<sup>3</sup> (zonder zeezoutafrek) en 10,3 µg/m<sup>3</sup> bedragen. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager wordt.

Hiermee is aangetoond dat dit aspect geen belemmering is voor het planvoornemen.

#### 4.8 Geluid

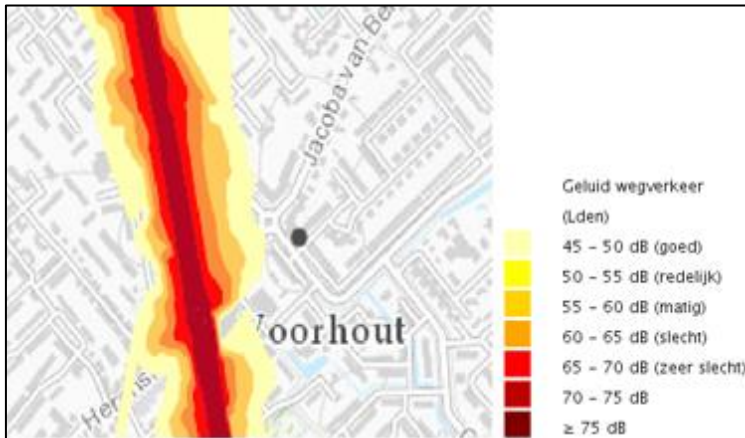
In de huidige situatie is het kantoor geen geluidsgevoelige bestemming. Met de gedeeltelijke wijziging waarbij een woning wordt gerealiseerd wordt een geluidsgevoelige bestemming gecreëerd. Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) in principe beoordeeld te 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 woning een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van Schiphol (luchtvaartverkeer-lawaai), maar wel in de nabijheid van een spoorlijn en drukke weg.

##### *Beoordeling planvoornemen*

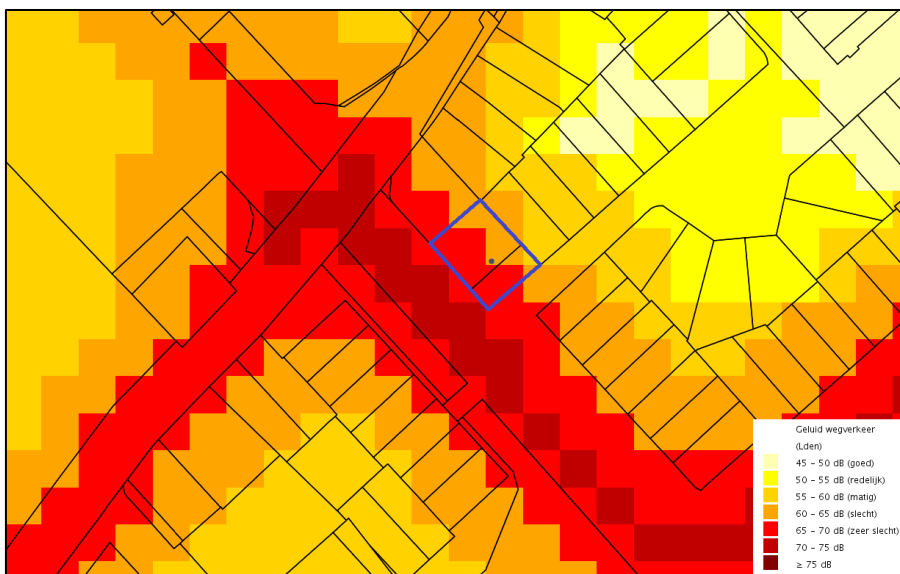
Het plangebied ligt in de nabijheid van een spoorlijn. Echter, zoals te zien op onderstaand figuur zorgt de spoorlijn niet voor geluidsoverlast binnen het plangebied. Een nader onderzoek naar dit aspect is niet nodig.





Figuur 9: Geluidsbelasting van het spoor nabij plangebied (zwarte stip)

Het plangebied ligt langs een 50 km weg. Mogelijk is er sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en is onderzoek naar de geluidwering van gevels van de nieuwe woning noodzakelijk. Onderstaand figuur laat zien dat het plangebied een dB waarde kent van 60-70.



Figuur 10: Uitsnede geluid wegverkeer

Op 22 juli 2021 is er door Alcedo een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeer uitgevoerd. In het rapport is het wegverkeerslawaai berekend van de Schoutenlaan/ Componistenlaan en de Oosthoutlaan. Daarnaast is het railverkeerslawaai van de spoorlijn Leiden-Haarlem berekend.

**Wegverkeer**

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Schoutenlaan bedraagt ten hoogste 58 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.





#### 4.9 Parkeren

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming kantoor. Voor deze bestemming gelden andere parkeernormen dan voor een woning.

##### Beoordeling planvoornemen autoparkeren

Op grond van het paraplubestemmingsplan parkeren en wonen is gekeken naar de verwachte parkeerbehoefte voor dit plan. Er dient te worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Het geldende beleid voor dit gebied is de Parkeernota Teylingen 2014.

In overleg met de gemeente (afdeling verkeer) is vastgesteld dat er met het realiseren van 1 parkeerplaats op eigen terrein en het aangaan van een overeenkomst om bij te dragen aan de ontwikkeling van 2 parkeerplaatsen op het plein van het station Voorhout, er wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuw te realiseren woning en het kantoorpand.

In de huidige situatie is er sprake van ca. 147 m<sup>2</sup> bvo kantoor, te weten een oefentherapie-praktijk, te categoriseren als een kantoor met baliefunctie en in het andere deel een technisch adviesbureau, te categoriseren als een kantoor zonder baliefunctie. Het kantoor zonder baliefunctie (met een omvang van 57 m<sup>2</sup> bvo blijft behouden. De overige 90 m<sup>2</sup> bvo komt te vervallen.

Een kantoor zonder baliefunctie heeft met een norm van 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo 1,14 met een aandeel bezoek van 5%. Een vrijstaande woning heeft een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen met een aandeel bezoek van 0,3. Dit komt neer op een totaal van 2,94 = 3 parkeerplaatsen.

Deze parkeerplaatsen kunnen niet allen op eigen terrein worden gerealiseerd. Bijbehorend aan deze ontwikkeling is in de akkoordverklaring van 2017 opgenomen dat er 2 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden op het stationsplein te Voorhout, ten behoeve van de parkeerbehoefte van de overblijvende kantooruimte en deels voor de nieuw te bouwen woning. Samen met 1 parkeerplaats op eigen terrein voor de woning wordt daarmee de parkeerbehoefte van 3 pp gezamenlijk ingevuld en wordt aan de parkeernormen in het vigerende beleid voldaan.

Hiermee wordt er voldaan aan de parkeerbehoefte en voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Teylingen. De afspraak wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

##### Beoordeling planvoornemen fietsparkeren

Conform hoofdstuk 4 van de Parkeernota Teylingen (2014) jo 7.2.1. van de nota geldt dat de benodigde voorzieningen in principe op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor wonen is de volgende regeling van toepassing:

1. Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.
2. In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup> de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m<sup>2</sup> per woonfunctie bedraagt.
3. Een bergruimte als bedoeld in dit artikel is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Het planvoornemen voorziet in een overdekte garage, waar voldoende ruimte is voor het stallen van fietsen. Daarnaast biedt ook de (voor)tuin voldoende ruimte voor het stallen van fietsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernota en het gemeentelijke parkeerbeleid.

#### 4.10 Water

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan dient aandacht besteed te worden aan de gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie. Om voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak.

##### *Beoordeling planvoornemen*

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Hoewel onderliggend planvoornemen een nieuw huis mogelijk maakt, zal er geen toename zijn in verhard oppervlak. Het gehele terrein is op dit moment al verhard in oppervlak. Daarnaast kan de nieuwe woning worden aangesloten op het reeds bestaand systeem. Er is dus geen strijdigheid met het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Vanuit de Afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het Hoogheemraadschap is na bestudering van het ontwerpwijzigingsplan aangegeven dat er geen bezwaren zijn voor het plan. Er is aangegeven dat geen watervergunning benodigd is.

#### 4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Het planvoornemen bestaat uit het slopen van een bestaand kantoren pand. Daarnaast wordt er op de plek een woning gerealiseerd. Dit project is te kleinschalig om als een stedelijke ontwikkeling te zien. Om die reden is het besluit van een milieu effecten rapportage niet van toepassing.

##### *Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Gezien de omvang en locatie van het project is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er wordt enkel een pand gesloopt en één woning toegevoegd. Een m.e.r. beoordeling is daarom niet van toepassing.

#### 4.12 Duurzaamheid

Bij de sloop en de bouw van panden, dient er voldoende aandacht te zijn voor duurzaamheid. Hier vallen diverse onderwerpen onder. Deze worden hieronder benoemd. Aangezien het plan op dit moment enkel het vaststellen van het wijzigingsplan betreft, staan veel aspecten nog open. Bij de bouwaanvraag (welke een separaat traject volgt) komen de aspecten uitgebreid aan de orde.

De aandachtspunten komen onder andere terug in de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van energie (BENG (bijna energie neutraal gebouw)) en milieu (Milieu Prestatie Gebouw (MPG) berekening), toegankelijkheidseisen van bouwwerken, politiekeurmerk, woonkeur eisen etc.

### *Duurzaam slopen*

Het bestaande pand wordt deels gesloopt, bij de bouwaanvraag dient er aandacht te zijn voor duurzaam slopen en hergebruik:

- Inventarisatie vooraf van producten en grondstoffen die zich lenen voor hoogwaardig hergebruik of recycling;
- Aandacht voor manier van slopen;
- Ver doorgevoerde afvalstoffenscheiding om hergebruik of recycling te optimaliseren;
- Materialen paspoort voor nieuw op te richten bouwwerken.

### *Duurzaam bouwen*

Er dient op gebouwniveau aandacht te zijn voor:

- Energie: goede energieprestatie van gebouwen, bij voorkeur energie neutraal;
- Gebruikskwaliteit: goede, toegankelijk, functioneel en veilige gebouwen;
- Circulair en milieu: inzetten op hergebruikte en/of duurzaam geproduceerde materialen om zodoende schadelijke emissies en uitputting van grondstoffen als gevolg van de productie van bouwmaterialen te beperken;
- Toekomstwaarde: Inzetten op flexibele plattegronden, levensloopbestendig wonen, met maatregelen zoals drempelloos bouwen en eenvoudig aanpasbare (binnen-)constructies;
- Natuur inclusief bouwen: er moet aandacht zijn voor de toegankelijkheid van het bouwwerk voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, de gierzwaluw en huismus.
- Gezondheid: Realisatie van een gezonde woning door bijvoorbeeld voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.

### *BENG*

Vanaf 1 januari 2021 dienen alle vergunningsaanvragen te voldoen aan de BENG-eisen ((bijna) energieneutrale gebouwen). BENG is de opvolger van de voormalige EPC-eisen. De energieprestatie-eisen onder BENG worden vastgesteld aan de hand van drie indicatoren:

1. Energiebehoefte gebouw;
2. Primair fossiel energiegebruik;
3. Hernieuwbare energie.

Bij de bouwaanvraag (welke een separaat traject volgt) komen de aspecten uitgebreid aan de orde.

### *MPG*

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de milieuprestatie van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100m<sup>2</sup>. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0. Bij de bouwaanvraag (welke een separaat traject volgt) komen de aspecten uitgebreid aan de orde.

### *GPR*

Een GPR gebouw berekening meet duurzaamheidsprestaties voor nieuwbouw, bestaande bouw en grootschalige renovaties. De uitkomst van een GPR berekening is een bepaalde score (hoger is beter). Met deze score zijn de aandachtspunten voor duurzaam bouwen op gebouwniveau meetbaar. Deze berekening is snel inzicht te krijgen in het aspect duurzaamheid. Daarnaast sluit de berekening goed aan op actuele wet- en regelgeving. Bepaalde gemeentes hanteren een minimale duurzaamheidsscore. Bij de bouwaanvraag (welke een separaat traject



volgt) komen de aspecten uitgebreid aan de orde.

## 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 wijzigingsplan 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.

Na wijziging is voor het perceel Jan van der Jagtstraat 2, Voorhout de bestemming 'Wonen - 1' en 'Tuin' van toepassing. Daarnaast blijven de overige dubbelbestemmingen en regelingen uit het bestemmingsplan "Voorhout-Oost" van kracht.

### 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.

In artikel A is als inleidende regel bepaald, dat de regels uit het bestemmingsplan "Voorhout-Oost" van kracht blijven. Tevens is hierin bepaald dat aan artikel 1 enkele begrippen worden toegevoegd. In de bestemmingsregels van dit wijzigingsplan is geregeld, dat de enkelbestemmingen 'Kantoor' (artikel 7), 'Wonen' (artikel 15) en 'Tuin' (artikel 10), zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Voorhout-Oost", ongewijzigd blijven. Dit geldt ook voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Verder blijven de algemene regels (hoofdstuk 3) en de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) van toepassing.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg verzonden naar de betreffende personen en instanties. Tegelijkertijd is het ontwerpwijzigingsplan conform de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken (van donderdag 25 november 2021 tot en met woensdag 5 januari 2022) ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen.

#### *Ontwerpwijzigingsplan*

Tijdens de inzagetermijn zijn er geen zienswijze binnengekomen. Wel zijn er namens 2 instanties een reactie gekomen, te weten de Veiligheidsregio en het Hoogheemraadschap. Deze reacties leiden echter niet tot aanpassing van het wijzigingsplan. Voor de volledigheid is de reactie hieronder beschreven.

#### *Veiligheidsregio Midden Holland*

Vanuit de Veiligheidsregio Hollands Midden is een advies op het plan gegeven op verschillende thema's. Allereerst luidt het advies om de rookmelderdichtheid in de woningen te verhogen zodat de aanwezigen op tijd worden gealarmeerd in geval van brand. Dit wordt geadviseerd aangezien de opkomsttijd van de brandweer met drie minuten wordt overschreden. Daarnaast is door de veiligheidsrisico nader geconcludeerd dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende is, er een bluswatervoorziening nabij het planaanwezig is, en dat er geen risicobronnen in de directe omgeving zijn gesitueerd. Er zijn geen bezwaren gegeven. Het veilig ontvluchten vanuit de woningen als ook de overige brandveiligheidsonderdelen binnen de percelen komen in de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen naar voren.

#### *Hoogheemraadschap van Rijnland*

Vanuit de Afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het Hoogheemraadschap is na bestudering van het ontwerpwijzigingsplan aangegeven dat er geen bezwaren zijn voor het plan. Er is aangegeven dat geen watervergunning benodigd is.

#### *Ambtshalve wijzigingen*

Wel is de Quickscan flora en fauna na advies van de Omgevingsdienst aangepast. Ook dit heeft niet geleid tot aanpassingen van de plannen, maar tekstueel is de toelichting én de bijlage wel gewijzigd.

#### *Participatie*

In het kader van participatie, zijn de plannen door de initiatiefnemer voorafgaand aan de inzage periode voorgelegd bij de directe omgeving. De achter- en zijburen zijn inmiddels op de hoogte dat het wijzigingsplan wordt voorbereid. Tijdens een overleg in de zomer van 2021 zijn de plannen toegelicht.

### 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het



opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake. Er is een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente voor de financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

#### *Parkeren*

Omdat er op het eigen terrein slechts 1 parkeerplaats gerealiseerd wordt, zijn er nadere afspraken gemaakt over het kopen van 2 parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij het station Voorhout. Hiermee wordt geregeld dat er in totaal 3 parkeerplaatsen ten behoeve van deze wijziging ontstaan. Dit wordt schriftelijk vastgelegd tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Teylingen vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

### **6.3 Eindconclusie**

Geconcludeerd kan worden 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.

## Wijzigingsplan Jan van der Jagtstraat 2, Voorhout Planregels



## Vaststelling

Wijzigingsplan Jan van der Jagtstraat 2, Voorhout  
Planregels

Datum	:	19 januari 2022
Kenmerk	:	20102316/JLA/rap2.2
IMRO	:	NL.IMRO.1525.WP2021VHT09005-VA01
Status	:	Vaststelling Wijzigingsplan
Auteur	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	Dhr. R. Assies Jacoba van Beierenweg 15 2215 KS Voorhout

© 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.

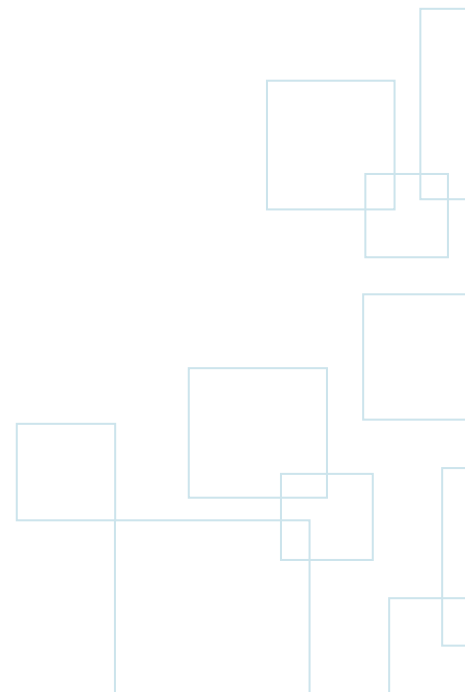


*integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling*

## II. REGELS

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

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



## 1. Inhoudsopgave

<b>1. Inleidende regels</b> .....	<b>5</b>
Artikel A – Van toepassing verklaring .....	5
Artikel 1 Begrippen.....	5
<b>2. Bestemmingsregels</b> .....	<b>5</b>
Artikel 2 Kantoor .....	5
Artikel 3 Tuin.....	5
Artikel 4 Wonen – 1.....	5
Artikel 5 Waarde – Archeologie .....	5
<b>3. Algemene regels</b> .....	<b>6</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	6
Artikel 7 Algemene bouwregels .....	6
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels.....	6
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels .....	6
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....	6
<b>4. Overgangsregels- en slotregels</b> .....	<b>6</b>
Artikel B Overgangsrecht .....	6
Artikel C – Slotregel .....	6

## 1. Inleidende regels

### Artikel A – Van toepassing verklaring

Voor de gronden die zijn opgenomen in dit wijzigingsplan blijven de bestemmingen en regels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Voorhout-Oost" onverminderd van kracht, met dien verstande dat aan die regels en bestemmingen het volgende wordt gewijzigd, dan wel toegevoegd:

### Artikel 1 Begrippen

Dit artikel krijgt de navolgende toevoegingen:

Bestemmingsplan:

het bestemmingsplan "Voorhout-Oost" van de gemeente Teylingen, met het identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2011VHT09001-0402, zoals vastgesteld op 18 december 2014.

Wijzigingsplan:

het wijzigingsplan "wro-zone - wijzigingsgebied" van de gemeente Teylingen, met het identificatienummer NL.IMRO.1525.WP2021VHT09005-VA01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de verbeelding, met nummer NL.IMRO.1525.WP2021VHT09005-VA01 deel uitmakend van het wijzigingsplan.

## 2. Bestemmingsregels

### Artikel 2 Kantoor

De regels van artikel 7 'Kantoor' van het bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

### Artikel 3 Tuin

De regels van artikel 10 'Tuin' van het bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

### Artikel 4 Wonen – 1

De regels van artikel 15 'Wonen - 1' van het bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

### Artikel 5 Waarde – Archeologie

De regels van artikel 22 'Waarde – Archeologie' van het bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

### 3. Algemene regels

#### Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

De regels van artikel 24 'algemene bouwregels' van het bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

#### Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

De regels van artikel 26 'algemene aanduidingsregels' van het bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

#### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

De regels van artikel 27 'algemene afwijkingsregels' van het bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

#### Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

De regels van artikel 28 'algemene wijzigingsregels' van het bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

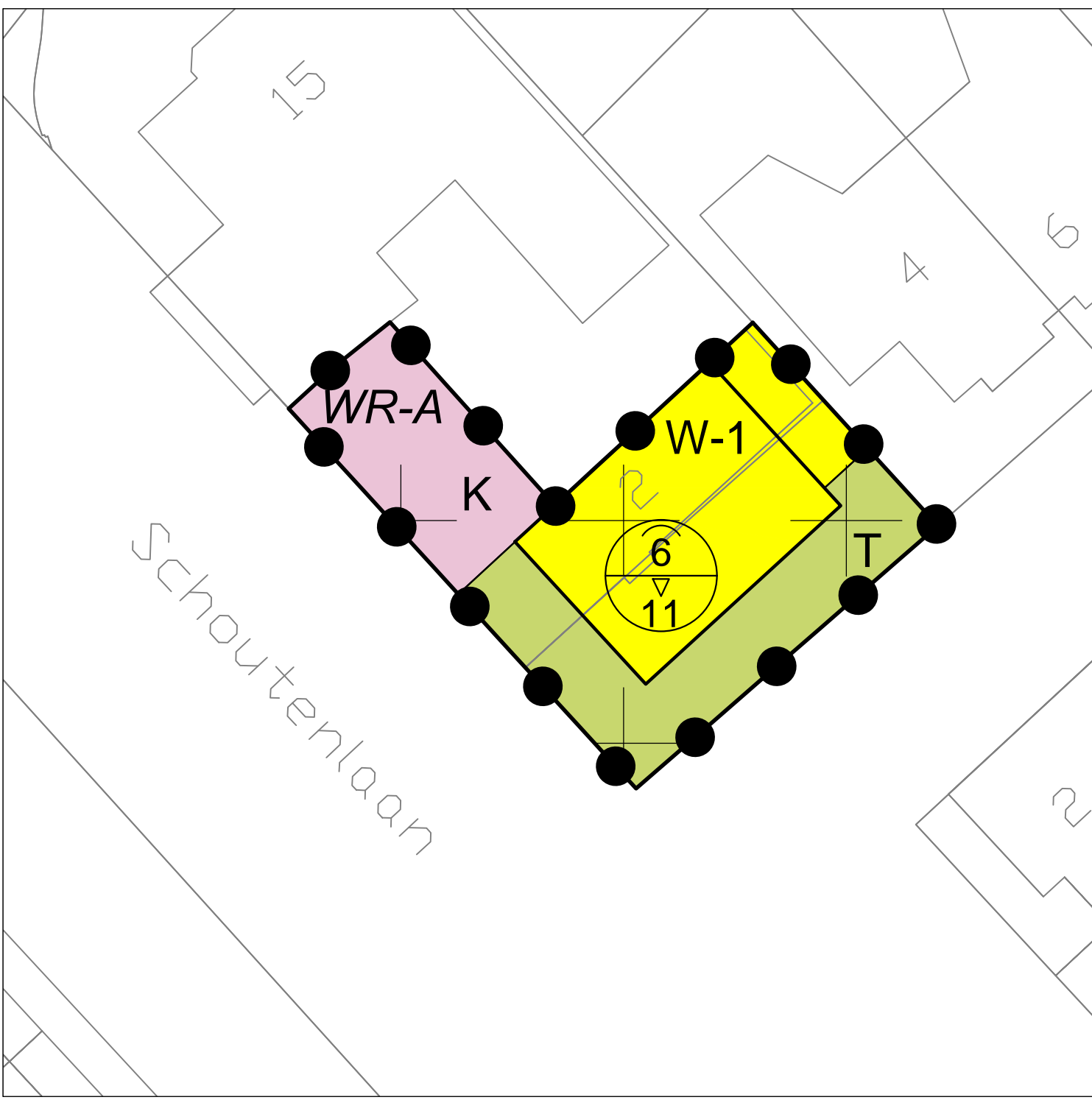
### 4. Overgangsregels- en slotregels

#### Artikel B Overgangsrecht

De regels van artikel 23 'Overgangsrecht' van het bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

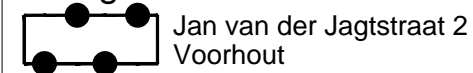
#### Artikel C – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan "Jan van der Jagtstraat 2, Voorhout", gemeente Teylingen.



# VERKLARING

## Plangebied



## Enkelbestemmingen



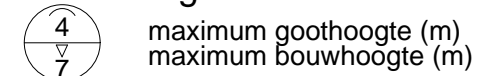
## Dubbelbestemmingen



## Bouwvlakken



## Maatvoeringen



project:  
**Jan van der Jagtstraat 2  
Voorhout**

datum:  
19 januari 2022

fase:  
Wijzigingsplan (vastgesteld)

schaal:  
1 : 250

gemeente:  
**Teylingen**

identificatienummer: NL.IMRO.1525.WP2021VHT09005-VA01

ondergrond: o\_NL.IMRO.1525.WP2021VHT09005-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

