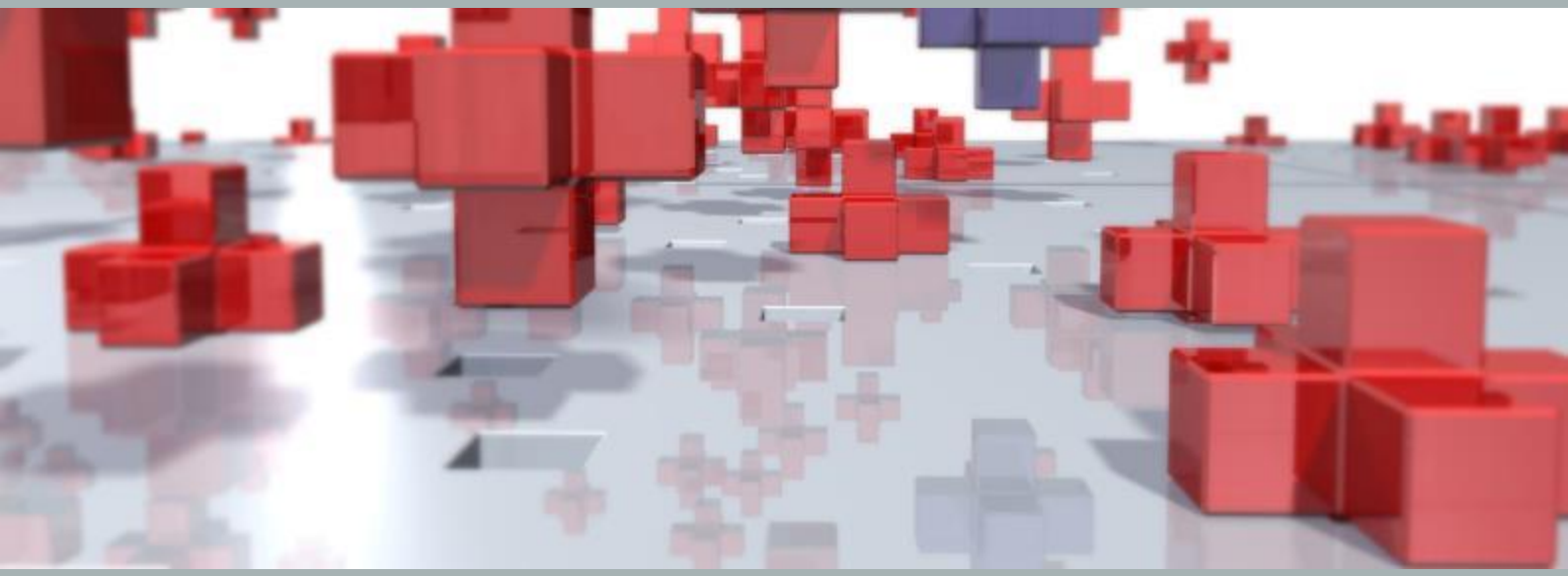
# Westerstraat 8a, Sassenheim

**Gemeente Teylingen**

**Vastgesteld**



Ruimte om *in* te leven

# Westerstraat 8a, Sassenheim

## Gemeente Teylingen

## Vastgesteld

| | |
|---|---|
| Rapportnummer: | P02217_1 |
| IMRO-identificatienummer: | NL.IMRO.1525. BP2020 SAS04011-VA01 |
| Datum: | 13 juli 2021 |
| Opdrachtgever: | Protestantse Gemeente Sassenheim |
| Projectteam BRO: | RF, JvdA |
| Concept: | oktober 2020, november 2020 |
| Voorontwerp: | februari 2021 |
| Ontwerp: | mei 2021 |
| Vastgesteld | september 2021 |
| Bron foto kaft: | BRO |
| Beknopte inhoud: | -- |

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl

Ruimte om *in* te leven

# Toelichting

## Inhoudsopgave


| | pagina |
|---|---|
| **1. INLEIDING** | **4** |
| 1.1 Aanleiding | 4 |
| 1.2 Projectgebied | 4 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 6 |
| 1.4 Leeswijzer | 7 |
| **2. PLANBESCHRIJVING** | **7** |
| 2.1 Huidige situatie | 8 |
| 2.2 Toekomstige situatie | 9 |
| 2.2.1 Stedenbouwkundige inpassing | 12 |
| **3. BELEIDSKADER** | **14** |
| 3.1 Rijksbeleid | 14 |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) | 14 |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) | 15 |
| 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking | 15 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 16 |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland | 16 |
| 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland | 17 |
| 3.3 Regionaal beleid | 18 |
| 3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland | 18 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid | 19 |
| 3.4.1 Structuurvisie 2030 Duurzaam Bloeiend!, 2015 | 19 |
| 3.4.2 Parkeernota Teylingen 2014 | 20 |
| 3.4.3 Duurzaamheid | 20 |
| **4. OMGEVINGSASPECTEN** | **22** |
| 4.1 Verkeer en parkeren | 22 |
| 4.1.1 Toetsingskader | 22 |
| 4.1.2 Onderzoek | 22 |
| 4.1.3 Conclusie | 25 |
| 4.2 Geluid | 25 |
| 4.2.1 Toetsingskader | 25 |
| 4.2.2 Onderzoek | 25 |
| 4.2.3 Conclusie | 26 |
| 4.3 Luchtkwaliteit | 26 |
| 4.3.1 Toetsingskader | 26 |
| 4.3.2 Onderzoek | 26 |

4.3.3 Conclusie 27
4.4 Bedrijven en milieuzonering 27
4.4.1 Toetsingskader 27
4.4.2 Onderzoek 28
4.4.3 Conclusie 30
4.5 Externe veiligheid 30
4.5.1 Toetsingskader 30
4.5.2 Onderzoek 31
4.5.3 Conclusie 32
4.6 Ecologie 33
4.6.1 Toetsingskader 33
4.6.2 Onderzoek 34
4.6.3 Conclusie 35
4.7 Bodem 35
4.7.1 Toetsingskader 35
4.7.2 Onderzoek 35
4.7.3 Conclusie 36
4.8 Water 36
4.8.1 Toetsingskader 36
4.8.2 Onderzoek 36
4.8.3 Conclusie 37
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 38
4.9.1 Toetsingskader 38
4.9.2 Onderzoek 38
4.9.3 Conclusie 39
4.10 Toetsing Besluit m.e.r. 39

**5. JURIDISCHE PLANOPZET 41**
5.1 Inleiding 41
5.2 Plansystematiek 41
5.3 Bestemmingen 43

**6. UITVOERBAARHEID 44**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 44
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid 44
6.1.2 Kostenverhaal 44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45
6.2.1 Omgevingsdialoog 45
6.2.2 Vooroverleg 45
6.2.3 Inspraak 45
6.2.4 Zienswijzen 46

**SEPARATE BIJLAGEN**

Bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 2: Watertoets
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek parkeergarage
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek stemgeluid
Bijlage 6: Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 7: Nota beantwoording vooroverleg
Bijlage 8: Nota beantwoording zienswijzen

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Westerstraat 8a te Sassenheim stond een inmiddels gesloopt gymnastieklokaal van de voormalige Kompasschool. De initiatiefnemer van onderhavig plan is voornemens er ter plaatse een multifunctioneel centrum met parkeerkelder te realiseren.

Het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Sassenheim- Centrum’ (vastgesteld op 31 oktober 2013) bestemd voor maatschappelijke doeleinden en groen. Het beoogde multifunctionele centrum kan niet gerealiseerd worden binnen deze bestemmingen. Om deze reden is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om het gewenste multifunctionele centrum te realiseren en geeft de nieuwe kaders voor het plangebied aan.

## 1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Westerstraat 8a ten noordwesten van het centrumgebied van Sassenheim. Kadastraal staat het projectgebied bekend als de gemeente Sassenheim, sectie A, perceelnummer 8506. In totaal heeft het projectgebied een oppervlakte van circa 1.082 $m^2$. Luchtfoto’s met de ligging en de globale begrenzing van het projectgebied zijn weergegeven in figuur 1.1.






Figuur 1.1: Globale ligging in Sassenheim (boven) en globale begrenzing projectgebied (onder)

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig projectgebied is het bestemmingsplan ‘Sassenheim- Centrum’ (vastgesteld op 31 oktober 2013) vigerend. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven. In dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Groen’. Naast de enkelbestemming heeft het projectgebied tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ met de bijbehorende functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1'.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan staat de ontwikkeling van het beoogde multifunctionele centrum niet rechtstreeks toe, aangezien de locatie deels bestemd is voor groen en het beoogde gebouw niet kan voldoen aan de bouwregels die van toepassing zijn op het perceel. In het bestemmingsplan is ter plaatse van het betreffende perceel de gebiedsaanduiding ‘wro-zone-wijzigingsgebied 2’ opgenomen die het mogelijk maakt de ter plaatse geldende bestemming te wijzigingen in de bestemmingen ‘maatschappelijk’, ‘tuin’, ‘wonen-3’ en ‘verkeer- en verblijfsgebied’. Er kan echter geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid, omdat er niet voldaan wordt aan de opgestelde wijzigingsregels. Conform de wijzigingsregels is alleen een maatschappelijke functie op de begane grond toegestaan. Het plan voldoet daar niet aan. Om deze redenen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om het gewenste multifunctionele centrum te realiseren en geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.



Figuur 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding van het projectgebied.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

# 2. PLANBESCHRIJVING

## 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is conform het geldende bestemmingsplan in de huidige situatie bestemd voor maatschappelijke en groenfuncties. Ter plaatse van de maatschappelijke bestemming stond voorheen een gymnastieklokaal van naastgelegen school (nog zichtbaar in figuur 2.1). Dit lokaal is inmiddels gesloopt. Ter plaatse van de groenbestemming staan diverse bomen en struiken. Op 12 februari 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het vellen van deze houtopstanden onder nummer Z-20-112446.



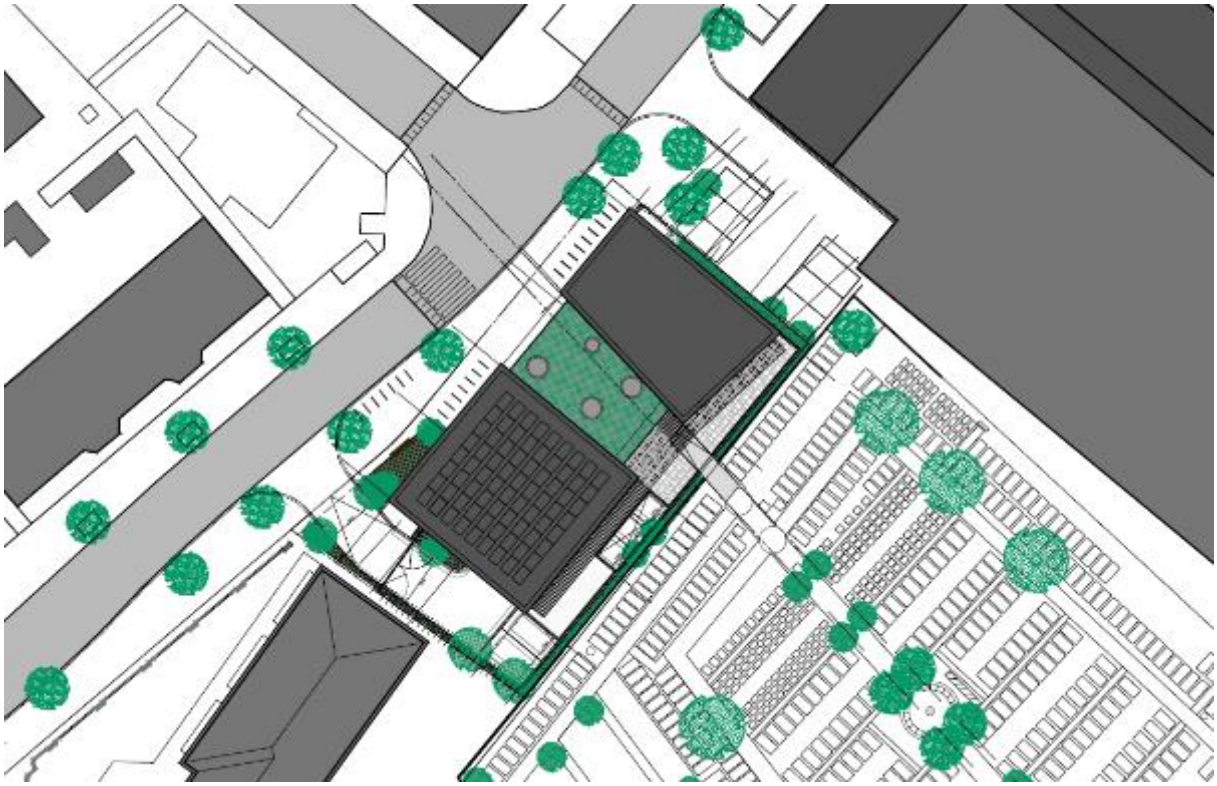
Figuur 2.1: Zicht op het perceel vanuit noorden (boven) en noordwesten (onder) met het inmiddels gesloopte klaslokaal (Bron: Google Maps)

## 2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt op het perceel een multifunctioneel centrum met een parkeerkelder gerealiseerd. In het pand zullen drie zalen gerealiseerd worden, waarin diverse activiteiten georganiseerd zullen worden. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de beoogde zalen:

| *Ruimte* | *Vloeroppervlak* | *Beoogde activiteiten* |
|---|---|---|
| Grote zaal | 110 m2 | Ontmoetingslocatie na kerkdienst op zondag, recepties, lezingen, vergaderingen, begrafenissen, filmvertoningen (ca. 5x per jaar), yoga lessen e.d. |
| Middelgrote zaal | 45 m2 | Voor iets grotere vergaderingen zoals kerkenraad. |
| Kleine vergaderzaal | 27 m2 | Spreekkamer predikanten |
| Kinderopvang | 19 m2 | Deze ruimte zal ’s zondags gebruikt worden voor de opvang van kinderen van 0 tot zeg 3 jaar tijdens de kerkdienst en incidenteel als vergaderruimte. |
| Jeugdruimte | 35 m2 | Deze ruimte wordt ’s zondags en enkele avonden gebruikt door jongeren. |
| Kerkelijk bureau | 11 m2 | Deze ruimte wordt 1 à 2 ochtenden per week gebruikt voor de administratie van de kerk. |
| Kantoor koster | 11 m2 | Kantoor van de koster |
| Drukkerij | 25 m2 | Het drukwerk wordt hier gedaan. Daarvoor staat een groot kopieerapparaat. Verder opslag van pater e.d. |

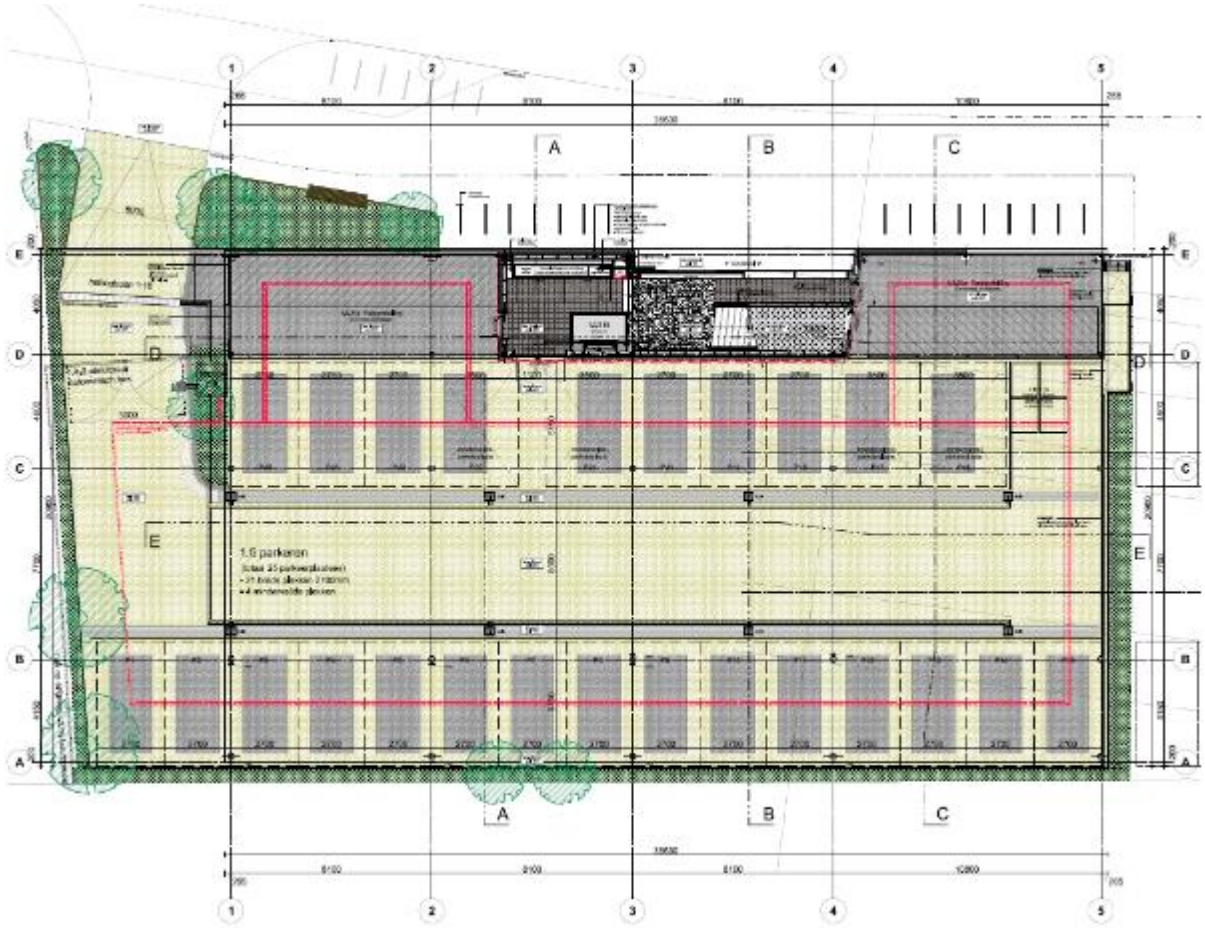
Het gebouw bestaat uit twee bakstenen volumes die worden gescheiden door een lager gelegen transparanter volume. Onderliggende parkeergarage biedt ruimte aan 25 autoparkeerplaatsen en aan 50 fietsparkeerplaatsen. Op het trotoir voor het gebouw is plaats voor nog eens 50 fietsparkeerplaatsen. De ontwikkeling voorziet in een in-/ uitrit van de parkeergarage die gesitueerd is ter hoogte van de bestaande bushalte op de Westerstraat. De bushalte wordt –conform de gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst- verplaatst (zie figuur 2.5). De ontsluiting wordt dusdanig vormgegeven, zodat de parkeergarage op een verkeersveilige en overzichtelijke wijze wordt ontsloten. Onderstaande figuren schetsen de beoogde situatie.



Figuur 2.2: Nieuwe situatie, met aan de noordwest zijde de Westerstraat



Figuur 2.3: Gevelaanzicht vanaf Westerstraat




Figuur 2.4: Plattegrond parkeergarage




Figuur 2.5: Locatie beoogde in-/ en uitrit en de te verplaatsen bushalte, zoals opgenomen in bijlage 3 van de anterieure overeenkomst

### 2.2.1 Stedenbouwkundige inpassing

In het hart van Sassenheim ligt de karakteristieke Dorpskerk van de Protestantse Gemeente Sassenheim (PGS) met daarachter de groene begraafplaats. De Dorpskerk heeft daarmee een bijzondere positie in het centrum. De geplande herstructurering zal dit deel van het oude centrum voorzien van een nieuwe impuls. Binnen dit plan wenst de PGS een nieuw multifunctioneel centrum in de nabijheid van de Dorpskerk.
Aan de achterzijde van de begraafplaats is er ruimte voor nieuwbouw, zodat de twee gebouwen van de PGS samenkomen op één plek. De PGS wenst een sober en transparant gebouw dat flexibel wordt ingericht, met het oog op mogelijke toekomstige veranderingen. De prachtige locatie in het centrum, aan de rand van de begraafplaats, met uitzicht op groen en de ranke torenspits van de Dorpskerk is het belangrijkste uitgangspunt om enerzijds het nieuwe multifunctioneel centrum te verbinden met deze historische plek en anderzijds een modern, fris en functioneel ontwerp te maken voor de gemeenschap.

De nieuwbouw is ontworpen in samenhang met de omliggende bebouwing, bezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied. Zowel qua rooilijnen als noklijnen is het gebouw evenwichtig en afgestemd op de naastgelegen bebouwing (zie figuur 2.6). Het gebouw bestaat uit twee bakstenen volumes die worden gescheiden door een lager gelegen transparanter volume. Vanaf de Westerstraat gezien is het linker gebouwdeel qua hoogte afgestemd op de geplande nieuwbouw. Het rechter gebouwdeel sluit qua hoogte aan op het naastgelegen monumentale schoolgebouw.
De voorgevel van het gebouw is georiënteerd op de Westerstraat en voegt zich naar de stedenbouwkundige situatie door de rooilijn in de Westerstraat te volgen. Hierdoor ontstaat een samenhangend beeld met rechte rooilijnen die evenwijdig lopen aan de straat (zie figuur 2.6). In de voorgevel bieden zorgvuldig geplaatste raamopeningen zicht op de activiteiten in het gebouw en zorgen deze voor transparantie richting de Westerstraat. Door het materiaalgebruik en de eenvoudige en verzorgde detaillering sluit het gebouw aan bij de omringende, overwegend sobere baksteenarchitectuur.

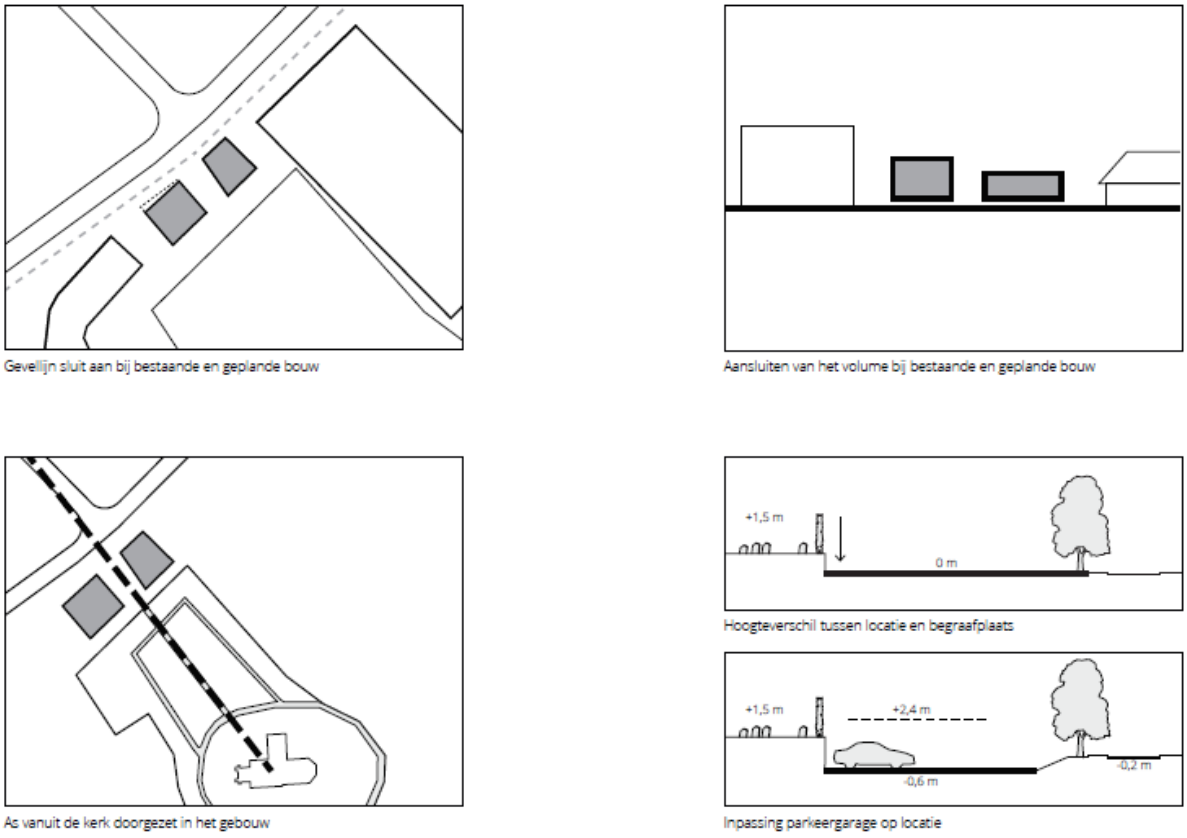
Het gebouw heeft door zijn bijzondere functie en locatie een meerzijdige oriëntatie en neemt een vrije positie in ten opzichte van de aangrenzende bebouwing zonder de verbinding met de omgeving te verliezen. Het gebouw sluit qua positie aan op de rooilijn van het aan de noordzijde gelegen pand. Door hier de inrit van het parkeergedeelte te situeren komt het gebouw op natuurlijke wijze vrij te staan van het monumentale schoolgebouw.

Door het hoofdvolume op te tillen boven het maaiveld vormt het gebouw de gewenste verbinding tussen de hoger gelegen begraafplaats en de lager gelegen entree aan de Westerstraat. Dit biedt tevens de mogelijkheid om de volledig parkeervraag onder het hoofdvolume op te lossen zonder veel te hoeven verdiepen of de aansluiting met het maaiveld aan een van beide zijden te verliezen (zie figuur 2.6). De plint die hierdoor ontstaat in de voorgevel wordt in de zijgevels doorgezet om het vrijstaande karakter van het gebouw te benadrukken. Gezien vanaf de Westerstraat loopt de begroeide plint door in de bestaande keerwand die het hoogteverschil tussen de begraafplaats en de Westerstraat overbrugt.

De zichtlijn die wordt gevormd door de middenas van de begraafplaats wordt doorgezet in het gebouw. De ruimte die op deze manier ontstaat tussen de bakstenen volumes vormt de centrale hal. Deze ruimte vormt de verbinding tussen de zalen aan de ene kant en de ondersteunende functies aan de andere kant. De ruimte tussen de bakstenen volumes neemt toe richting de Westerstraat waardoor

er een ruime en transparante entree ontstaat in de voorgevel. Dit deel van het gebouw ligt lager dan de bakstenen volumes waardoor de zichtlijn richting de kerk ook vanaf het kruispunt van de Westerstraat en de Slotlaan kan worden ervaren (zie figuur 2.6).

De representatieve ruimten, zoals de grote zaal en de vergaderruimten, zijn georiënteerd op de begraafplaats. De grote gevelopeningen geven ruim zicht op de oude bomen, hagen en de Dorpskerk en bieden toegang tot de aangrenzende buitenruimte. Deze gevel wordt voorzien van een luifel waardoor de zomerzon wordt geweerd en de winterzon wordt verwelkomd. In het ontwerp van het gebouw wordt het groen van de begraafplaats doorgezet. In de parkeerplaats komt ruimte voor een aantal bomen die doorsteken boven de terrassen. Op het dak worden zonnepanelen geïnstalleerd.




Figuur 2.6: Stedenbouwkundige inpassing pand

# 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

**Doorwerking projectgebied**
Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de Nationale Omgevingsvisie die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

**Doorwerking projectgebied**
Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: “De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zee-haventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

**Doorwerking projectgebied**
Hoewel hier sprake is van een functiewijziging, gedeeltelijk vervanging van bestaande bebouwing en uitbreiding van bebouwing is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Bovendien is voorliggend plan niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, gezien het een verplaatsing van functies betreft die reeds binnen Sassenheim aanwezig zijn. De projectlocatie is tevens binnen het stedelijk gebied gelegen, waardoor de locatiekeuze niet nader gemotiveerd hoeft te worden. Voor het project is daarom het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

## 3.2 Provinciaal beleid

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

**Doorwerking projectgebied**
Het plangebied is in de Omgevingsvisie Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan worden bereikt door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder voor duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede

trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden die visies door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen. In paragraaf 2.1.3 is reeds uiteengezet dat voor onderhavig initiatief de Ladder van Duurzame Verstedelijking niet van toepassing is.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

**Beleid ruimtelijke kwaliteit**

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.
Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

**Doorwerking projectgebied**
De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het bestaande stedelijk gebied van Sassenheim, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied draagt hieraan bij door gebruik te maken van een deels voorheen reeds bebouwd perceel in het centrumgebied van Sassenheim. Bovendien wordt het pand zorgvuldig ingepast en past het qua schaal en aard in de omgeving (zie paragraaf 2.2.1).

Gelet op vorenstaande is hier sprake van een inpassing als bedoeld in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en is geen sprake van wijziging op structuurniveau.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Regio Holland Rijnland is gelegen in de Randstad en bestaat uit de gemeenten Hillegom, Kaag en Braasem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Gezamenlijk geven zij hun ruimtelijke visie op de regio. In deze visie wordt gestreefd naar een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De vijftien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

In de structuurvisie zijn zeven kernbeslissingen opgenomen waarin de gemeenten hun belangrijkste keuzes weergeven. De zeven kernbeslissingen zijn:
1. Holland Rijnland is een topwoonregio;
2. Leiden vervult een centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groene-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open,
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

**Doorwerking projectgebied**
Het voorgenomen plan draagt bij aan kernbeslissingen 3, omdat het bestaand stedelijk gebied wordt benut voor verstedelijking.

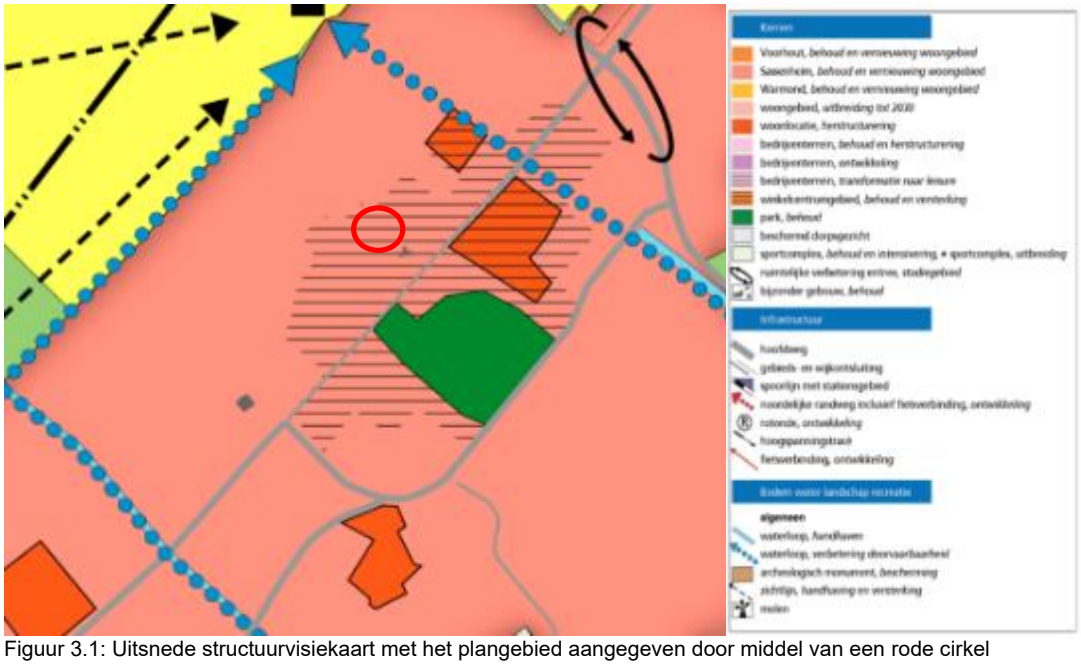
## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie 2030 Duurzaam Bloeiend!, 2015

De Structuurvisie 2030 Duurzaam Bloeiend! werd op 25 juni 2015 door de gemeenteraad van Teylingen vastgesteld en is in belangrijke mate een vertaling van de Toekomstvisie ‘Vitaal en vernieuwend' uit 2008 en de Strategische visie 2040. De structuurvisie heeft als doel om een samenhangend ontwikkelingskader te bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen tot 2030 vanuit een duidelijke stip op de horizon: Teylingen gaat duurzaam bloeien. Het ruimtelijk beleid voor Sassenheim is vooral gericht op versterking van het centrum, herstructurering c.q. kwaliteitsverbetering van enkele verouderde woon- en winkelgebieden, delen van bedrijventerrein Jagtlust, intensivering van sportpark Roodemolenpolder en behoud en versterking van groene, blauwe en cultuurhistorische kwaliteiten. In de visie is ervoor gekozen met kracht de voorgenomen ontwikkeling van binnenstedelijke herstructureringsprojecten voort te zetten. Deze zijn tevens van groot belang voor de voortgang van verbetering van de gehele woonomgeving, het woonklimaat en versterking van de identiteit van de kernen.

Het ruimtelijk beleid voor Sassenheim is vooral gericht op versterking van het centrum met behoud en waar mogelijk ontwikkeling van het cultureel erfgoed, herstructurering c.q. kwaliteitsverbetering van enkele verouderde woon- en winkelgebied en behoud en versterking van groene, blauwe en cultuurhistorische kwaliteiten.

**Doorwerking projectgebied**
De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het centrumgebied van Sassenheim. Op de structuurkaart ligt het plangebied in een gebied dat is aangebied als ‘winkelcentrumgebied, behoud en versterking’.  De herontwikkeling van het perceel geeft een kwaliteitsimpuls aan het straatbeeld in de Westerstraat. Bovendien wordt het pand zorgvuldig ingepast en past het qua schaal en aard in de omgeving (zie paragraaf 2.2.1). Het rechter gebouwdeel sluit qua hoogte aan op het naastgelegen monumentale schoolgebouw en doet daarmee geen afbreuk aan de cultuurhistorische kwaliteit van dit gebouw. Gesteld kan worden dat het plan in lijn is met de structuurvisie.



Figuur 3.1: Uitsnede structuurvisiekaart met het plangebied aangegeven door middel van een rode cirkel

### 3.4.2 Parkeernota Teylingen 2014

Op 2 december 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders de Parkeernota Teylingen 2014 vastgesteld. In deze nota zijn parkeernormen opgenomen voor diverse functies. Door een wetswijziging is eind 2014 ook de wettelijke grondslag van stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening vervallen. Dit betekent dat in nieuwe bestemmingsplannen een eigen regeling in het plan moet worden opgenomen voor onder andere parkeren. Op 28 juni 2018 is om deze reden het paraplubestemmingsplan Parkeren Teylingen vastgesteld. De parkeerbepaling in dit paraplubestemmingsplan wordt overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was.

Toetsing van de beoogde ontwikkeling aan het aspect parkeren vindt plaats in paragraaf 4.3.

### 3.4.3 Duurzaamheid

**Regionaal Energieakkoord 2017**
Binnen de regio Holland Rijnland hebben gemeenten hun ambities en doelstellingen rondom klimaat/energie uitgesproken. De regionale ambitie is om in 2050 een energie neutrale regio te zijn en daarmee bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen op het gebied van klimaat en energie. Het streven is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren. Dit gaat verder dan de toekomstige wettelijke wijziging van nieuwbouw. Tevens is afgesproken nieuwbouw niet meer aan te sluiten op het gas, aangezien het aardgas eindig is. Ook wordt energie neutrale bouw gestimuleerd. In navolging van deze ambitie is het advies aan gemeenten en initiatiefnemers daarom om nieuwbouwprojecten die gepland staan zonder gasaansluiting te realiseren.

**Aardgasloos**
Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, hierna: Wet Vet) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de gasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt. Inmiddels is de energietransitie in volle gang en wordt er hard gewerkt aan een lokale warmtevisie. Hierin wordt opgesteld waar gestart wordt met duurzame alternatieven, in plaats van aardgas, voor de huidige verwarming de verschillende bestaande wijken Dit kan ook gevolgen hebben voor de nieuw te ontwikkelen locaties.

**Ambitie 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 er naar 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.

Het advies is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren. Dit gaat verder dan de toekomstige wettelijke wijziging van nieuwbouw.

**Raadsprogramma**
In het Raadsprogramma 2018-2022 Vitaal Teylingen: Samen maken we de toekomst, wordt aangegeven dan Teylingen als lokale overheid in 2030 volledig duurzaam wil functioneren. Hiervoor wordt verantwoord omgegaan met mensen, grondstoffen, energie en geld. Er is aandacht besteedt aan de energie transitie en het Regionale Energieakkoord Holland Rijnland (2017-2025). Ook wordt aangegeven dat de gemeente zich inzet op de circulaire economie, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

**Doorwerking projectgebied**
Ten aanzien van duurzaamheid en energie zal voldaan moeten worden aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit (artikel 5) en een bijdrage geleverd dienen te worden aan de duurzaamheidseisen van de gemeente. Om duurzaamheid in (nieuw)bouwplannen te borgen en inzichtelijk te maken vraagt de gemeente initiatiefnemers een GPR berekening bij plannen in te dienen. Dit is een instrument met als doel duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken.
Bij het ontwikkelen van Het beoogde multifunctionele centrum is op diverse manieren aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten, zowel op stedenbouwkundig als op gebouwniveau.

<u>Stedenbouwkundig niveau</u>
Het plan wordt in harmonie ontworpen met zijn natuurlijke omgeving, door aan te sluiten op de bestaande schaal in de staat, groen, water, structuur, karakter en architectuur (zie paragraaf 2.2.1). De oriëntatie van het pan is gunstig gesitueerd ten opzichte van actieve en passieve zonne-energie. Op het dak worden zonnepanelen geïnstalleerd.

Binnen het plangebied is weinig ruimte voor hemelwaterverwerking inpasbaar. Voorts kan onder de verharding aan de zuidzijde van het gebouw aanvullend hemelwater geborgen worden om piekbelastingen vast te houden. Hiermee wordt het plan klimaatadaptief vormgegeven. Enkele centimeters waterberging kunnen een piek reeds afvlakken. De overloop zal bij gebrek aan andere mogelijkheden op het gemeentelijk stelsel aangesloten worden. Bij toekomstige scheiding van dit stelsel kan het plangebied dan eenvoudig hierop aangesloten worden.

# 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

## 4.1 Verkeer en parkeren

### 4.1.1 Toetsingskader

*Parkeren*
De gemeenteraad van Teylingen heeft op 2 december 2014 de 'Parkeernota Teylingen 2014' vastgesteld. In deze nota zijn de parkeernormen opgenomen die dienen te worden aangehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de parkeernota is geen norm opgenomen voor een multifunctioneel kerkelijk centrum. De gemeente heeft op basis van een eerder uitgevoerd verkeer- en parkeeronderzoek van Goudappel[1] aangegeven dat 3 parkeerplaatsen per 100 m2 voor deze functie een realistische norm is.

Er is in de parkeernota Teylingen geen parkeernorm voor een multifunctioneel kerkelijk gebouw opgenomen. Er is daarom gekozen om aansluiting te zoeken bij de meest overeenkomende functie zoals een religiegebouw. Hierbij wordt een fietsnorm gehanteerd van 48 fietsparkeerplaatsen per 100 zitplaatsen.

*Verkeer*
Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de centrumschil en te typeren als matig stedelijk.

### 4.1.2 Onderzoek

**Autoparkeren**
De gemeente geeft aan dat voor een kerkelijk centrum een parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen/ 100 m2 bvo reëel is.

Er is een nauwkeurige berekening gemaakt van alle gebruiksruimten voor personeel en bezoekers, inclusief de buitenruimte en de transitieruimten op straatniveau van het lift- en trappenhuis (zie onderstaande tabel). Het bruto vloeroppervlak van het gebouw bedraagt 765,4 $m^2$.

[1] Verkeerskundige toets Ontwikkeling Hortusplein Sassenheim, Goudapppel Coffeng, 19 november 2017

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Berekening oppervlak publieke gebruiksruimte Kerkelijk Centrum** per 30 maart 2020 | | | | | | | |
| Revisie d.d.3 februari 2021 | | | | | | | |
| Het betreft de mogelijke maximale bruto m2 verblijfsruimten bepalend voor de omslag van de parkeernorm van 3 plaatsen per 100 m2 | | | | | | | |
| **Onderdeel** | | **lengte** | | **breedte** | | **Oppervlakte bruto** | |
| **Linkerdeel (ZW) gebouw** | | | | | | | |
| lange zijde: | | 18300 | mm | | | | |
| korte zijde: | | 16200 | mm | | | | |
| gemiddeld: | | 17250 | mm | 16615 | mm | 286,6 | m2 |
| **Middensectie** | | | | | | | |
| | | 12900 | mm | | | | |
| breedte straatzijde: | | | | 8100 | mm | | |
| breedte BGP zijde: | | | | 6900 | mm | | |
| gemiddeld: | | | | 7500 | mm | 96,8 | m2 |
| **Rechterdeel: (NO) gebouw** | | | | | | | |
| | | 16750 | | | | | |
| breedte straatzijde: | | | | 10290 | | | |
| breedte BGP zijde: | | | | 12450 | | | |
| | | | | 11370 | mm | 190,4 | m2 |
| "scheg tpv pui: | | | | | | | |
| breedte: | | | | 12450 | | | |
| diepte max: | | 1700 | | | | | |
| | | | | | | 10,6 | m2 |
| Totaaloppervak overdekte deel, inclusief trappenhuis | | | | | | 584,4 | m2 |
| **Buitenruimte** | | | | | | | |
| deel 1 | | 8400 | | 3800 | | 31,9 | m2 |
| deel 2 | | 8000 | | 1600 | | 12,8 | m2 |
| deel 3A: | | 6900 | | | | | |
| | | 6500 | | | | | |
| | | 6700 | | 2800 | | 18,8 | m2 |
| deel 3B: | | 6500 | | 4000 | | 26,0 | m2 |
| deel 4 (voor pui) | | 12300 | | 2350 | | | |
| | | | | 4000 | | | |
| gemiddeld: | | | | 3175 | | 39,1 | m2 |
| Totaalopp. buitenruimte | | | | | | 128,5 | m2 |
| **Kelder:** | | | | | | | |
| Transitieruimte met liftschacht | | 5500 | | 4500 | | | |
| | | | | 3800 | | | |
| | | | | 4150 | | 22,8 | m2 |
| Trappenhuis niveau P=0.00 | | 8800 | | | | | |
| | | 8400 | | | | | |
| | | 8600 | | 3450 | | 29,7 | m2 |
| Totaal publieke verkeersruimten Kelder | | | | | | 52,5 | m2 |
| Totaal bruto m2 tbv parkeerberekeningen: | | | | | | 765,4 | m2 |

Omgerekend betekent dit dat het multifunctionele kerkelijke centrum een parkeerbehoefte heeft van 22,9 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 25 parkeerplaatsen.

Door de realisatie van in totaal 25 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm uit de gemeentelijke parkeernota. Parkeerproblemen worden derhalve niet verwacht.

**Fietsparkeren**
Door het ontbreken van een fietsparkeernorm voor een multifunctioneel kerkelijk gebouw in de parkeernota Teylingen, is uitgegaan van de fietsparkeernorm die geldt voor religiegebouwen. Hiervoor

geldt een fietsparkeernorm van 48 fietsparkeerplaatsen per 100 zitplaatsen. Voor het berekenen van het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen zijn de zitplaatsen in de grote zaal en overige ruimten meegenomen, aangezien het om een gecombineerde functie gaat. In totaal zal het gaan om ongeveer 158 zitplaatsen. Dit betekent dat er een fietsparkeerbehoefte is van 75,8 parkeerplaatsen.

Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 worden er in de parkeerkelder 50 fietsparkeerplaatsen en op het trottoir voor het gebouw nog eens 50 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

**Verkeersgeneratie**
Voor berekening van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd met de functiewijziging wordt gebruik gemaakt van kencijfers verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die van en naar het projectgebied rijdt. Voor het bepalen van de kencijfers wordt gebruikt gemaakt van publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Bij het bepalen van de kencijfers is rekening gehouden met de bereikbaarheid van de locatie, specifieke kenmerken van de functie en mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers.

Er zijn geen kengetallen van de verkeersgeneratie van religiegebouwen. Ervan uitgaande dat tweemaal per dag het pand gebruikt zal worden door bezoekers (bijvoorbeeld éénmaal in de ochtend/middag en éénmaal in de avond) is de verkeersgeneratie op basis van het dubbele van de parkeerbehoefte (dus één verkeersbeweging voor het aankomen en één voor het wegrijden) berekend. De verkeersgeneratie is dan:

*Aantal parkeerplaatsen * 2 mvt per bezoeker * aantal ‘shifts per dag’*

Dit betekent dat het centrum er in een worst-case scenario (25 * 2 * 2 =) 100 motorvoertuigen per etmaal zal genereren.

Het is echter onwaarschijnlijk dat een kerkelijk multifunctioneel centrum op werkdagen intensief wordt gebruikt. De Parkeernota Teylingen 2014 bevat aanwezigheidspercentages voor sociale voorzieningen. Als deze worden toegepast en uitgegaan wordt van 100% aanwezigheid tijdens de kerkdienst op zondagochtend, dan resulteert dit in de volgende verkeersintensiteit per moment van de dag:

| | **Werkdag ochtend** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koopavond** | **Werkdag nacht** | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag ochtend** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Aanwezig sociale voorzieningen** | 10% | 40% | 100% | 100% | 0% | 60% | 90% | 100% |
| **Verkeersgeneratie in mvt** | 5 | 20 | 50 | 50 | 0 | 30 | 45 | 50 |

Er kan vanuit gegaan worden dat de huidige infrastructuur de beperkte toename aan verkeersbewegingen goed kan verwerken. De Westerstraat is een weg waar de snelheid maximaal 30 km/uur bedraagt. Dit verandert met het plan niet. Een nieuwbouwplan in deze omvang past goed binnen dit verkeersregime. De ontwikkeling voorziet in een in-/ uitrit die gesitueerd is ter hoogte van de bestaande bushalte op de Westerstraat. De bushalte wordt –conform de gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst- verplaatst. De ontsluiting wordt dusdanig vormgegeven, zodat de parkeergarage op een verkeersveilige en overzichtelijke wijze wordt ontsloten. Het onderdeel ‘verkeer’ zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

### 4.1.3 Conclusie

Ten aanzien van verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

## 4.2 Geluid

### 4.2.1 Toetsingskader

De Wet geluidhinder, en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten bescherming genieten tegen geluid. Naast woningen gaat het onder meer om scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verpleeghuizen en psychiatrische ziekenhuizen.

Wegen, spoorwegen en zoneringsplichtige industrieterreinen kennen geluidzones. Dit zijn afgebakende gebieden waarbinnen de normen en grenswaarden van de Wet geluidhinder en de daarbij behorende uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn. De omvang van de geluidzones is vastgelegd in de wet. Voor wegverkeer is de zone afhankelijk van het aantal rijstroken. Bij railverkeer wordt de zonebreedte bepaald door het type spoor.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

### 4.2.2 Onderzoek

Het beoogde multifunctionele centrum wordt niet aangemerkt als geluidgevoelige functie. De wet geluidhinder stelt geen eisen aan deze functies. Bovendien ligt het plangebied niet binnen de geluidszone van een gezoneerde weg. De kinderopvanglocatie welke incidenteel op zondagochtend gebruikt wordt voor de opvang van kinderen van 0 tot 3 jaar tijdens de kerkdienst is gesitueerd aan de achterzijde van het pand, vanaf de Westerstraat gezien. Het verkeer op de Westerstraat zal op dit moment in de week dan ook niet voor belemmeringen zorgen. Een akoestisch onderzoek naar (spoor)wegverkeerslawaai wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Verder wordt er geen onderlinge overlast tussen het kinderdagverblijf en de overige functies verwacht, gezien de kinderopvang enkel op zondagochtend in gebruik zal zijn, wanneer de ouders in de Dorpskerk bij de kerkdienst aanwezig zijn. Elders in het pand zullen er dan zelden tot nooit activiteiten plaatsvinden.

In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op het akoestisch effect van het multifunctionele centrum op omliggende geluidsgevoelige bestemmingen.

### 4.2.3 Conclusie

Hiermee vormt het aspect ‘geluid’ geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof ($PM_{10}$ en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide ($NO_2$) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie $NO_2$ en $PM_{10}$ (1,2µg/$m^3$).

### 4.3.2 Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum mogelijk. In paragraaf 4.1 is reeds uiteengezet welke effecten dit heeft op het aantal verkeersbewegingen van- en naar het plangebied.

Op basis van de NIBM-rekentool kan beoordeeld worden wat de invloed van het plan is op de luchtkwaliteit en of deze als “Niet In Betekenende Mate” is te kwalificeren (zie onderstaande figuur). Het plan is NIBM en er worden geen grenswaarden overschreden. In het kader van de Wet milieubeheer en in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen om op deze een multifunctioneel centrum te bouwen.

| | | |
|---|---|---|
| Jaar van planrealisatie | | 2020 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | | 58 |
| Aandeel vrachtverkeer | | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in $\mu g/m^3$ | **0,05** |
| | $PM_{10}$ in $\mu g/m^3$ | **0,01** |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

Figuur 4.1: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van onderhavig plan op de luchtkwaliteit

Andersom dient ook de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt te worden. De dichtst bijgelegen weg die in de NSL-monitoringstool van het ministerie van I&W is opgenomen, is de Parklaan. Volgens deze NSL-monitoringstool zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ($PM^{10}$) in 2020 langs deze weg 22,9 $\mu g/m^3$ en 19,2 $\mu g/m^3$. De geldende grenswaarde voor beide stoffen is 40 $\mu g/m^3$. Ter hoogte van de planlocatie zijn de concentraties lager. Als de grenswaarde voor $PM^{10}$ niet wordt overschreden, wordt de grenswaarde voor PM2,5 (25 $\mu g/m^3$) ook niet overschreden.

### 4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is: het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten we bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

*Richtafstanden*

Bij de milieuzonering gebruiken we de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ . In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien

bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

*Omgevingstype*
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

### 4.4.2 Onderzoek

Het plangebied kan in de bestaande situatie worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bestemmingen, zowel maatschappelijk als wonen. In de nieuwe situatie (waarbij de huidige school tot appartementen is omgebouwd) zou de omgeving eerder het karakter van een ’rustige woonwijk’ kunnen krijgen. Een buurtcentrum (meest vergelijkbaar met het beoogde multifunctionele centrum) kan volgens de VNG bijlage gecategoriseerd worden als milieucategorie 2 met richtafstand van 30 meter (SBI-2008: 94991.A: Buurt- en clubhuizen). Het maatgevende milieuaspect hierbij is geluid.

Om de planlocatie liggen verschillende woonbestemmingen op korte afstand:
- Westerstraat 11: 20 meter
- Westerstraat 10 en 12: 6 meter
- Appartementen in de voormalige school: 6 meter

Er wordt hiermee niet voldaan aan de richtafstanden. Met behulp van een akoestisch onderzoek naar de parkeergarage en een separaat akoestisch onderzoek naar stemgeluid is bepaald of er ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden behouden. Deze onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit deze onderzoeken.

***Akoestisch onderzoek parkeergarage***
In het akoestisch onderzoek is de geluiduitstraling bepaald aan de hand van berekende immissieniveaus op de gevels van woningen nabij de nieuwbouw. Het betreft zowel het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus LAr,LT als de maximale niveaus LAmax als de indirecte hinder.

*Langtijdgemiddelde geluidbelasting*
Ter plaatse van waarneempunt 3 zijn in de avondperiode gevelbelastingen bepaald hoger dan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit, te weten maximaal 47 dB(A) in de avondperiode. De etmaalwaarde bedraagt maximaal 52 dB. Er vindt een overschrijding plaats van 2 dB(A) ten opzichte van de eisen van het Activiteitenbesluit. Er zijn maatregelen onderzocht voor het verlagen van de

piekgeluiden, zoals een scherm tussen de inrit en het betreffende waarneempunt te plaatsen. Deze maatregel heeft uiteindelijk nog niet het gewenste effect om de piekgeluiden terug te brengen tot de grenswaarde van het Activiteitenbesluit.

Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit ten aanzien van de langtijdgemiddelde geluidbelastingen.

*Maximale piekbelasting*
Ter plaatse van waarneempunt 3 en 4 ontstaan in de dagperiode piekgeluiden van maximaal 71 dB(A) en in de avondperiode piekgeluiden van maximaal 68 dB(A). Deze waarde overschrijdt de grenswaarde van het Activiteitenbesluit voor de dagperiode met 1 dB(A) en voor de avondperiode met 3 dB(A). Er zijn maatregelen onderzocht voor het verlagen van de piekgeluiden, zoals een scherm tussen de inrit en het betreffende waarneempunt te plaatsen. Deze maatregel heeft uiteindelijk nog niet het gewenste effect om de piekgeluiden terug te brengen tot de grenswaarde van het Activiteitenbesluit. Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit ten aanzien van de piekbelastingen.

*Conclusie*
Op basis van het uitgevoerde onderzoek waarin gekeken is wat de invloed van een scherm tussen de oprit en waarneempunt 3 is voor de langtijdgemiddelde belasting en piekbelastingen. In de situaties met scherm ligt de langtijdgemiddelde belasting 1 dB lager tegenover de situatie zonder scherm. Het Activiteitenbesluit wordt in de situatie met scherm alsnog overschreden met 1 dB. Ten aanzien van de piekbelastingen nemen de optredende belastingen in de dagperiode voldoende af om te voldoen aan de grenswaarden. In de avondperiode neemt de belasting bij punt 3 niets af tegenover de situatie zonder scherm. Waarneempunt 3 is het waarneempunt naast de inrit.

Op basis van de berekeningen kan geconcludeerd worden dat het scherm een gering effect heeft op de optredende geluidbelasting en dat alsnog de grenswaarde van het Activiteitenbesluit wordt overschreden. Omdat de overschrijdingen t.a.v. de grenswaarden minimaal zijn zonder scherm, zorgt het scherm er wel voor dat er iets minder overschrijdingsmomenten zullen zijn dan zonder scherm. In de praktijk zal het verschil echter nauwelijks waarneembaar zijn.

De geringe impact van het scherm op de verbetering van de akoestische situatie weegt echter niet op tegen de negatieve impact van het scherm. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vormt het scherm een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Het scherm zal vanuit het voormalige schoolgebouw belemmerend werken voor het zicht. Daarnaast doet het scherm afbreuk aan het straatbeeld en de uitstraling van de gebouwen van de PGS en het monumentale schoolgebouw. Gezien de grote stedenbouwkundige impact van het scherm op de omgeving en gezien de geringe feitelijke invloed van het scherm op het verbeteren van het akoestische klimaat, wordt er gekozen om geen geluidsscherm toe te passen. De akoestische voordelen wegen in dit geval niet op tegen de stedenbouwkundige nadelen. De Omgevingsdienst legt maatwerkvoorschriften voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting op de gevel van het voormalige schoolgebouw op en stelt eventueel ook voorschriften op ten aanzien van het gebruik van het gebouw om ervoor te zorgen dat het akoestische klimaat aanvaardbaar blijft.

***Akoestisch onderzoek stemgeluid***
Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om inzicht te geven in de geluidemissie van de activiteiten van de zalen in het kader van het Activiteitenbesluit. De optredende gevelbelastingen zijn daarnaast

getoetst aan de eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer op de gevels van de meest nabij gelegen woningen van derden. Op basis van de uitkomsten kan worden gesteld dat de optredende geluidbelastingen ten gevolge van de geluiduitstraling van de zalen voldoet aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit. Er treden geen piekbelastingen op gezien de geluiduitstraling zonder piek is ingevuld.

Daarnaast is gekeken naar de geluiduitstraling van de activiteiten op het terras. De optredende belastingen zijn onderzocht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de uitkomsten van de activiteiten op het terras kan worden gesteld dat de langtijdgemiddelde geluidbelasting alsmede de maximale belastingen voldoen aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit, zou hieraan getoetst moeten worden.

Het stemgeluid van buitenruimte ten hoogte van de grote zaal is verder niet in het akoestisch onderzoek opgenomen gezien mensen hier sporadisch een luchtje gaan scheppen. De ruimte wordt niet wordt ingericht als ‘terras’ zijnde.  Het sporadisch praten van personen in deze buitenruimte zal niet voor belemmeringen zorgen ter plaatse van Westerstraat 10/12 en Hortusstraat 27. Zouden dezelfde bronnen ten aanzien van stemgeluid gehanteerd worden zoals het terras aan de zuidoostzijde van het pand, dan zou er bij de benoemde woningen, op basis van afstand en afscherming sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Gezien er echter af en toe een luchtje wordt geschept kan gesteld worden dat de bronnen hierbij uitgaan van een worst-case.

Het stemgeluid van arriverende en vertrekkende gasten ter plaatse van de voorzijde van het pand is verder niet in het akoestisch onderzoek opgenomen gezien mensen hier sporadisch zich zullen ophouden tijdens het arriveren of vertrekken. De buitenruimte voor het pand wordt niet wordt ingericht als verblijfsgebied.  Het sporadisch praten van personen in deze buitenruimte zal niet voor belemmeringen zorgen ter plaatse van Westerstraat 10/12 en Hortusstraat 27.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek kan worden gesteld dat de langtijdgemiddelde geluidbelasting alsmede de maximale belastingen voldoen aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in de directe omgeving.

### 4.4.3 Conclusie

Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden

blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

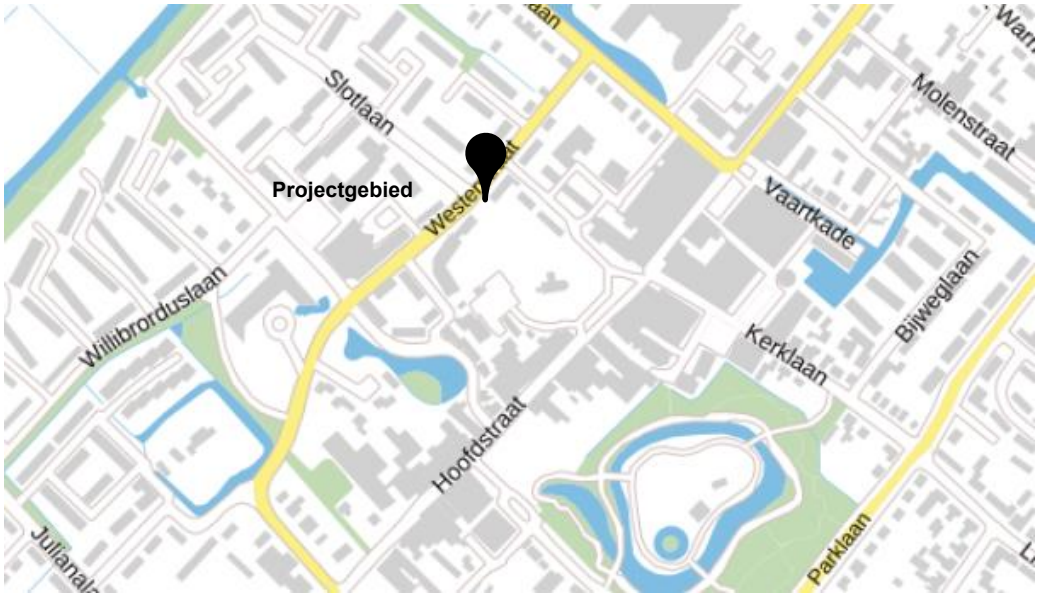
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

### 4.5.2 Onderzoek

Om te bepalen of sprake is van een veilige verblijfssituatie zijn inrichtingen en transportrouters in de omgeving geïnventariseerd, middels de Risicokaart. In figuur 4.2 zijn deze inrichtingen en transportroute in kaart weergegeven.

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart met potentiele risicobronnen in de omgeving

Schiphol

Het plangebied is gelegen in het beperkingengebied van Luchthaven Schiphol, zoals aangegeven is in bijlage 3 bij het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). De locatie is gelegen binnen de LIB-5 contour. Artikel 2.2.1.d.2 van het LIB is van toepassing in verband met veiligheid en luidt als volgt: *Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.*

**Doorwerking projectgebied**

In de nabijheid van Schiphol bestaat een verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. De gemeente Teylingen dient daarom voorbereid te zijn op de risico's van een vliegtuigongeval. Het risico neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. Om dit risico zo laag mogelijk te houden kunnen mitigerende maatregelen genomen worden, waaronder de locatiekeuze voor nieuwe kwetsbare objecten, maar ook maatregelen om de bestrijdbaarheid van gevolgen te bevorderen, vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, maatregelen om de zelfredzaamheid van personen te bevorderen, training van bestuurders in crisismanagement, voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een multifunctioneel centrum mogelijk gemaakt ter plaatse van een voormalig klaslokaal. Het groepsrisico neemt hierdoor nauwelijks toe. niet toe waardoor bovenstaande mitigerende maatregelen voor deze locatie niet noodzakelijk zijn. Het plangebied blijft met het planvoornemen goed bereikbaar voor de hulpdiensten en van de bestaande vlucht- en toegangswegen kan gebruik worden gemaakt. Extra maatregelen zijn niet noodzakelijk.

### 4.5.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.6 Ecologie

### 4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

**Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

**Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit

netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

**Soortenbescherming**
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

### 4.6.2 Onderzoek

*Gebiedsbescherming*
Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden ‘Kennemerland-Zuid’, ‘Coepelduynen’ en ‘Meijendel & Berkheide’ bevinden zich respectievelijk op circa 5,5 kilometer ten noordwesten, circa 6,0 kilometer ten westen en circa 8,5 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied’. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een kerkelijk multifunctioneel centrum betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleggen gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Er is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen  voor onderhavig bestemmingsplan.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

*Soortenbescherming*
Het klaslokaal dat voorheen op het perceel stond is reeds gesloopt. Voor het kappen van de bomen is op 30 januari 2020 reeds een vergunning afgegeven.  De te kappen bomen worden elders gecompenseerd:

- 7 bomen op eigen perceel. Soort nader te bepalen
- 2 bomen langs de Westerstraat. Soort aansluitend op bestaande straatbomen

- 6 bomen in park Rusthof.

Voordat de kap heeft plaatsgevonden is gekeken is naar de fauna ter plaatse. Broedende vogels zijn niet waargenomen en er waren geen sporen van beschermde diersoorten op de grond. Bovendien heeft het vellen van de bomen plaatsgevonden na het broedseizoen toen de bomen al veel blad hadden verloren. Het perceel is momenteel braakliggend, waardoor redelijkerwijs geen beschermde soorten aanwezig zullen zijn.

Ongeacht of beschermde soorten al dan niet aanwezig zijn, moet in alle gevallen moet rekening worden gehouden met de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. De volgende maatregelen moeten sowieso worden getroffen:

- Tijdens de bouwfase moet verlichting worden voorkomen vanwege het voorkomen van verstoring van vleermuizen. Dit is met name van belang omdat er op Westerstraat 1 een kraamkolonie van 66 gewone dwergvleermuizen is aangetroffen.
- Aan dieren moet de gelegenheid worden gegeven te vluchten uit het plangebied tijdens de bouwwerkzaamheden.

#### 4.6.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.7 Bodem

#### 4.7.1 Toetsingskader

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu hygiënische risico’s voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

#### 4.7.2 Onderzoek

In verband met de geplande ontwikkeling van het beoogde multifunctionele centrum is in het projectgebied een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd. De relevante onderdelen van de samenvatting en conclusie van dit onderzoek worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de in bijlage opgenomen onderzoeksrapportage.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk baksteen- en glas resten waargenomen.
Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met lood, zink en som PCB. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

### 4.7.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.8 Water

### 4.8.1 Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit en de toekomstige omgevingswet van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het Waterplan Zuid-Holland 2016-2021. De wijzigingen zijn voornamelijk van toepassing op de regionale waterkeringen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de riolering- en het grondwaterbeheer.

### 4.8.2 Onderzoek

Door middel van een door Aeres milieu opgestelde rapportage wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven. Deze rapportage is opgenomen in de bijlagen van dit plan. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit deze rapportage.

*Grondwater*
Het voormalige schoolgebouw is recent gesloopt. Momenteel is het plangebied braakliggend. Ter plaatse is geen grondwateroverlast aanwezig. Het toekomstig bouwpeil bedraagt ca. 0,5 meter +NAP. Het parkeren wordt ca. 0,6 meter lager aangelegd op ca. 0,1 meter +NAP. De multifunctionele ruimtes worden op het 1e verdieping aangelegd. Bij de toekomstige ontwikkeling wordt derhalve geen grondwateroverlast verwacht.

Gezien de beperkte afstand tot het grondwaterpeil wordt geadviseerd om in het zandpakket onder de klinkerverharding een drainageleiding aan te leggen om grondwaterpieken op te vangen. Ontwatering van het gebied is niet toegestaan en zal ook niet plaatsvinden. De aanleg van een drainage onder de verharding zal ten tijde nader uitgewerkt worden. Door maaiveldprofilering wordt hemelwater centraal verzameld waarna het afgevoerd wordt naar het gemeentelijk rioolstelsel.

*Oppervlaktewater*
Door de ligging in het centrum van Sassenheim is ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijgelegen oppervlaktewater bevindt zich op ca. 140 meter ten zuidwesten van het plangebied nabij de Charbonlaan.

Door het planvoornemen (bouw multifunctioneel gebouw) en de afstand tot het oppervlaktewater is geen nadelig effect te verwachten op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

*Afval- en hemelwater*
De voormalige bebouwing en de panden in de directe omgeving zijn aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel in de Westerstraat.

In het kader van de voorgenomen nieuwbouw zal op eigen perceel een gescheiden stelsel aangelegd worden. Door de aanleg van een gescheiden stelsel wordt ingespeeld op een toekomstige scheiding van rioolstelsel. Gezien het voormalig gebruik als school is geen significante toename aan afvalwater te verwachten door het toekomstige gebruik met enkele kantoortjes en zalen. De verwachte toekomstige afvalwaterhoeveelheid bedraagt ca. 0,3-0,5 m3/uur.

Voor het toekomstige afvalwater wordt een separate leiding aangelegd. Door het voormalige gebruik als school en het toekomstig gebruik als multifunctionele pand is geen significante toename aan afvalwater te verwachten. Voor de afvoer op het gemeentelijk stelsel dient ten tijde bij de gemeente Teylingen een aansluiting aangevraagd te worden.

Gezien de voorgenomen nieuwbouw kan het hemelwater 100% gescheiden gehouden worden. Het afkoppelen en infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen (zie ook hoofdstuk 3). Door de hoge grondwaterstanden ter plaatse is infiltratie in de bodem ter plaatse moeilijk inpasbaar.

In tabel 4.1 is een overzicht opgenomen van de bestaande en toekomstige verharde toestand.

| **Bruto (verharde) oppervlakten** | **Dakoppervlak** | **Overig verhard oppervlak** | **Totaal verhard oppervlak** |
|---|---|---|---|
| Huidige situatie [m2] | 215 | 350 | 565 |
| Toekomstige situatie [m2] | 590 | 400 | 990 |
| **Verschil** | **+375** | **+50** | **+425** |

Tabel 4.1: Overzicht toe- en afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Uit de tabel is af te leiden dat door het voorgenomen bouwplan het verhard oppervlak toeneemt. Hierbij is geen rekening gehouden met compenserende maatregelen. Vanuit het bevoegd gezag (Hoogheemraadschap van Rijnland) is er geen verplichting tot de aanleg van een compensatie bij de afname van verhard oppervlak (toename kleiner dan 500 m2). Geadviseerd wordt om hemelwaterneutraal te herontwikkelen.

Binnen het plangebied is weinig ruimte voor hemelwaterverwerking inpasbaar. Gezien het planvoornemen kan onder de zuidelijke terrasopbouw aanvullend hemelwater geborgen worden om piekbelastingen vast te houden. Enkele centimeters waterberging kunnen een piek reeds afvlakken. De overloop zal bij gebrek aan andere mogelijkheden op het gemeentelijk stelsel aangesloten worden. Bij toekomstige scheiding van dit stelsel kan het plangebied dan eenvoudig hierop aangesloten worden.

### 4.8.3 Conclusie

Het aspect ‘water’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

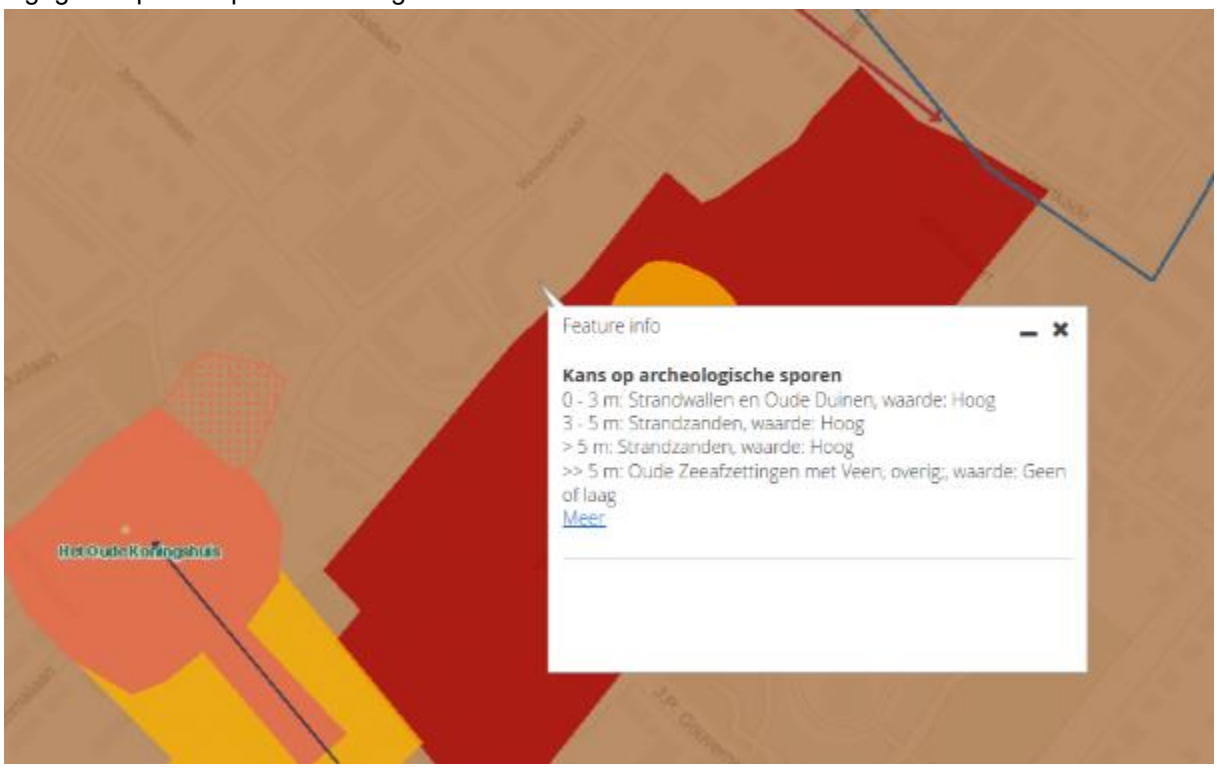
## 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

### 4.9.2 Onderzoek

**Cultuurhistorie**
Op grond van Cultuurhistorisch Atlas van de provincie Zuid Holland valt het projectgebied onder de type afzetting ‘Oude Duinen’, waar kans is op archeologische sporen. Verder in deze paragraaf wordt ingegaan op het aspect archeologie.



Figuur 4.3: Uitsnede Cultuurhistorisch Atlas

**Archeologie**
*Bestemmingsplan*
Het plan zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Sassenheim- Centrum’ de dubbelbestemming Waarde-Archeologie, specifieke vorm van waarde 1 geldt. De voor specifieke vorm van waarde 1 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het

behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 100 m2 en dieper dan 30 cm. Bij onderhavig plan worden bovenstaande criteria overschreden.

*Archeologiebeleid*
In het archeologiebeleid van de gemeente Teylingen 2015 geldt voor dit gebied een archeologische verwachtingswaarde categorie 7. In dit gebied kunnen archeologische waarden verstoord worden indien de grond wordt geroerd over een oppervlakte van meer dan 500 m2 en dieper dan 100 cm. Bij onderhavig plan worden  ook deze criteria overschreden.

Om deze reden is een archeologische bureauonderzoek uitgevoerd om een specifiek verwachtingsmodel op te kunnen stellen. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze onderbouwing. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek.

*Onderzoek*
Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen kan worden gesteld dat het plangebied op de westelijke zijde van een strandwal ligt. De bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een 0,3 (ter hoogte van de recente ontgravingen) tot 1,4 meter dik opgebracht en/ of verstoord Ten gevolge van de bollenteelt die in het verleden in het plangebied hebben plaatsgevonden en graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de voormalige bebouwing is het zandpakket verstoord geraakt. Onder dit zandpakket bevinden zich de strandwalafzettingen. De ligging van het plangebied op de rand van een strandwal nabij watervoorzieningen zal een gunstige locatie voor de mens zijn geweest. Echter het ontbreken van bodemvorming en de beperkte dikte van de ontkalkte top duidt op een lage kans voor het aantreffen van archeologische resten als gevolg van verstoringen.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de kans zeer klein wordt geacht dat de geplande werkzaamheden archeologische waarden worden verstoord. Op basis van deze gegevens wordt de verwachting voor de periode (laat-)nelolithicum tot en met nieuwe tijd wordt bijgesteld naar laag.

#### 4.9.3 Conclusie

Het aspect ‘archeologie’ zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.10 Toetsing Besluit m.e.r.

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.plicht voor plannen (planMER)en een m.e.r.plicht voor besluiten. Een plan is planm.e.r.plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan plan m.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

**Doorwerking projectgebied**
Hoewel hier sprake is van een functiewijziging, gedeeltelijk vervanging van bestaande bebouwing en uitbreiding van bebouwing is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit. Dit standpunt is gebaseerd op een tweetal recente uitspraken van de raad van state, te weten: ECLI:NL:RVS:2019:1668 d.d. 22 mei 2019 en ECLI:NL:RVS:2019:1879 d.d. 12 juni 2019. De eerst genoemde heeft betrekking op een uitbreiding van een hotel in Breda. Dit plan strekt tot de uitbreiding van het viersterrenhotel ‘Hotel Mastbosch’ aan de Kerstenslaan 20 te Breda met 53 kamers tot 100 kamers en met een zwembad, sauna en fitnessruimte. De uitbreiding bestaat in hoofdlijnen uit een verlenging van de bestaande zuidvleugel en de toevoeging van een nieuwe vleugel in noordelijke richting, ter hoogte van de westgevel. Het plan voorziet voorts in de herinrichting en uitbreiding van een parkeerterrein. De tweede uitspraak heeft betrekking op het realiseren van twee woningen op een braakliggend stuk grasland aan de rand van een dorp, maar wel duidelijk voor een groot deel omsloten door bebouwing. In beide uitspraken is de Afdeling van mening dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Gegeven het standpunt van de Raad van State in deze uitspraken over het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot het Besluit m.e.r., wordt voorliggend plan niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in D11.2 in de bijlage van het Besluit m.er. Het Besluit is voor deze situatie niet van toepassing.

# 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

## 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

## 5.2 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is opgesteld om het oprichten en gebruiken van het beoogde multifunctioneel centrum met parkeerkelder in het plangebied juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. Omdat er sprake is van een concreet initiatief, is de planvorm concreet en afgestemd op dit initiatief. De bouw- en gebruiksmogelijkheden bieden echter wel enige flexibiliteit in de uitwerking en het gebruik van het gebouw. Een onnodig star bestemmingsplan wordt immers niet wenselijk geacht.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:
1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. In dit geval is er slechts één enkel- en één dubbelbestemming opgenomen. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de bouwregels bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit is met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en bouwhoogte) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen en andere ondergrondse werken opgenomen. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouwgrenzen (niet zijnde bestemmingsgrenzen) door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten, namelijk overschrijdingen van de bouwgrenzen anders dan conform de algemene bouwregels is toegestaan. De criteria die bij het toepassen van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn hierbij beschreven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

- overige regels: in dit artikel is een regeling met betrekking tot het parkeren opgenomen. Tevens is aangegeven op welke wijze naar wettelijke regelingen in het plan is verwezen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

## 5.3 Bestemmingen

In dit plan zijn slechts één enkel- en één dubbelbestemming opgenomen, namelijk de bestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Waarde – Archeologie’.

Maatschappelijk
Het plan voorziet in een multifunctionele accommodatie met een parkeervoorziening. Vrijwel alle beoogde functies betreffen voorzieningen die hoofdzakelijk door en voor de Protestantse Gemeente worden gebruikt, zoals vergaderzalen, jeugdruimte, kinderopvang, administratieve/kantoorruimte en een drukkerij. Daarom is de bestemming ‘Maatschappelijk’ het meest passend geacht. De gronden met deze bestemming zijn primair bedoeld voor een kerkelijk centrum. Hieronder worden begrepen: levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen, alsmede ondersteunende functies ten dienste van deze functies, waaronder in ieder geval worden begrepen: kantoren, vergaderzalen, drukkerij, bijeenkomsten, kinderopvang, ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel. Kinderopvang (een geluidgevoelige functie) is uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het pand; hiertoe is een functieaanduiding opgenomen op de verbeelding, waarmee geluidgevoelige functies aan de voorzijde van het gebouw uitgesloten zijn.

De grote zaal in het gebouw zal worden gebruikt rondom kerkdiensten, begrafenissen, e.d. in het kader van de maatschappelijke functie, maar als ondergeschikt gebruikt tevens voor lezingen, (yoga)lessen, filmvertoningen en dergelijke bijeenkomsten. Dit ondergeschikte gebruik is eveneens toegestaan binnen de bestemming. Voorts zijn aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen zoals groen-, waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen toegestaan.

Ten aanzien van het bouwen is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het nieuwe gebouw moet worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Voor overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een specifieke regeling opgenomen.

Waarde - Archeologie
In het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ gehandhaafd. Deze dubbelbestemming waarborgt de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Binnen de bestemming mag uitsluitend worden gebouwd, indien uit archeologisch onderzoek de archeologische waarde ter plaatse in voldoende mate is vastgesteld. Er kunnen voorwaarden worden verbonden aan de bouw- en/of overige werkzaamheden ter voorkoming van het schaden van de archeologische waarden. Een onderzoeksplicht geldt voor werkzaamheden met een omvang van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 30 cm.
De dubbelbestemming kan door middel van de algemene wijzigingsbevoegheid geheel of gedeeltelijk worden verwijderd op basis van archeologisch onderzoek.

# 6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

### 6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan 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 moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

### 6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De gemeente gaat de locaties niet zelf ontwikkelen of bouw- en woonrijp maken. Voor de locatie wordt de ontwikkeling dus volledig bij de ontwikkelende partij neergelegd. De gemeente heeft met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst afgesloten.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### 6.2.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft al jaren overleg met wooncorporatie Stek, welke de woningen bezitten aan de noordoostzijde van het plangebied. Ook heeft de initiatiefnemer sinds enige jaren regelmatig contact en overleg met projectontwikkelaar en de makelaar van de “Old School”, het voormalige schoolgebouw aan de zuidwestzijde van het plangebied. Verder heeft de initiatiefnemer 2 keer flyers verspreid onder de buurbewoners van de Westerstaart die nabij het plangebied wonen. Hierbij heeft de initiatiefnemer contactgegevens vertrekt, zodat omwonenden in contact kunnen treden met de initiatiefnemer van onderhavig plan. Hiervan hebben zij echter geen gebruik gemaakt.

### 6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte overheden en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het vooroverleg. Het vooroverleg is opgenomen in artikel 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

De inhoud van de inspraak en de gemeentelijke reactie op het plan zijn allen verwerkt in de toelichting en de omgevingsonderzoeken van dit bestemmingsplan.

### 6.2.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor vooroverleg en inspraak. Gedurende deze periode zijn een tweetal reacties ontvangen. In de als bijlage bijgevoegde ‘Nota beantwoording inspraak en vooroverleg’ wordt inhoudelijk op de ingediende inspraakreacties ingegaan.

Eén van de inspraakreacties heeft aanleiding gegeven de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak zal strakker om het hoofdgebouw worden ingetekend. Daarnaast zal het bouwvlak dat voorziet in de mogelijkheden voor het bouwen van een geluidsscherm op de perceelsgrens uit het plan worden gehaald. Wel blijft de bestemming ‘maatschappelijk’ over het gehele perceel gehandhaafd dit omdat de inrit tussen het schoolgebouw en het gebouw van de PSG ook ten dienste staat van de bestemming ‘maatschappelijk’.

### 6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 mei 2021 tot en met 7 juli 2021 voor zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid was om een zienswijze in te dienen. Er is 1 zienswijze binnengekomen van een inwoner van Sassenheim. De ingediende zienswijze is binnen de inzagetermijn ontvangen en zijn dus ontvankelijk. In een separate nota ‘beantwoording’ zienswijze  is de zienswijze samengevat en van een passende beantwoording voorzien. Deze nota is als bijlage 8 bijgesloten.

# SEPARATE BIJLAGEN

**Bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek**
**Bijlage 2: Watertoets**
**Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek**
**Bijlage 4: Akoestisch onderzoek parkeergarage**
**Bijlage 5: Akoestisch onderzoek stemgeluid**
**Bijlage 6: Stikstofdepositie-onderzoek**
**Bijlage 7: Nota beantwoording vooroverleg**
**Bijlage 8: Nota beantwoording zienswijzen**

# Westerstraat 8A, Sassenheim

# Inhoudsopgave


## Regels 3

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4**

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 10**

Artikel 3 Maatschappelijk 10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 11

**Hoofdstuk 3 Algemene regels 13**

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 13
Artikel 6 Algemene bouwregels 14
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 15
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels 16
Artikel 9 Overige regels 17

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 18**

Artikel 10 Overgangsrecht 18
Artikel 11 Slotregel 19

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Westerstraat 8A, Sassenheim' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2020SAS04011-VA01 van de gemeente Teylingen.

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 archeologisch onderzoek

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

### 1.6 archeologische waarde

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

### 1.7 bebouwing

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

### 1.8 bestaand

- bij bebouwing: een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of tot stand zal komen met in achtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan ter inzage is gelegd.

### 1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.11 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1.12 bordeelprositutie

prostitutie, waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor specifiek bedoelde en ingerichte ruimte wordt aangeboden.

### 1.13 bouwen

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

### 1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

### 1.15 bouwlaag

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

### 1.16 bouwperceel

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

### 1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

### 1.18 bouwvlak

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

### 1.19 bouwwerk

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

### 1.20 bijeenkomst

georganiseerde samenkomsten van groepen personen met betrekking tot onder meer kunst, cultuur, thematische markten en andere vertoningen, zoals lezingen, repetities, conferenties, symposia en daarmee vergelijkbare bijeenkomsten.

### 1.21 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.

### 1.22 detailhandel

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

### 1.23 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

### 1.24 escortbedrijf

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

### 1.25 gebouw

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

### 1.26 geluidgevoelige functie

woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven.

### 1.27 horeca

het verstrekken van ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaar.

### 1.28 kap

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

### 1.29 kerkelijk centrum

levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen, alsmede ondersteunende functies ten dienste van deze functies, waaronder in ieder geval worden begrepen: kantoren, vergaderzalen, drukkerij, bijeenkomsten, kinderopvang, ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel.

### 1.30 nutsvoorzieningen

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

### 1.31 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die wordt uitgeoefend binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

### 1.32 ondergeschikte horeca

horeca die wordt uitgeoefend binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

### 1.33 overkapping

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

### 1.34 peil

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

### 1.35 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

### 1.36 prostitutiebedrijf

een seksinrichting of een escortonderneming.

### 1.37 religie

voorzieningen van kerkelijke, religieuze of levensbeschouwelijke aard, zoals kerken, gebedsruimten, e.d..

### 1.38 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte in een gebouw of een vaartuig, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### 1.39 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

### 1.40 terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecavoorziening waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar al dan niet tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

### 1.41 vergaderzalen

een (gedeelte van een) gebouw, bestemd en ingericht voor het houden van vergaderingen, lezingen en daarmee vergelijkbare doeleinden.

### 1.42 voorgevel

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

### 1.43 voorgevelrooilijn

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

## Artikel 2 Wijze van meten

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

### 2.1 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.

Bij ondergronds bouwen: vanaf peil tot aan de bovenkant van de laagst gelegen afgewerkte vloer onder peil van een gebouw.

### 2.2 goothoogte van een bouwwerk

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

### 2.3 inhoud van een bouwwerk

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

### 2.4 oppervlakte van een bouwwerk

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

### 2.5 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.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Maatschappelijk

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kerkelijk centrum', voor een kerkelijk centrum;
b. bovengrondse en ondergrondse parkeervoorzieningen;
c. bijeenkomsten als ondergeschikte functie;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, perceelontsluitingen, terrassen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### *3.2.1 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3 m.

#### *3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, waaronder reclamezuilen, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

a. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan;
b. prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidgevoelige functies' zijn geen geluidgevoelige functies toegestaan;

## Artikel 4 Waarde - Archeologie

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 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 4.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1':
        - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 100 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
        - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 500 m².

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

*4.3.1 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 0,50 m;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet- ,ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

*4.3.2 Uitzondering*

Het verbod van 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
e. in het gebied met 'specifieke vorm van waarde - 1':
    1. werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 100 cm onder het maaiveld; óf
    2. het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 500 m².

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

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 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 aanleg werkzaamheden een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
    1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
    2. het doen van opgravingen;
    3. het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

## 6.1 Overschrijding bouwgrenzen

a. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
   1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen 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 1 m 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 door balkons en luifels, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

## 6.2 Ondergronds bouwen en ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

### *6.2.1 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.

### *6.2.2 Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak';
b. de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m 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.

### *6.2.3 Afwijken voor ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 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.

## Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

### 7.1 Overschrijding bouwgrenzen

a. Het bevoegd gezag kan 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;
b. De overschrijdingen bedoeld onder a mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
c. De onder a. bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

### 8.1 Archeologische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten (een gedeelte van) een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

## Artikel 9 Overige regels

### 9.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
    1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;
    2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
        - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
        - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
        - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
        - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

### 9.2 Wettelijke regelingen

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

# Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

## Artikel 10 Overgangsrecht

### 10.1 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 dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

### 10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Westerstraat 8A, Sassenheim'.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl