Ruimtelijke onderbouwing

Project	*Hortusplein te Sassenheim*
Status	*Versie 4.1*
Projectnummer	*23115*
Kenmerk	*23115.RO*
Datum	*26 november 2025*



Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Projectlocatie	6
2.2	Projectplan en stedenbouw	6
2.3	Geldende bestemmingsplannen	12
3	Ruimtelijk beleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	Omgevingsaspecten	26
4.1	Motivering BEHOEFTE/ Ladder voor duurzame verstedelijking	26
4.2	Archeologie	27
4.3	Cultuurhistorie	28
4.4	Bedrijven en milieuzonering	29
4.5	Bezonning	33
4.6	Bodem	33
4.7	Duurzaamheid	34
4.8	Externe veiligheid	37
4.9	Geluid	38
4.10	Kabels en leidingen	39
4.11	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)	41
4.12	Luchtkwaliteit	43
4.14	Natuur	45
4.15	Ontplofbare oorlogsresten	51
4.16	Verkeer en parkeren	52
4.17	Water	59
4.18	(Vormvrije) m.e.r-beoordeling	63
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	64
5.1	Economische uitvoerbaarheid	64
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	65

Bijlagen

1	Archeologisch onderzoek, De Steekproef bv, Zuidhorn, Steekproefrapport: 2018-02/09, maart 2018
2	Geluid milieuzonering, M+P, kenmerk M+P.MEES.23.07.0, 6 oktober 2025
3	Bezonningsschema's, Groosman architecten, 15 oktober 2025
4	Bodemonderzoek, IDDS, kenmerk A4424/JHA/rap1, 31 oktober 2023
5	Geluid wegverkeer, M+P, kenmerk M+P.MEES.23.07.1, 10 oktober 2025
6	Natuurtoets Hortusplein 14, Tauw, kenmerk R001-1290982RNR-V01-lir-NL, 1 mei 2023
7	Natuurtoets complexen, Tauw, kenmerk R001-1285511MTR-V01-sal-NL, 21 april 2022

8 Nader onderzoek soorten, Tauw, kenmerk R002-1285511MTR-V01-efm-NL, 13 oktober 2022
9 Stikstofberekening, IDDS, kenmerk A4424-07/VMI/rap1, 10 oktober 2025
10 Ontplofbare oorlogsresten, IDDS, kenmerk A4424-04/SHL/QS1, 12 september 2023
11 Parkeren en verkeer, Goudappel, kenmerk 021949.20250924.R1.01, 24 september 2025
12 Aanmeldnotitie m.e.r., Mees Ruimte & Milieu, kenmerk 23115.AN.MER, 21 november 2025
13 Participatieverslag, Hoogvliet beheer & Stek, November 2023
14 Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, mei 2025
15 Nota beantwoording zienswijzen, 2025

1 INLEIDING

In opdracht van Hoogvliet Beheer en woonstichting Stek heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een supermarkt met bovenwoningen en eengezinswoningen ter plaatse van het Hortusplein te Sassenheim. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan het Hortusplein in Sassenheim. De locatie is omringd door woningen, bedrijven en maatschappelijke gebouwen. Ten zuiden van de projectlocatie is een begraafplaats gelegen met als middelpunt de Dorpskerk. de kadastrale gegevens die kenmerkend zijn voor de projectlocatie zijn perceelnummers 7280, 7281, 7424, 7425, 7169, 7170 en gedeeltelijk 9393 en 6821, sectie A, van de gemeente Sassenheim (gemeentecode: SSH).

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



2.2 PROJECTPLAN EN STEDENBOUW

Huidige situatie en doel

In de huidige situatie bestaat de locatie uit 48 grondgebonden woningen en een leegstaande supermarkt (nu in gebruik als kringloopwinkel). De supermarkt is tijdelijk gevestigd op de Koetsiersweg 7 te Sassenheim. De herontwikkeling is gericht op vernieuwing en verduurzaming van de sociale woningvoorraad en terugkeer van de Hoogvliet-supermarkt naar het centrum op een plek die beter aansluit bij het kernwinkelgebied en een bijbehorende functionele en openbare ruimte met kwaliteit. Het doel is om de opstallen te slopen en daarvoor in de plaats een gebouw te realiseren bestaande uit een begane grond met supermarkt en winkels/horeca en

daarboven 48 appartementen in drie bouwlagen. Naast de supermarkt komt een parkeerplein met aan de andere zijde een bouwblok met zes grondgebonden woningen.

Achtergrond

De herontwikkeling kent een stevig fundament in de door de gemeenteraad van Teylingen eerder vastgestelde beleidsdocumenten als het bestemmingsplan Sassenheim Centrum (2013), het bestemmingsplan daarvoor (Sassenheim, Centrum en Zuid 1999, waar ook al een wijzigingsbevoegdheid in was opgenomen voor het Hortusplein) en de gemeentelijke structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam bloeiend' (2015). Het basisontwerp is ook opgenomen in de door de raad vastgestelde 'Centrumvisie Teylingen' (december 2020). Op 6 februari 2023 heeft de gemeenteraad van Teylingen een besluit genomen waarbij gekozen is voor de parkeervariant met parkeren op maaiveld voor deze herontwikkeling.

In de Centrumvisie is urgentie toegekend aan terugkeer van de supermarkt naar het centrum met aandacht voor het toevoegen van verblijfskwaliteit aan het Kerkplein en een goede en haalbare parkeeroplossing. In het kader van de Centrumvisie is uitvoerig onderzoek gedaan naar detailhandel, verkeer en parkeren. De uitkomsten waren mede relevant voor het project en nu die zijn uitgekristalliseerd willen partijen de planontwikkeling voortvarend ter hand nemen.

Figuur 2. Huidige situatie (bron: Groosman Architecten)



Stedenbouw

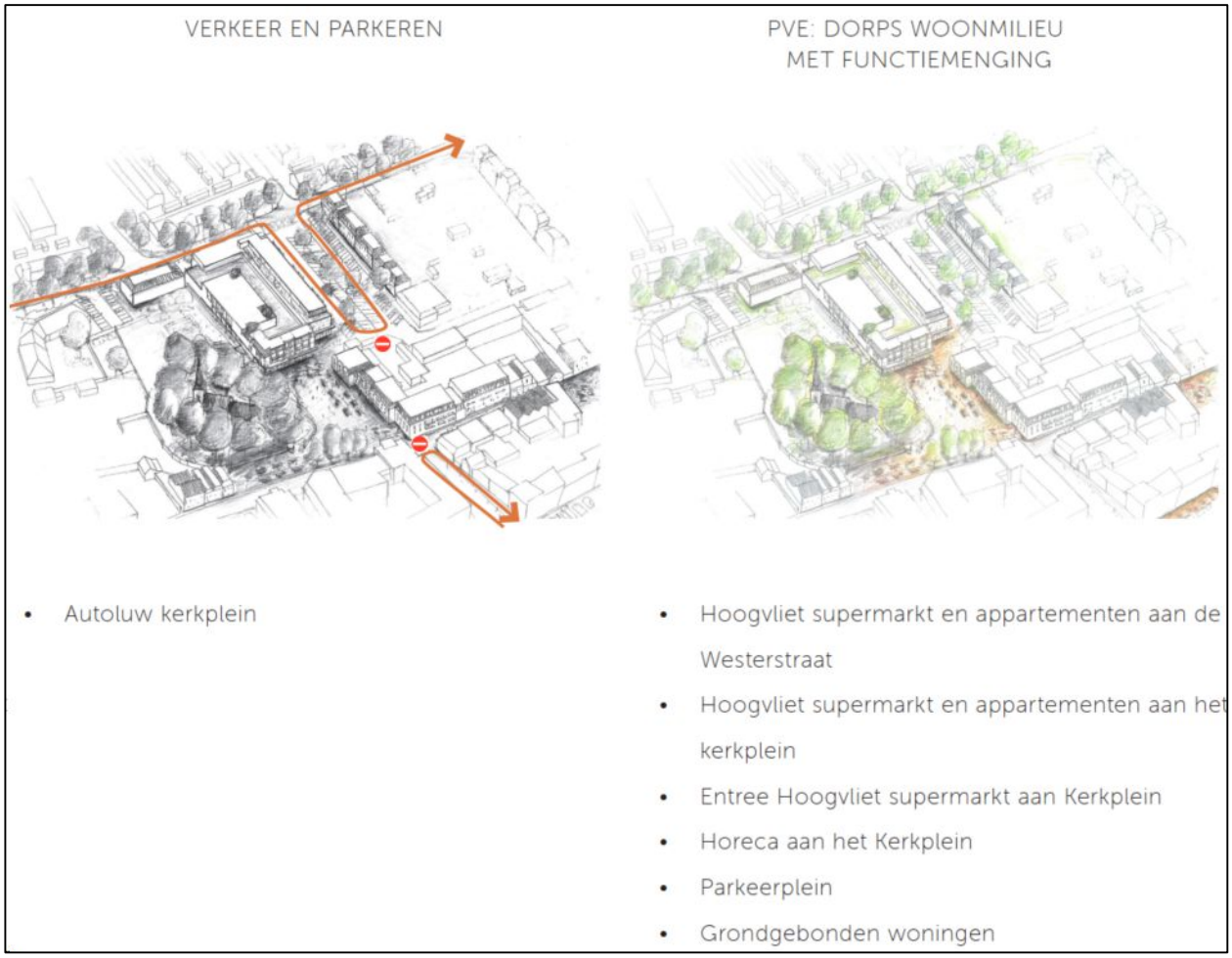
Sassenheim is ontstaan als lintbebouwing op de oude strandwallen. De dorpskerk werd in het begin van de 17e eeuw ten oosten van het lint gebouwd, aan de Hoofdstraat. Vanuit het lint is Sassenheim verder uitgebreid, met de Westerstraat als een ringweg rondom het centrum.

Het zwaartepunt van het (winkel)centrum is in de loop der tijd verschoven van de Hoofdstraat richting de Kerklaan. Het kerkplein is momenteel in gebruik als parkeerplaats.

De ontwikkeling Hortusplein draagt bij aan het versterken van een vitaal (winkel)centrum in Sassenheim door het centrum compacter te maken, trekkers op te koppen te plaatsen, pleinen te schakelen en verblijfskwaliteit toe te voegen aan de openbare ruimte.

Er zijn een aantal kernwaarden die van belang zijn voor het ontwikkelen van de nieuwe supermarkt en woningen: het versterken en toevoegen van groen, een compact en krachtig winkelcentrum, verkeer en parkeren en een dorps woonmilieu met functiemenging. De kernwaarden worden weergegeven op figuur 3 en 4.

Figuur 3. Kernwaarden ontwikkeling (bron: Groosman Architecten)



Figuur 4. Kernwaarden ontwikkeling (bron: Groosman Architecten)



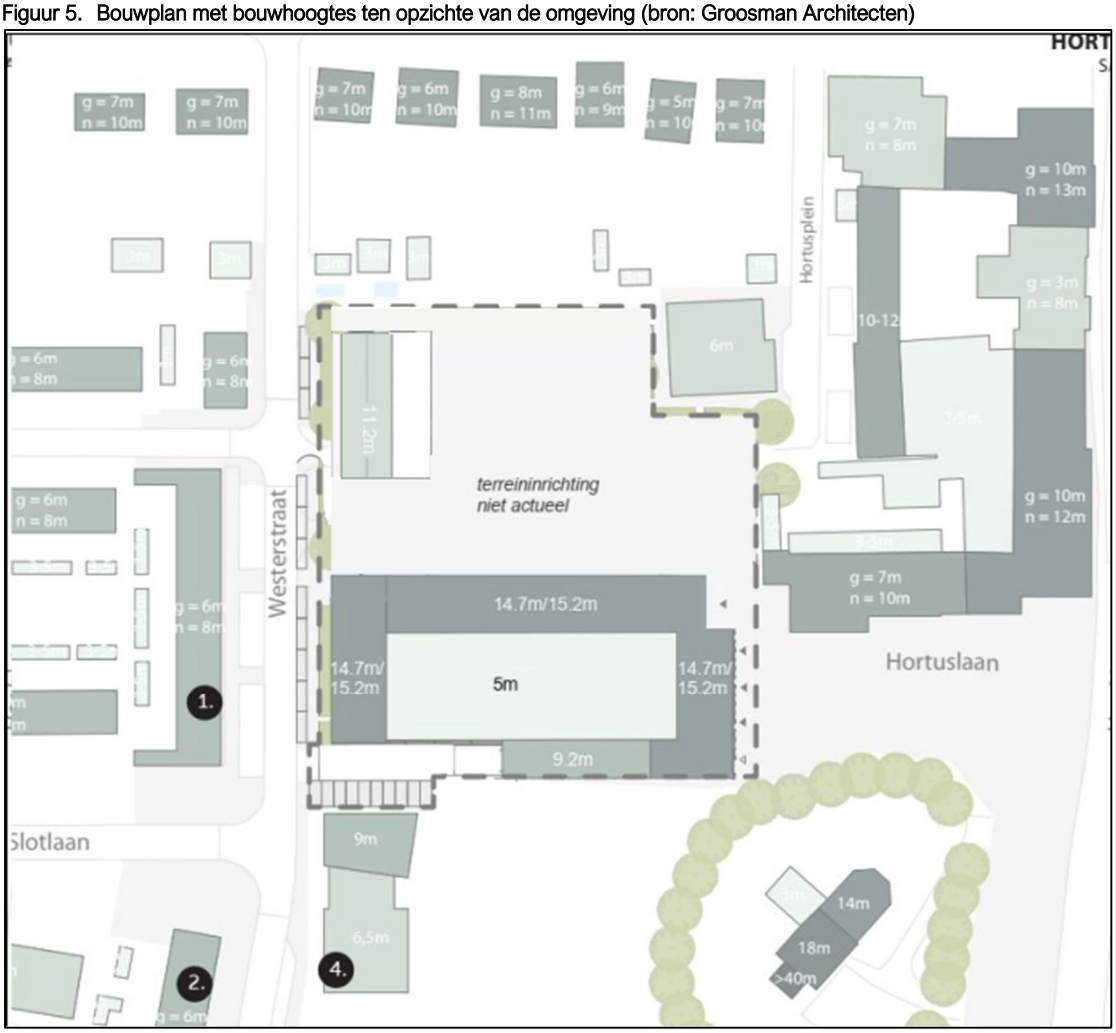
Door het kerkplein grotendeels autovrij te maken, ontstaat een goed verblijfsplein dat omkaderd wordt door publieke plinten: het horecaplein. De kerk met de bomenkring en de kerkmuur steken als uitzondering door het plein, wat voor een accent zorgt. Het parkeren wordt direct aan de Westerstraat gelegd, waardoor een veilige en goed vindbare parkeeroplossing gerealiseerd wordt.
De twee pleinen, het horeca-plein en parkeerplein, worden verbonden door het faciliterende plein, waar ook de entree van de Hoogvliet aan ligt. Het dorpse horecaplein vormt een schakel aan het eind van de oude winkelstraat de Kerklaan. De aaneenschakeling van de nieuwe pleinen aan het oude winkelgebied zorgt voor een compact en krachtig centrum. Het parkeerplein, de Hoogvliet supermarkt en de Albert Heijn aan de Kerklaan liggen als trekkers op de uiteinden van het winkelgebied, waardoor bezoekers door het centrum geleid worden.

Bouwvolume

In het ontwerp is rekening gehouden bij het bepalen van de massa en vorm met de omliggende gebouwen. De massa van de nieuwe appartementen vormt een U, waardoor er zicht is op straat: richting de Westerstraat, het parkeerplein en het horecaplein. Naar de begraafplaats is de massa lager. Hier bevinden zich geen woningen en wordt aansluiting gevonden met het groene hof en de secundaire structuur met een gemeenschappelijke ruimte. De massa is opgebouwd uit een plint + 3 woonlagen. De bouwhoogte ligt hier op circa 15 meter inclusief dakranden en installaties. De plint zorgt voor differentiatie, met accenten ter plaatse van de woningentree's: aan het horecaplein, aan de Westerstraat en de entree van de Hoogvliet. De logistieke functies zoals bergingen en het laden en lossen van Hoogvliet liggen aan de Westerstraat. Door de gevel van de bergingen open te werken ontstaat een urban gallery. Sociale controle en levendigheid worden gestimuleerd voor zowel binnen als buiten. De massa wordt beëindigd met de 3e verdieping die verspringt om het dorpse karakter te versterken.

De grondgebonden woningen volgen de lijn van de Westerstraat. Qua hoogte sluiten de grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte van circa 11 meter (drie bouwlagen) aan bij de overwegend twee bouwlagen en kap woningen met accenten van drie bouwlagen aan de Teijlingerlaan en Westerstraat.

Figuur 5. Bouwplan met bouwhoogtes ten opzichte van de omgeving (bron: Groosman Architecten)



De supermarkt met bovenliggende woningen kent met een hoge plint (5 meter) en drie bouwlagen daarboven een maximale bouwhoogte van circa 15 meter, waarvan een deel aan de zuidzijde circa 9 meter hoog wordt (twee bouwlagen). Aan de Hortuslaan en Hoofdstraat (centrumkant) is de meest voorkomende bebouwing drie bouwlagen hoog en zijn er diverse accenten van 4 lagen. Het aangrenzende kerkgebouw kent een opbouw in hoogte van 14 naar 18 en een toren van ruim 40 meter hoog. De bouwhoogte die in het ontwerp gehanteerd wordt sluit dus goed aan bij een centrumgebied en de omliggende bebouwing.
Daarnaast is voorliggende ontwikkeling middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geldende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 2.3.1) waarin voor het zuidelijk deel (supermarkt en appartementen) een maximale bouwhoogte van 17 meter is aangegeven. Hier wordt met voorliggend plan aan voldaan met een maximale bouwhoogte van circa 15 meter.

Figuur 6. Overzicht stedenbouwkundig plan toekomstige situatie (bron: Mark van Rijnberk, 7 oktober 2025)



De supermarkt wordt op de begane grond gerealiseerd, inclusief de personeelsruimte, magazijn en laden en lossen (inpandig). Daarnaast wordt er commerciële ruimte ten behoeve van retail en/of horeca gerealiseerd, die kunnen worden opgedeeld in drie ruimtes. De entrees naar de bovenwoningen zijn hier ook gevestigd evenals de bergingen ten behoeve van de woningen.

Op de eerste verdieping is nog een technische ruimte voor de supermarkt aanwezig en verder enkel woningen en een gemeenschappelijke ruimte. Hier bevindt zich ook de daktuin voor de bewoners. De tweede er derde verdieping bestaan uit enkel woningen.

De daktuin wordt groen ingericht en is tevens een ontmoetingsplaats voor de toekomstige bewoners. De aangrenzende appartementen hebben hier een privé tuin die met groen worden afgescheiden van de openbare tuin.

Figuur 7. Impressie mogelijke inrichting daktuin (bron: Groosman Architecten)



Figuur 8. Impressie parkeerplein, entree Hoogvliet & publieke plint (bron: Groosman Architecten, april 2025)



2.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

2.3.1 Bestemmingsplan “Sassenheim-Centrum”

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Sassenheim-Centrum” geldend. Dit plan is op 31 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Teylingen. De projectlocatie heeft de bestemmingen ‘Wonen - 3’, ‘Verkeer - verblijfsgebied’ en ‘Centrum’, met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’. Er gelden bouwvlakken, waarbinnen gebouwd mag worden met bouwhoogtes variërend van 4 tot 9 meter en goothoogtes van 2,5 tot 6,5 meter. Figuur 4 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 9. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. per bouwvlak zijn gestapelde woningen toegestaan;
c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' is tot een hoogte van 2 m geen bebouwing toegestaan.
f. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 m onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 m boven de goot is geplaatst;
g. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met een dakopbouw op een zadeldak onder de voorwaarde, dat de dakhelling van dit zadeldak maximaal 30 graden bedraagt.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen, waarbij geldt dat trappenhuizen en bergingen ook op de begane grond zijn toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens wonen op de begane grond;
c. cultuur en ontspanning in de vorm van een theater, bioscoop, concertzaal, etc.;
d. detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
e. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
f. kantoren;
g. gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten, openbare dienstverlening, evenementen en verenigingsleven;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport': tevens voor een carport;
i. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens voor een evenemententerrein;
j. ondergrondse parkeervoorzieningen;
k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' waar een carport met een maximale bouwhoogte van 3 m is toegestaan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ondergrondse parkeervoorzieningen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is tot de onderzijde van de eerste verdiepingsvloer geen bebouwing toegestaan;
f. bij gebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 m onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 m boven de goot is geplaatst;
g. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage (%)' van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
h. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij het gebouw in de bouwperceelgrens is gebouwd;
i. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 m.

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom': tevens voor de bescherming van een waardevolle boom;
c. ter plaatse van de aanduiding 'terras': tevens voor terrassen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens voor een evenemententerrein;
e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': tevens voor een gebouw ten dienste van een nutsvoorziening;
f. reclame-uitingen;
g. warenmarkt;
h. ondergrondse parkeervoorzieningen;
i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van gescheiden inzameling en wegmeubilair.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Algemeen

a. indien ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een bouwvlak is opgenomen, dienen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de goothoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
c. ondergrondse parkeervoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Toets aan bestemmingsplan

In de huidige situatie is het mogelijk om op de gronden ten zuiden van de projectlocatie te voorzien in woningen met een maximale bouwhoogte van 8,5 meter, ten westen zijn woningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 9 meter en ten noorden zijn centrumfuncties toegestaan met een maximale goothoogte van 4 meter. De overige gronden binnen het plangebied zijn bestemd met de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied' en binnen deze gronden is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen.

De ontwikkeling van supermarkt Hoogvliet en woningen is op een viertal onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- de enkelbestemming 'Centrum'. Het is niet toegestaan om op gronden met de bestemming 'centrum' grondgebonden woningen te realiseren.
- de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Het is niet toegestaan om op deze gronden gebouwen te bouwen.
- de bouwhoogtes. Op de locatie is het niet toegestaan te bouwen boven 6,5 meter. De beoogde ontwikkeling overschrijdt deze hoogte.
- Het bouwen buiten het bouwvlak. Het is verboden om te bouwen buiten de bouwvakken.

Wijzigingsbevoegdheid

Op de projectlocatie ligt ook een wijzigingsbevoegdheid:

23.1 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 1' in de bestemmingen 'Centrum', 'Wonen - 3', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Tuin', met in achtneming van de volgende regels:

23.1.1 algemeen

a. het wijzigingsgebied mag in fasen worden ontwikkeld op basis van één integraal ontwikkelingsplan, waarbij rekening dient te worden gehouden met de aan het wijzigingsgebied gekoppelde bouwregels 'specifieke bouwaanduiding - fase 1a' en 'specifieke bouwaanduiding - fase 1b';
b. middels onderzoek moet worden aangetoond dat er geen sprake is van milieutechnische belemmeringen op het gebied van het akoestisch klimaat en de bodemkwaliteit, waarbij:
    1. de akoestische gevolgen van het laden en lossen moet worden onderzocht, waarbij burgemeester en wethouders op basis van dit onderzoek maatregelen kan voorschrijven om de geluidoverlast voor omwonenden te beperken;
    2. een bodemonderzoek uitgevoerd moet worden.
    3. het parkeren moet worden opgelost conform de Nota parkeerbeleid van de gemeente Teylingen.

23.1.2 Specifieke bouwaanduiding - fase 1a

Voor wijziging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fase 1a' dient voorts rekening gehouden te worden met de volgende regels:

a. het is toegestaan om het gebied met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fase 1a' te vergroten over een breedte van maximaal 8 m ten opzichte van het gebied aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - fase 1b';
b. met inachtneming van het bepaalde onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fase 1a':
    1. ten hoogste 48 woningen toegestaan;
    2. ten hoogste 2.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel toegestaan, waarvan ten hoogste 1.550 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor een supermarkt;
    3. een maximale bouwhoogte van 17 m toegestaan.

23.1.3 Specifieke bouwaanduiding - fase 1b

Voor wijziging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fase 1b' dient voorts rekening gehouden te worden met de volgende regels:

a. het is toegestaan om het gebied met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fase 1b' te vergroten over een breedte van maximaal 8 m ten opzichte van het gebied aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - fase 1a';
b. met inachtneming van het bepaalde onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fase 1b':
    1. ten hoogste 12 woningen in de vorm van appartementen toegestaan;
    2. een maximale bouwhoogte van 10 m toegestaan.

De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het geldende bestemmingsplan deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hier staan regels in waaraan voldaan moet worden. Inhoudelijk voldoet het plan voor wat betreft de bouwhoogte en het aantal woningen en vierkante meters detailhandel binnen het plangebied. In de wijzigingsbevoegdheid (deelgebied 1b) zijn 12 woningen in de vorm van appartementen toegestaan, het plan voorziet hier echter in grondgebonden woningen, en is op dit punt strijdig met de wijzigingsbevoegdheid. Een andere voorwaarde is dat de wijzigingsbevoegdheid in fasen ontwikkeld mag worden op basis van 1 integraal ontwikkelingsplan. Het plangebied van de wijzigingsbevoegdheid omvat ook de gronden van Hortusplein 6 en deze gronden vallen echter niet binnen de scope van de voorliggende herontwikkeling. Bovendien zorgt de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ervoor dat procedureel geen tijd meer is om een wijzigingsplan onder het huidige (oude) recht in procedure te brengen.

Om alsnog gebruik te kunnen maken van de door de raad in de wijzigingsbevoegdheid gegeven herontwikkelingsmogelijkheden, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning ‘planologisch strijdig gebruik’.

4.1.1 Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen

Het paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen is op 28 juni 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Teylingen. De gemeente Teylingen voert al jarenlang parkeerbeleid, mede met het oog op het goed functioneren van alle ruimtelijke functies van en binnen de gemeente. Met de stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening beschikt(e) de gemeente over de mogelijkheid om bij ruimtelijke ontwikkelingen eisen te stellen aan het parkeren. Door aanpassing van de Woningwet komen de stedenbouwkundige bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening evenwel te vervallen en daarmee ook een van de instrumenten voor regulering van het ruimtegebruik voor parkeren. Doelstelling is om het instrument “stedenbouwkundige bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening” te vervangen door een ander instrument, namelijk “het bestemmingsplan”.

Toets aan bestemmingsplan

In paragraaf 4.16 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

3 RUIMTELIJK BELEID

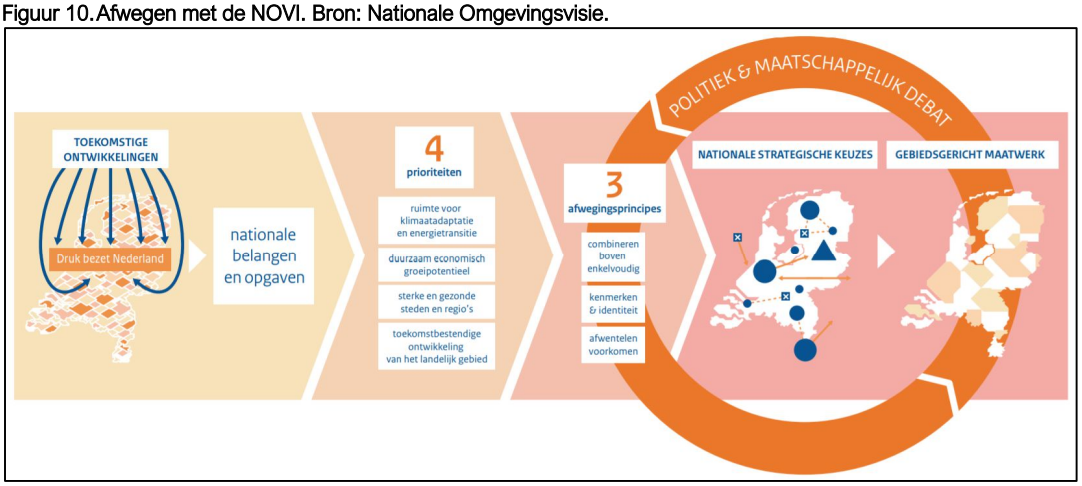
3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 10. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten
De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Drie afwegingsprincipes
Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden

van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Op het projectgebied zijn geen nationale belangen van toepassing. Hiermee is de Nationale Omgevingsvisie niet relevant voor het projectgebied aan het Hortusplein in Sassenheim.

3.1.1.2 Conclusie

Geen van de 21 nationale belangen worden geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is niet gelegen in gebieden aangewezen op één van de zeventien kaarten van het Barro

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 geoordeeld wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:2017:1724). Indien wordt voorzien in meer dan 11 woningen en/ of bij detailhandel op het toevoegen van een brutovloeroppervlak van 500 m^2 of meer, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van zes woningen, maar ook in het toevoegen van meer dan 500 m^2 aan detailhandel, waardoor de ontwikkeling in eerste instantie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. De behoefte aan de ontwikkeling wordt behandeld in paragraaf 4.1.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen. Van de Omgevingsverordening is inmiddels een geconsolideerde versie beschikbaar, welke beschikbaar is gesteld op 7 augustus 2021. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

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

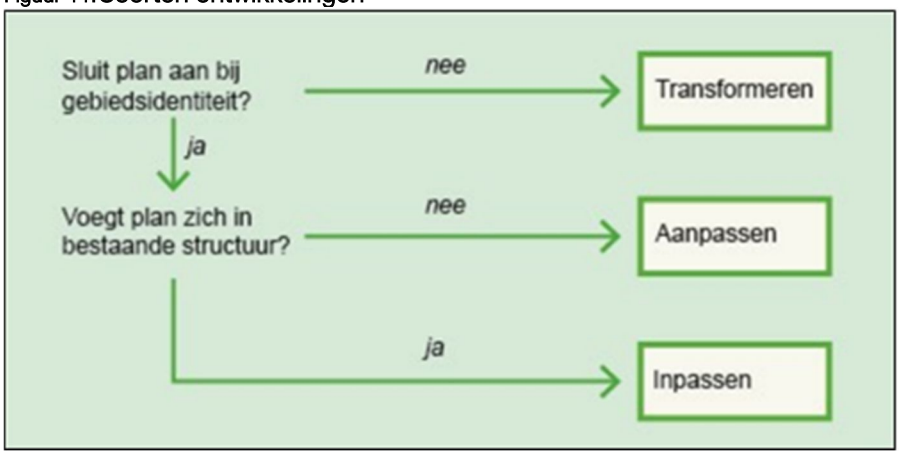
<u>Ruimtelijk beleid</u>

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De provincie hanteert 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. 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 coulisselandschap is immers anders dan dat van een veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied 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 kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Figuur 11. Soorten ontwikkelingen



De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, opgesteld in samenwerking met regionale partijen. De gebiedsprofielen bieden een gebied specifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het algemene kwaliteitsbeleid, geldend voor de gehele provincie, wordt een tweetal bescherming categorieën onderscheden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de kaarten 'Laag van de beleving' en 'Gebiedsprofiel grenzen' niet van toepassing. Op de kaarten 'Laag van de ondergrond', 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen' en 'Laag van de stedelijke occupatie' wordt hieronder nader ingegaan

<u>Laag van de ondergrond</u>

De locatie is gelegen binnen het kustcomplex – zeezandafzettingen. Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Deze langgerekte structuur is op twee plaatsen onderbroken: bij de monding van de Oude Rijn en bij de voormalige monding van de Maas. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en heet naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt het strand en de duinen ecologisch erg waardevol.

In dit type gebied geldt het volgende richtpunt: *'Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.'* Op dit aspect wordt in paragraaf 4.1 nader ingegaan.

Daarnaast is de locatie gelegen binnen het Strand- en duinlandschap. Dit is een reliëfrijk, overwegend niet gecultiveerd, zandlandschap van strand en jonge duinen met hoge natuur- en recreatiewaarden. Natuurlijke processen als verstuiving, vernatting en bosvorming zijn duidelijk zichtbaar door de voortdurende dynamiek van zand, golven en wind. Duingebieden worden afgewisseld door grote en kleine badplaatsen en havens. Het gebied is van belang voor de waterveiligheid en drinkwatervoorziening. De kust is een aantrekkelijke plek om te recreëren. Gedurende het strandseizoen kenmerkt het strand zich door een afwisseling van (drukke) strandopgangen en boulevards, waar strandtenten en strandhuisjes vaak het beeld bepalen, naar zeer rustige stranden zonder bebouwing. Dit contrast en deze diversiteit zijn kwaliteiten van het strand als belangrijke openbare en recreatieve ruimte van Zuid-Holland. Het is van groot belang om in de directe nabijheid van de stad plekken te weten waar rust en openheid het beeld bepalen.

In dit type gebied geldt het volgende richtpunt: *'Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen.'* De beoogde ontwikkeling is gelegen in het stedelijk gebied en tasten daarmee niet de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en duinen aan.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt. Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.

In dit type gebied gelden de volgende richtpunten: *'Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen'*, *'Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones'* en *'Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.'* De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd in een reeds bestaande verdichte zone. De huidige opstallen worden gesloopt en hiervoor komen nieuwe in de plaats.

Laag van de stedelijke occupatie
Dorpen
Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.

Historische centra en kernen
De historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

In dit type gebied gelden de volgende richtpunten: *'Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp'* en *'Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied'*. Met voorliggende ontwikkeling wordt het centrum van Sassenheim herontwikkeld waarbij een impuls gegeven wordt op zowel kwantitatief niveau (toevoegen woningen en terugbrengen supermarkt) als kwalitatief door een zorgvuldig en goed in te passen plan uit te werken en een upgrade te geven aan de openbare ruimte.

3.2.1.2 Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland
Met ingang van 7 augustus 2021 is, naast de Omgevingsvisie, ook de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking geldt overigens dat deze op basis van landelijke regelgeving niet van toepassing is, maar dat de provincie de bevoegdheid heeft nadere regels te stellen met betrekking tot de onderbouwing van de (regionale) behoefte, hetgeen de provincie Zuid-Holland in haar

verordening heeft gedaan.

Stedelijke ontwikkelingen
Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Een samenvatting van deze regels met de relevante voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling is onderstaand weergegeven.

Voor toetsing aan de provinciale regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit is vooral de ruimtelijke impact van een ontwikkeling van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

In artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening is opgenomen aan welke voorwaarden een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. In geval van het type ontwikkeling 'inpassing' (zie ook voorgaande paragraaf 3.2.1 Provinciale omgevingsvisie) speelt voorliggende ontwikkeling zich af op het niveau van een kavel. Geconcludeerd kan worden dat bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.35a van de omgevingsverordening staat dat er rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

A. wateroverlast door overvloedige neerslag;
B. overstroming;
C. hitte;
D. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 4.7 wordt nader op het aspect duurzaamheid ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient eveneens te worden voldaan aan artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen van de Omgevingsverordening. Bij een stedelijke ontwikkeling in het bestaand stads- en dorpsgebied dient in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan te worden op de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking kan verwezen worden naar een regionale visie waar de behoefte van de stedelijke ontwikkeling al is gemotiveerd. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstelijking, zoals opgenomen in het Bro, ook opgenomen in de verordening om het provinciaal belang bij de toepassing van de ladder te benadrukken. Op grond van de provinciale Omgevingsverordening dient ingegaan te worden op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond. In paragraaf 4.1 wordt nader op de Ladder ingegaan.

Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de ambitie om duurzame woningen te realiseren. Een en ander wordt nader beschreven in paragraaf 4.7.

3.2.2.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de PRV wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

De Regionale Woonagenda 2023 is op 28 juni 2023 door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. De woningmarkt kenmerkt zich de afgelopen jaren door grote tekorten, hoge koopprijzen en lange wachttijden voor sociale huurwoningen. Steeds meer mensen hebben moeite bij het vinden van een passende woning. Hierbij spelen ook veranderende woonbehoeften een belangrijke rol. Met de Regionale Woonagenda 2023 en de Huisvestingsverordening 2024 probeert Holland Rijnland die tendensen om te buigen.
De Regionale Woonagenda beschrijft de afspraken over woningbouw in de regio. Die afspraken gaan over het aantal te bouwen woningen, waar deze moeten komen, wat voor soort woningen het zijn en voor wie. De gemeenten in Holland Rijnland maken zich sterk om tot en met 2030 maar liefst 30.500 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 30% een sociale huurwoning is en 35% een middeldure huurwoning of een betaalbare koopwoning. De nieuwbouw moet aansluiten bij de woonbehoeften. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de doorstroom, het versnellen van de woningbouw, het realiseren van betaalbare woningen en het geven van ruimte aan aandachtsgroepen, dat zijn mensen met specifieke zorg- en ondersteuningsbehoeften. Alle gemeenten leveren hieraan een bijdrage. De afspraken in de Woonagenda vormen de kaders waarbinnen gemeenten hun eigen ruimtelijke projecten kunnen realiseren.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Met voorliggend plan worden zes woningen toegevoegd ten opzichte van de huidige woningvoorraad binnen het plangebied. Alle 54 nieuwe woningen worden door Woonstichting Stek in het sociale segment gerealiseerd met de volgende verdeling:

- 6 eengezinswoningen huur op de hoge aftoppingsgrens á € 697,07 prijspeil 2024
- 36 appartementen huur op de lage aftoppingsgrens á € 650,43 prijspeil 2024
- 12 appartementen huur boven de hoge aftoppingsgrens en tot de liberalisatiegrens á € 879,66 prijspeil 2024

3.3.1.2 Conclusie

De herontwikkeling van het Hortusplein en realisatie van woningbouw is in lijn met de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie 2030

Sassenheim, Voorhout en Warmond bieden elk een eigen woonmilieu. Sassenheim heeft als centrumkern een behoorlijk voorzieningenaanbod en een gevarieerd woningaanbod. Voorhout wordt gekenmerkt door nieuwe uitbreidingswijken. Warmond biedt een groen dorps woonmilieu nabij de Kaag. De kernen liggen in een open landschappelijke omgeving. Bouwmogelijkheden zijn hierdoor beperkt. Teylingen is goed bereikbaar vanuit Leiden, Den Haag, Amsterdam en Schiphol. Veel mensen willen daarom in deze kernen wonen, al zijn de mogelijkheden hiervoor beperkt. Dit vraagt keuzes. Deze keuzes worden gemaakt vanuit de volgende ambities:

- De gemeente wil in Teylingen een evenwichtiger bevolkingsopbouw, waarbij ook starters, jongeren, jonge gezinnen, en mensen met een laag of middeninkomen hun plek hebben. Dat is belangrijk voor de samenleving en voor de lokale economie.
- De kernen en woningen zijn klaar voor de toekomst. Ze zijn energiezuinig en klimaatbestendig.
- Mensen kunnen in alle kernen lang zelfstandig thuis wonen en onderdeel zijn van de gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in een nieuwe locatie van de Hoogvliet met daarboven appartementen. Daarnaast worden ook elf grondgebonden woningen gerealiseerd. De verschillende type en grootte van de woningen zorgt voor een breder aanbod en een bredere doelgroep. De beoogde ontwikkeling is gelegen in het centrum van Sassenheim, wat met zich meebrengt dat er allerlei voorzieningen in de omgeving zijn. De Hoogvliet is daar een van, maar ook andere winkels zitten op loopafstand van de beoogde locatie. De appartementen die boven de Hoogvliet worden gerealiseerd zijn bedoeld voor de oudere doelgroep (senioren). In de Structuurvisie wordt de beleidsinzet voor Sassenheim geduid. Hier wordt aangegeven dat het ruimtelijk beleid vooral gericht is op versterking van het centrum. Hierbij geeft de gemeente aan dat zij zich in het bijzonder richt op herstructurering van het Hortusplein, waarbij modernisering plaatsvindt en uitbreiding van de supermarkten in combinatie met woningbouw en herinrichting van de openbare ruimte. De ontwikkeling van het Hortusplein past derhalve binnen de kaders van de Structuurvisie.

3.4.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie 2030.

3.4.2 Centrumvisie Teylingen

De gemeente Teylingen heeft een visie opgesteld over de toekomst van de centra van Sassenheim, Voorhout en Warmond. Het doel van de Centrumvisie is deze centra in de toekomst vitaal en aantrekkelijk te houden. Het gaat dus over winkelen, ondernemen, wonen, veiligheid, groen, de openbare ruimte enzovoort. In december 2020 heeft de gemeenteraad van Teylingen de Centrumvisie vastgesteld.

Toekomstbeeld Sassenheim

Sassenheim heeft over 10 jaar een centrum waar je prettig boodschappen doet en plezierig kunt winkelen als inwoner uit Teylingen, maar ook vanuit de regio. De Oude Haven is een fijne plek om te verblijven en ook in park Rusthoff is het goed vertoeven met veel rust en ruimte. Het nieuw ingerichte plein voor de kerk is het kloppende hart van het centrum en biedt kansen om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Het centrum is goed bereikbaar met de auto, maar ook zijn er veel fietsenstallingen aanwezig.
De inrichting van het centrum heeft een warme uitstraling en er is meer groen dan vroeger in de straten aanwezig, enerzijds voor de sfeer, anderzijds in verband met ons verander(en)de klimaat. De straten zijn zo ingericht dat iedere verkeersdeelnemer (de automobilist, fietsers en het winkelende publiek) zich vanzelfsprekend veilig in of door het centrum kan verplaatsen.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Voorliggend project komt voort uit de wens vanuit de Centrumvisie om het Hortusplein te herontwikkelen en door hiermee naast detailhandel in combinatie met woningbouw en parkeergelegenheid ook kwalitatieve verblijfsruimte toe te voegen. Met voorliggend project wordt uitvoering gegeven aan het toekomstbeeld voor het centrum van Sassenheim.

3.4.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Centrumvisie Teylingen.

3.4.3 Woonprogramma 2020-2024

Op 24 september 2020 is het Woonprogramma 2020-2024: naar een evenwichtiger woningmarkt van de gemeente Teylingen vastgesteld. In dit woonprogramma staat de ambitie van de gemeente ten behoeve van het wonen in Teylingen: wat willen ze bereiken en wat is daarvoor nodig? De gemeente geeft aan wat zij als gemeente hieraan bijdragen en zoeken de samenwerking met hun partners. De geschetste ambities en opgaven zijn hiervoor het kader. De gemeente vat de opgave samen onder de volgende thema's:

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

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Het voornaamste deel van de ontwikkeling betreft sloop- en nieuwbouw, te denken aan de huidige supermarkt die in de toekomstige situatie ook een plek krijgt en de 48 huidige woningen die in de vorm van appartementen terugkomen in de beoogde ontwikkeling. Er is enkel een toename van zes grondgebonden woningen bij de beoogde ontwikkeling. De diversiteit door zowel grondgebonden woningen als appartementen op diverse lagen te realiseren zorgt voor een brede doelgroep. Door de ontwikkeling van appartementen boven de supermarkt is het voor ouderen ook mogelijk om langere tijd zelfstandig thuis te blijven wonen. Alle primaire voorzieningen liggen in de nabije omgeving.

3.4.3.2 Conclusie

Dee boogde ontwikkeling is in lijn met het Woonprogramma 2020-2024.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MOTIVERING BEHOEFTE/ LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: 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.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De ontwikkeling omvat de realisatie van een supermarkt met daarboven 48 woningen en zes grondgebonden woningen, en kan gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder is echter enkel verplicht bij een realisatie van een plan dat 12 woningen of meer mogelijk maakt. Aangezien er slechts zes woningen worden toegevoegd, is de ladder niet van toepassing vanuit het realiseren van woningen. De supermarkt was tot een aantal jaar geleden binnen het projectgebied aanwezig en is tijdelijk uitgeplaatst (waarbij het gebouw tijdelijk gebruikt wordt door de weggeefwinkel). Ook is de supermarkt planologisch mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Wel wordt de supermarkt uitgebreid met circa 400 m^2 en wordt circa 396 m^2 aan extra ruimte voor horeca gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de nut en noodzaak, en derhalve ook de behoefte te worden aangetoond.

De vraag naar woningen stijgt, de beoogde ontwikkeling biedt in de toekomstige situatie meer woningen dan in de huidige situatie. Door de ligging naast supermarkt Hoogvliet en de ligging nabij het winkelcentrum aan de Hoofdstraat zijn er voldoende voorzieningen rondom de woningen aanwezig. Voor wat betreft de supermarkt gaat het om een verplaatsing. De supermarkt is op basis van een tijdelijke vergunning gehuisvest aan de Koetsiersweg 7 en zal weer terugkomen op de oude locatie in het centrum. Hiermee wordt de centrumfunctie versterkt. Het gaat hier dus om een verplaatsing en geen nieuwvestiging waardoor de behoefte al is aangetoond. Ook de toevoeging van circa 400 m^2 aan supermarkt past binnen deze behoefte: het gaat voornamelijk om een betere en moderne inrichting van de supermarkt inclusief aanverwante ruimtes ten behoeve van magazijn, inpandig laden en lossen, personeelsruimte etc.. Het terugbrengen van de supermarkt op deze centrumlocatie zorgt voor een versterking van het bestaande winkelgebied. De extra commerciële ruimtes die gebruikt kunnen worden voor horeca en detailhandel (drie units van ca. 132 m^2 per stuk) zorgen voor een extra impuls om het centrumgebied te versterken en past binnen de visie van de gemeente voor dit gebied.

Voor de woningen geldt dat er op dit moment 48 sociale huurwoningen aanwezig zijn binnen het projectgebied. Dit aantal komt terug in de vorm van de nieuwe appartementen boven de supermarkt. Er is enkel een toename van zes grondgebonden woningen bij de beoogde ontwikkeling. De diversiteit door zowel grondgebonden woningen als appartementen op diverse lagen te realiseren zorgt voor een brede doelgroep. Door de ontwikkeling van appartementen boven de supermarkt is het voor ouderen ook mogelijk om langere tijd zelfstandig thuis te blijven wonen. Het toevoegen van zes woningen zorgt voor een kleine bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort en past binnen de regionale en gemeentelijke beleidskaders ten aanzien van wonen.

4.1.3 Conclusie

De behoefte aan supermarkt en woningen, waarbij opgemerkt moet worden dat het om een verplaatsing van supermarkt, de sloop- en nieuwbouw van 48 woningen boven de supermarkt en zes grondgebonden woningen, is voldoende aangetoond.

4.2 ARCHEOLOGIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet
De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet (in werking getreden 1 januari 2024) een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming).

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is op grond van het geldende bestemmingsplan aangewezen met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde -1’. Dit betekent dat indien er dieper

dan 30cm wordt gegraven of het te bouwen oppervlakte groter is dan 100 m^2 er archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Er is in 2018 door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef archeologisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen bij deze onderbouwing (zie bijlage 1, Archeologisch onderzoek, De Steekproef, maart 2018). Hieronder worden de resultaten beknopt weergegeven.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied overwegend in een zone van categorie 7 waarbinnen archeologisch onderzoek vereist is bij bodemingrepen die meer dan 500 vierkante meter beslaan en die dieper reiken dan vijftig centimeter beneden het maaiveld. Een klein deel ligt in een zone van categorie 1 (historische kern) waarbinnen archeologisch onderzoek vereist is bij alle bodemingrepen die dieper reiken dan dertig centimeter beneden het maaiveld. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek waarbij zeven verkennende boringen zijn gezet.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt in het plangebied een middelhoge verwachting voor resten daterend vanaf het laatneolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor resten van bewoning en begraving uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is de verwachting laag in verband met de ligging tot in de twintigste eeuw op tuinbouwgrond.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat in het plangebied een 140 tot 180 centimeter dikke toplaag aanwezig is die bestaat uit zand dat nog in de twintigste eeuw doorgraven moet zijn. Hieronder is op vijf van de zeven boorpunten strandwalzand aangetroffen zonder sporen van bodemvorming. Op twee boorpunten is onder de vergraven toplagen nog een pakket veen aanwezig van zestig tot negentig centimeter dikte. Ook hieronder ligt ongeoxideerd strandwalzand. Dit strandwalzand is niet geoxideerd en bevat geen ontkalkte top.

De bodem in het plangebied is tot grote diepte verstoord. Deze verstoring heeft vrijwel zeker in de twintigste eeuw plaatsgevonden. In verband hiermee en gezien het ontbreken van afzettingen of verschijnselen die op voor bewoning geschikte omstandigheden wijzen, geven de resultaten van het uitgevoerde onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van beschermende en/of beperkende maatregelen of archeologisch vervolgonderzoek. Evenmin zijn in het plangebied archeologische resten gevonden waarmee bij de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden.

4.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie is voldoende onderzocht en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 CULTUURHISTORIE

4.3.1 Algemeen

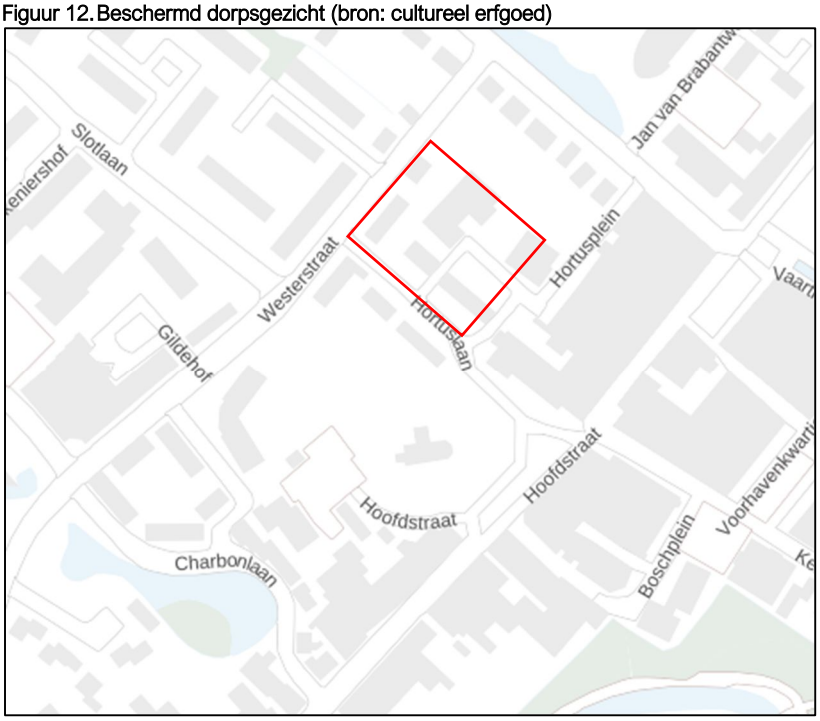
Erfgoedwet
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is onder andere opgenomen hoe de rijksbeschermde collecties worden beheerd, hoe rijksbeschermd erfgoed wordt aangewezen en hoe het wordt beschermd.

Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De locatie is geen rijks- of gemeentelijk beschermd monument en is ook geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Bij het ontwerp is overigens wel rekening gehouden met de bestaande bebouwing rondom de projectlocatie. Met het oog op een goede inpassing van het ontwerp aan de zijde van de Dorpskerk (rijksmonument) is het plan gepresenteerd aan de Erfgoedcommissie.

Figuur 12. Beschermd dorpsgezicht (bron: cultureel erfgoed)



4.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.4.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemmingen 'Centrum', 'Wonen-3', en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Maatschappelijk', 'Centrum' en 'Wonen -1'. Op dit moment bevinden zich in het plangebied 48 grondgebonden sociale huurwoningen en enkele bedrijfspanden. In de huidige situatie is de omgeving te kenmerken als een 'rustige woonwijk'. Na de realisatie van het plan kan de omgeving rond de nieuw te realisren woningen als 'gemengd gebied' worden aangemerkt aangezien binnen het plangebied een supermarkt en o.a. horeca gerealiseerd wordt naast woningen.

De dichtstbijzijnde woning is gelegen op 0 meter afstand. De Hoogvliet betreft een supermarkt, welke valt onder milieucategorie 1 (SBI code: 471). In een gemengd gebied geldt voor milieucategorie 1 een richtafstand van 0 meter. Hieraan wordt voldaan.

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van functiemenging, op de begane grond wordt een supermarkt gerealiseerd met daarboven woningen. Een supermarkt is op grond van de VNG-brochure gecategoriseerd onder milieucategorie B volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging. Voor bedrijvigheid uit milieucategorie B geldt dat deze kan worden uitgeoefend in gemengd gebied. Een supermarkt met woningen erboven is daarom toegestaan mits ze bouwkundig van elkaar zijn gescheiden. Bij de beoogde ontwikkeling zijn de woningen bouwkundig afgescheiden van de supermarkt. Indien er bij de toekomstige exploitant van de bedrijfsruimtes, waaronder de supermarkt, sprake is van een milieubelastende activiteit zoals bedoeld in het Besluit Activiteiten leefomgeving of het omgevingsplan, dient er uiterlijk vier weken voor het starten van de activiteiten te worden voldaan aan de meldings- of informatieplicht in het kader van het Bal en het omgevingsplan.

Akoestisch onderzoek

Ondanks dat aan de richtafstanden vanuit milieuzonering voldaan kan worden in de nieuwe situatie, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting vanwege de bezoekers van de supermarkt, horeca en parkeren op bestaande en geplande woningen aan het Hortusplein te

Sassenheim. M+P heeft dit onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2, M+P.MEES.23.07.0, Revisie 7, d.d. 6 oktober 2025). Het onderzoek is als bijlage toegevoegd, de resultaten zijn hieronder weergegeven.

In opdracht van Hoogvliet Beheer is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluidsniveau vanwege de supermarkt, horeca en parkeren bij bestaande en geplande nieuwbouwwoningen rond het Hortusplein in Sassenheim. Hiermee wordt invulling gegeven aan de terugkeer van de tijdelijk uitgeplaatste supermarkt Hoogvliet naar het centrum.

In het voorliggende onderzoek is getoetst aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit én in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan de richtlijn bedrijven en milieuzonering van de VNG.

De richtwaarden uit stap 3 van de VNG voor een rustige woonwijk worden bij diverse woningen overschreden. Na realisatie van het plan zal er sprake zijn van een gemengd gebied door de terugkeer van de supermarkt en aanvulling van overige niet-woonfuncties, waarvoor onder stap 3 uit de VNG een hogere richtwaarde van Letmaal = 55 dB(A) geldt. Het besluit om het plan te beoordelen als gemengd gebied is aan het bevoegd gezag.

Uit het onderzoek blijkt dat op één rekenpunt niet kan worden voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De overschrijding van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is met LAr,LT = 51 dB(A) op dit rekenpunt beperkt te noemen en kan middels maatwerkvoorschriften mogelijk worden gemaakt. Dit is ter verdere beoordeling aan het bevoegd gezag. Verdere bouwkundige (gevel)maatregelen zijn niet nodig.

Bij de bestaande woningen aan de Westerstraat kan niet aan de richtwaarden van stap 3 uit de VNG voor een rustige woonwijk worden voldaan als gevolg van voertuigbewegingen op het parkeerterrein. Voor bepaalde woningen (rekenpunt T5, juist bij de toegang tot het parkeerterrein gelegen) kan eveneens niet worden voldaan aan de richtwaarden van stap 3 uit de VNG voor gemengd gebied (tot 2 dB overschrijding). Hiervoor zijn geen doelmatige maatregelen denkbaar.

Bij een aantal bestaande woningen aan het Hortusplein kan eveneens niet aan de richtwaarden van stap 3 uit de VNG voor een rustige woonwijk worden voldaan als gevolg van voertuigbewegingen op het parkeerterrein. Voor bepaalde woningen kan eveneens niet worden voldaan aan de richtwaarden van stap 3 uit de VNG voor gemengd gebied (tot 8 dB overschrijding bij rekenpunt T28c). Hiervoor zijn geen doelmatige maatregelen denkbaar. Het maximaal berekende geluidsniveau bedraagt hier LA,max = 76 dB(A) in zowel de dag- als avondperiode ten gevolge van het geluid van dichtslaande portieren of achterklep bij het parkeren.

Bij de nieuwbouwwoningen kan niet aan de richtwaarden van stap 3 uit de VNG voor een rustige woonwijk worden voldaan als gevolg van voertuigbewegingen op het parkeerterrein. Voor bepaalde woningen kan eveneens niet worden voldaan aan de richtwaarden van stap 3 uit de VNG voor gemengd gebied. Het maximaal berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt LAr,LT = 64 dB(A) etmaalwaarde bij de appartementen boven de supermarkt aan de zijde van de parkeerplaats. Het maximaal berekende geluidsniveau bedraagt LA,max = 76 dB(A) in zowel de dagals avondperiode (rekenpunt T10).

In hoofdstuk 7 van het onderzoek zijn de benodigde bouwkundige (gevel)maatregelen opgenomen om het geluidsniveau binnen de nieuw te realiseren woningen afdoende te reduceren. Deze maatregelen zijn doelmatig en kosteneffectief. Implementatie van deze maatregelen zal zorgdragen dat aan grenswaarden voor het langtijdgemiddelde en het maximaal optredende geluidsniveau binnen de nieuw te realiseren woningen zal zijn voldaan.

Aan de richtwaarde voor de verkeersaantrekkende werking onder stap 3 uit de VNG voor een rustige woonwijk kan bij enkele rekenpunten niet worden voldaan. De berekende overschrijding bedraagt maximaal 5 dB en ligt ver onder de grenswaarde van 65 dB(A) voor stap 3 uit de VNG voor gemengd gebied.

Onderbouwing hogere geluidnorm supermarkt

Op grond van het Activiteitenbesluit kan een hogere geluidnorm vastgesteld worden voor de supermarkt. Ten gevolge van het laden en lossen aan de zuidwestelijke zijde van de supermarkt (T15), vindt een overschrijding van de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit plaats van 1 dB. Onderstaande maatregelen om deze niveaus te verlagen zijn als uitgangspunt genomen voor dit onderzoek:

- Aan/afvoer van goederen bij de supermarkt vindt alleen plaats tussen 07.00 en 19.00 uur;
- De bevoorrading van de supermarkt geschiedt met containers (wisselbakken);
- Het lossen/laden van de wisselbakken vindt inpandig met gesloten roldeur plaats;
- Er wordt gebruik gemaakt van rubber matten in het container dock;
- Gebruik van adaptieve “witte ruis” achteruitrijsignalering door vrachtwagens;
- Toepassing van een inpandig verzamelpunt voor winkelwagens;
- Toepassing van een “stille” uitvoering winkelwagen met kunststof mand;
- Toepassing van een gladde voegloze ondergrond op het parkeerterrein.

Met bovenstaande maatregelen zijn alle denkbare maatregelen getroffen om het geluid ten gevolge van de supermarkt bij woningen zo ver mogelijk te reduceren. Een binnenniveau van minder dan 35 dB(A) etmaalwaarde in de woningen zal bovendien zijn gewaarborgd.

Afweging

Uit de berekeningen is gebleken dat ter plaatse van meerdere beoordelingspunten van zowel nieuwe als bestaande woningen de richtwaarde voor een gemengd gebied uit de VNG voor stap 3 van 55 dB(A) etmaalwaarde wordt overschreden. De hoogst berekende LAr,LT waarde bedraagt 64 dB(A) etmaalwaarde. Het geluid van voertuigen in de avondperiode is hierin bepalend (zie de bijdrage analyse in Bijlage D). Dit wordt met name veroorzaakt door het geluid van voertuigen in de avondperiode dat hieraan een bijdrage levert van 63 dB(A) etmaalwaarde (zie de bijdrage analyse in Bijlage E). Resterende maatregelen die ingezet kunnen worden hebben hierdoor voornamelijk te maken met planaanpassingen zoals het anders inrichten van de openbare ruimte (met als gevolg minder parkeerplaatsen) of een volledig nieuw stedenbouwkundig plan.

Er zijn diverse maatregelen om het geluid te reduceren als uitgangspunt voor het plan genomen (zie bovenstaande opsomming). Ook zijn de volgende maatregelen doorgevoerd in het ontwerp:

- Balkons voorzien van dichte balustrades en geluidsabsorberend plafond;
- Horeca terrassen zijn (deels) gesitueerd onder balkons van de geplande nieuwbouw en doen dienst als akoestische afscherming naar de appartementen boven de supermarkt.

Daarnaast zijn aanvullende maatregel afgewogen en/of verder onderzocht, zie hoofdstuk 7 uit het onderzoek. Als aanvullende maatregelen kunnen de toepassing van akoestische tuinschermen en de niet-akoestische (compenserende) maatregelen worden overwogen. Bij niet-akoestische maatregelen kan worden overwogen worden het woon- en leefklimaat te verbeteren. Hierbij kan gedacht worden aan het integreren van meer groen en bomen in het plan, met name ter hoogte van de woningen waar de geluidsniveaus het hoogst zijn. Dit kan een positieve bijdrage leveren aan de leefomgeving. Deze vergroening is inmiddels doorgevoerd, waarbij enkele parkeerplaatsen zijn vervangen door groen en bomen.

Alles overwegende is er, in ogenschouw nemende dat het een centrumgebied betreft en met in acht name van genoemde maatregelen, met betrekking tot geluid sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat bij bestaande en nieuw te realiseren woningen. Voorwaarde is dat in de nieuwe woningen aan de gestelde richtwaarden voor het binnenniveau voldaan wordt door het treffen van gevelmaatregelen.
De geluidsbelastingen (exclusief aftrek) bedraagt ten hoogste 64 dB(A) op de geprojecteerde woningen. Gezien de hoogte van de geluidsbelasting wordt geadviseerd om de geluidswering van de gevel van de woningen daarop af te stemmen. In het Bouwbesluit 2012 zijn deze eisen opgenomen voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de gevel (‘uitwendige scheidingsconstructie’). Met de ontworpen gevelmaterialen (o.a. steenachtige spouwmuur, akoestisch glas, kozijn, dubbele kier- en naaddichting en

dubbele dichting bij ramen) wordt voldaan aan de eisen voor karakteristieke geluidwering van de gevel als gesteld in het Bouwbesluit 2012.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt, met inachtneming van de genoemde maatregelen in het kader van de bedrijfsvoering supermarkt, bouwkundige maatregelen aan balkons, muren tussen tuin en parkeerplaats en inrichting van de parkeerplaats en de benodigde gevelmaatregelen bij nieuwe woningen, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 BEZONNING

4.5.1 Algemeen

Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonning nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel een aspect om rekening mee te houden.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

In het kader van de herontwikkeling zijn door Groosman architecten bezonningsschema's gemaakt om te beoordelen wat de effecten zijn van de herontwikkeling (zie bijlage 3: Bezonningsschema's, Groosman Architecten, 15 oktober 2025). Op basis van de bezonningsschema's die in de periode maart en juni zijn opgesteld, kan geconcludeerd worden dat, mede vanwege de draaiing van de zon, de meeste schaduw door toedoen van de ontwikkeling over het nieuwe parkeerterrein valt en op enkele momenten over het trappenhuis behorende bij het gebouw (winkels en woningen op de verdieping) op de hoek van de Hortuslaan en Hortusplein. Gesteld kan worden dat de realisatie van het herontwikkelingsproject niet leidt tot een significante verslechtering van de bezonningssituatie van de omliggende bestaande woningen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het Hortusplein.

4.6 BODEM

4.6.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau IDDS. De rapportage is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende

ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 4, bodemonderzoek IDDS, 31 oktober 2023). De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van het terrein en bijbehorende aanvraag van een omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen).
De doelstelling van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De grond bestaat vanaf het maaiveld tot de geboorde dieptes van 3,0 m-mv uit zand;
- In de grond is plaatselijk sprake van bijmenging met bodemvreemde materialen
- (baksteen en metselpuin). In de grond zijn geen bodemvreemde geuren en/of kleuren waargenomen;
- De bovengrond is niet tot licht verontreinigd met kwik, zink en/of lood;
- De ondergrond is niet verontreinigd met alle onderzochte parameters;
- Het grondwater is niet verontreinigd met alle onderzochte parameters;
- In de grond is zintuiglijk en analytisch (op indicatieve basis) geen asbest aangetoond.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijding van de betreffende achtergrondwaarden, dient de hypothese 'verdacht' formeel te worden gehandhaafd. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling van het terrein en bijbehorende aanvraag van een omgevingsvergunningaanvraag worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 DUURZAAMHEID

4.7.1 Algemeen

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO2-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas
Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO2-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.
De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)
De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 wordt de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar

EPC = 0,0, waarbij een gebouw energieneutraal is. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vervangen de EPC.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)
De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.
De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltype. Per 1 juli 2021 geldt een maximale totale schaduwprijs van 0,8€ / m² bvo.

Gemeentelijk beleid
Raadsprogramma 2022-2026 Samen maken we Teylingen
In het raadsprogramma heeft de gemeente Teylingen aangegeven voor de opgave te staan om in 2050 klimaatbestendig en klimaatneutraal te zijn en dat de opgave tot verduurzaming een opgave voor iedereen in de gemeente is.

Plan duurzame ontwikkeling Teylingen 2020 - 2024
De afgelopen jaren is er in de gemeente Teylingen gewerkt aan de hand van het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheidsagenda 2016-2018. Het nieuwe Plan duurzame ontwikkeling 2020-2024 borduurt hierop voort. In dit plan wordt het Kader Duurzame gebiedsontwikkeling aangehaald. Integrale en duurzame gebiedsontwikkeling gericht op een schone, veilige, groene en duurzame leefomgeving voor iedereen. De gemeente geeft via dit kader uitvoering aan de Structuurvisie Teylingen 2030, de op te stellen Omgevingsvisie Teylingen en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport.

In dit kader worden voor alle projecten concrete duurzaamheidsafspraken gemaakt zodat deze niet voor ieder project ad hoc worden bepaald. Voor nieuwbouwwoningen zijn er gebouweisen en eisen voor de inrichting van de openbare ruimte opgesteld.

De gemeente Teylingen vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is bouwen met zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk. Teylingen streeft ernaar bij elk bouwplan de schade aan het milieu en de mens 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. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daaraan bij moeten dragen. Dit betekent dat per project een zo hoog mogelijk haalbaar niveau na te streven, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ambities van de gemeente. Toekomstige ontwikkelingen groot en kleine moeten het liefst energie neutraal of zelfs energie leverend zijn. Dit gaat verder dan de wettelijke BENG eisen.

De gemeente Teylingen ambieert tevens ook een hoge GPR-score voor nieuwbouw ontwikkelingen. Voor de borging en het inzichtelijk maken van duurzaamheid in nieuwbouwplannen heet de gemeente het instrument De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR-Gebouw) beschikbaar. Het doel van dit instrument is om duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken. Er wordt aan de gemeente geadviseerd om de initiatiefnemer bij ontwikkelingen een GPR gebouw berekening te laten uitvoeren. Hiermee is meteen aan de wettelijke eis van de Milieuprestatie Gebouw (MPG)-berekening voldaan (vanaf 1 januari 2018 ook gekwantificeerd). Duurzaamheidsbeleid komt vaak al terug in de beleidsparagrafen, soms als onderdeel van woonvisies of structuurvisies, soms separaat. In deze paragraaf kunnen de beleidsstukken voor de volledigheid benoemd worden en dient verder aangetoond te worden op welke wijze het duurzaamheidsaspect in de ontwikkeling is geïntegreerd. Kan samenhang hebben met geluid, natuur, water. Er kan ook voor worden gekozen het duurzaamheidsaspect al bij de betreffende paragrafen te behandelen.

De nagestreefde GPR scores, versie 4.1 zijn:

- DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8;
- Energie afzonderlijk een 8,5;
- Gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8;
- Toekomstwaarde minimaal een 7.

Beleidskader Duurzame gebiedsontwikkeling
De gemeente Teylingen zet in op een kader voor duurzame gebiedsontwikkeling (DGO) bij gesprekken en onderhandelingen met initiatiefnemers, projectontwikkelaars en bedrijven. Met het DGO streeft de gemeente naar de hoogst mogelijke ambities voor duurzame gebiedsontwikkelingen. Daarbij staan de thema's energietransitie, warmtetransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuur en milieu, gezondheid en veiligheid en circulaire economie centraal.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Het streven is om te voldoen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Teylingen. De gemeente wil de energieprestatie van zowel bestaande bouw als nieuwbouw verbeteren en hierbij samenwerken met maatschappelijke partijen. Bij het voorgenomen plan worden er diverse maatregelen op het gebied van duurzaamheid getroffen, waarbij voor wat betreft de nieuwe woningen voldaan zal worden aan de geldende BENG-eisen.

De openbare ruimte wordt aangelegd conform de LIOR van de gemeente Teylingen waarin is voorzien in de benodigde duurzaamheidsmaatregelen. Er worden pv-panelen geplaatst, meer dan nodig is. Verder krijgt het grote woongebouw een daktuin. Onder de daktuin is een wateropvang ten behoeve van regenwater-retentie en het bewateren van de daktuin. Het groene dak gaat hittestress tegen in dit centrumgebied en zorgt voor verkoeling. Daarnaast draagt dit bij aan de biodiversiteit in het projectgebied.

Bij Hortusplein wordt er dus op verschillende aspecten op duurzaamheid ingezet:

- Sociale duurzaamheid: duurzaam winkelcentrum
    - Compact centrum
    - Hoogvliet zichtbaar
    - Kerkplein met kwaliteit voor de openbare ruimte
    - Toevoeging horecaplein
    - Veilige parkeergelegenheid
    - Autoluw winkelcentrum

- Materiaalgebruik
    - Houtcomposiet gevelbekleding bij de appartementen (biobased, 100% recyclebaar en gaat lang mee/ blijft mooi doordat het onderhoudsvrij is)
    - Houten aankleding in het interieur
    - Hergebruik van bestaande materialen

- Hittestress vermindering/ waterbuffering/ biodiversiteit verhogen:
    - Groene binnentuin
    - Vergroening Westerstraat (stedenbouwkundige schaal)
    - Toevoeging gevelgroen op meerdere locaties
    - Vleermuiskasten in gevels

- Energie
    - PV panelen op alle daken

4.7.3 Conclusie

Met voorliggend plan wordt voldoende aandacht besteed aan de diverse duurzaamheidsaspecten.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

4.8.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

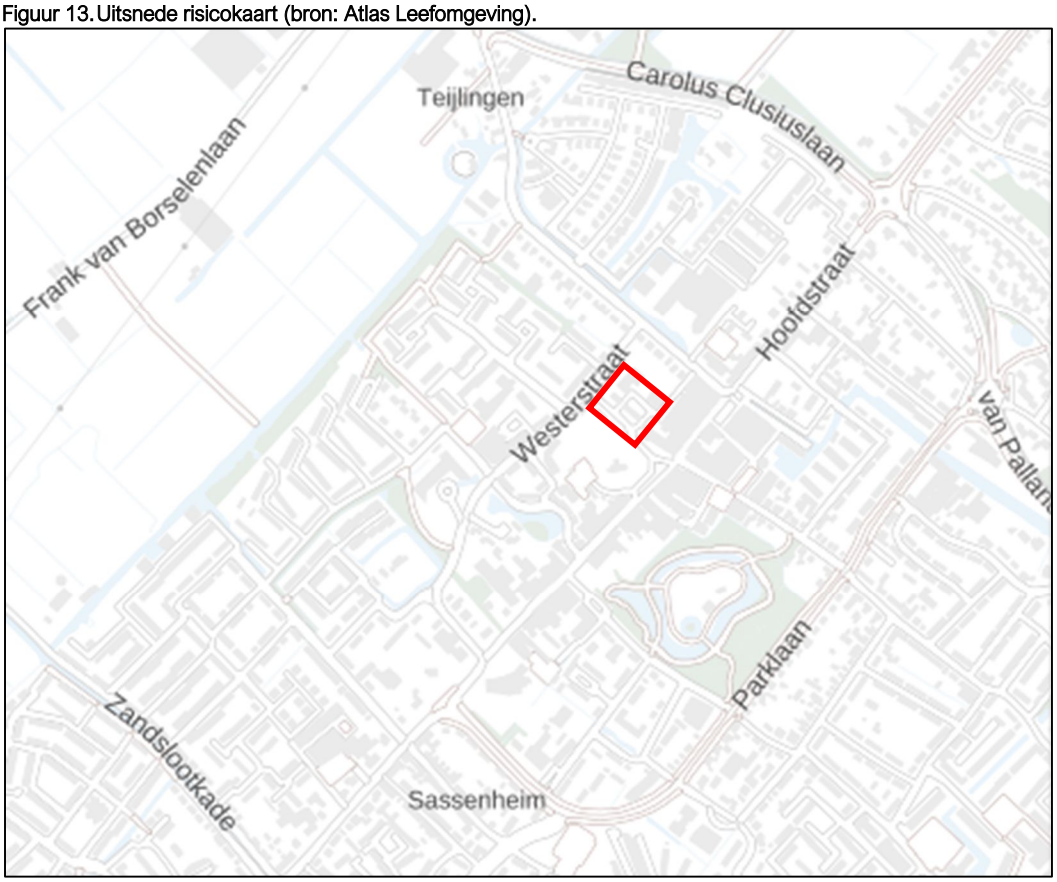
4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabijgelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Daarnaast worden er met de woningen en supermarkt ook geen Bevi-inrichtingen gerealiseerd die zouden kunnen leiden tot een verhoging van het groepsrisico in de omgeving.

Figuur 13. Uitsnede risicokaart (bron: Atlas Leefomgeving).



4.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 GELUID

4.9.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat

om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten en moeten getoetst worden aan de Wet geluidhinder. In dit kader heeft M+P een geluidsonderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (zie bijlage 5, M+P.MEES.23.07.1, d.d. 10 oktober 2025) De resultaten van dit onderzoek worden in deze paragraaf beschreven. In paragraaf 4.4 is het geluidsaspect in het kader van milieuzonering al beschreven. Volledigheidshalve wordt hier opgemerkt dat vanuit de geluidsactiviteiten ten gevolge van de supermarkt er geen belemmering geldt voor de nieuw te realiseren woningen.

Alle wegen rondom de planlocatie zijn niet gezoneerde 30 km/u wegen. In het kader van de Wet geluidhinder behoeven deze wegen niet getoetst te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de akoestische situatie van het wegverkeer wel beoordeeld.

De geluidsbelasting op het appartementencomplex bedraagt maximaal *L*den = 59 dB na aftrek op de westelijke gevel. Deze geluidsbelasting wordt nagenoeg volledig veroorzaakt door de Westerstraat.
Voor de rijwoningen treedt hetzelfde beeld op, namelijk een maximale geluidsbelasting van *L*den = 59 dB na aftrek op de westelijke gevel, met een maatgevende bijdrage vanwege de Westerstraat.
De geluidsbelastingen (exclusief aftrek) bedraagt ten hoogste 64 dB(A) op de geprojecteerde woningen. Gezien de hoogte van de geluidsbelasting wordt geadviseerd om de geluidswering van de gevel van de woningen daarop af te stemmen. In het Bouwbesluit 2012 zijn deze eisen opgenomen voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de gevel (‘uitwendige scheidingsconstructie’). Met de ontworpen gevelmaterialen (o.a. steenachtige spouwmuur, akoestisch glas, kozijn, dubbele kier- en naaddichting en dubbele dichting bij ramen) wordt voldaan aan de eisen voor karakteristieke geluidwering van de gevel als gesteld in het Bouwbesluit 2012.

Alle appartementen en rijwoningen beschikken over een geluidsluwe gevel conform het gemeentelijk geluidbeleid, al is dat in onderhavige situatie geen bindende voorwaarde (verlenen van hogere waarden is niet van toepassing bij 30 km wegen). Hiermee wordt wel een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd, tezamen met de eisen vanuit het Bouwbesluit.

4.9.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van de te nemen gevelmaatregelen om aan de richtwaarde voor het binnenniveau te voldoen, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 KABELS EN LEIDINGEN

4.10.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

Buisleidingen
Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor vergiftige stoffen.
- buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het PR, terwijl het GR verantwoord moet worden.

Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen
Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

Sinds 2005 adviseert de Nederlandse rijksoverheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zoveel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla. De aanleiding hiervoor is dat epidemiologisch onderzoek laat zien dat kinderen in de leeftijd tot 15 jaar, die bij bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk een verhoogde kans hebben leukemie. Deze mogelijk verhoogde kans zou zich voordoen bij langdurige blootstelling aan een veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla. Of de velden leukemie veroorzaken en hoe dan, is onbekend. Voor leukemie bij kinderen tot 15 jaar geldt dat er wel een statistisch verband op wordt gevonden met de afstand tot een hoogspanningslijn en, daarvan afgeleid, met de hoogte van het magneetveld. Er is echter geen verklaring voor die samenhang. De oorzaak kan het magneetveld zijn, iets anders dat met afstand tot een hoogspanningslijn samenhangt of toeval.[1]

De GGD heeft het Rijksadvies verbreed naar alle situaties waar het veld de jaargemiddelde waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Verder oordeelde de bestuursrechter in 2017 dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beleidsadvies over bovengrondse hoogspanningslijnen, in beginsel ook voor ondergrondse hoogspanningskabels van toepassing zijn.[2] Zowel de Commissie mer als de Gezondheidsraad hebben dit advies overgenomen, waardoor het voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen ook van toepassen is op ondergrondse kabels, transformatorhuisjes, wijkverdeelstations en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk.

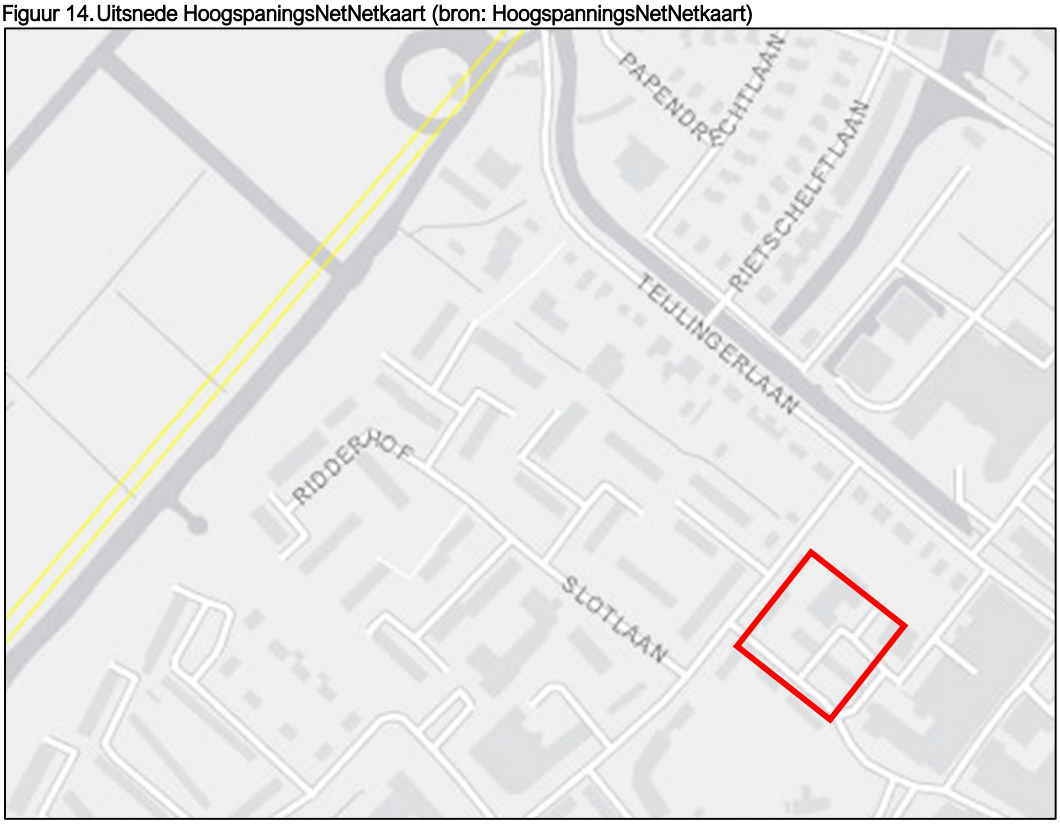
[1] Meer en gedetailleerde informatie over de uitgevoerde onderzoeken en over de conclusies die daaraan worden verbonden, vindt u op de website van het Kennisplatform Elektromagnetisch Velden (www.kennisplatform.nl) onder 'Onderwerpen'>'Hoogspanningslijnen en elektriciteitsvoorziening'. Het Kennisplatform helpt burgers en werknemers wetenschappelijk onderzoek over de relatie tussen magneetvelden en gezondheid te begrijpen en op waarde te schatten en verenigt de kennis van organisaties zoals TNO, DNV GL (voormalig KEMA), GGD en RIVM

[222] AbvRS, 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:238

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

De dichtstbijzijnde hoogspanningskabel is gelegen op circa 322 meter afstand. Dit betreft de 50 kV Sassenheim-Katwijkkabel met een bedrijfsspanning van 50 kV. Door de ruime afstand van de projectlocatie tot de hoogspanningskabel kan worden geconcludeerd dat deze leiding geen belemmering vormt voor de boogde ontwikkeling.

Figuur 14. Uitsnede HoogspaningsNetNetkaart (bron: HoogspanningsNetNetkaart)



4.10.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt vanuit planologisch oogpunt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT SCHIPHOL (LIB)

4.11.1 Algemeen

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik nam. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven. Het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter

de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk (externe veiligheid), gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogten overschrijdt.

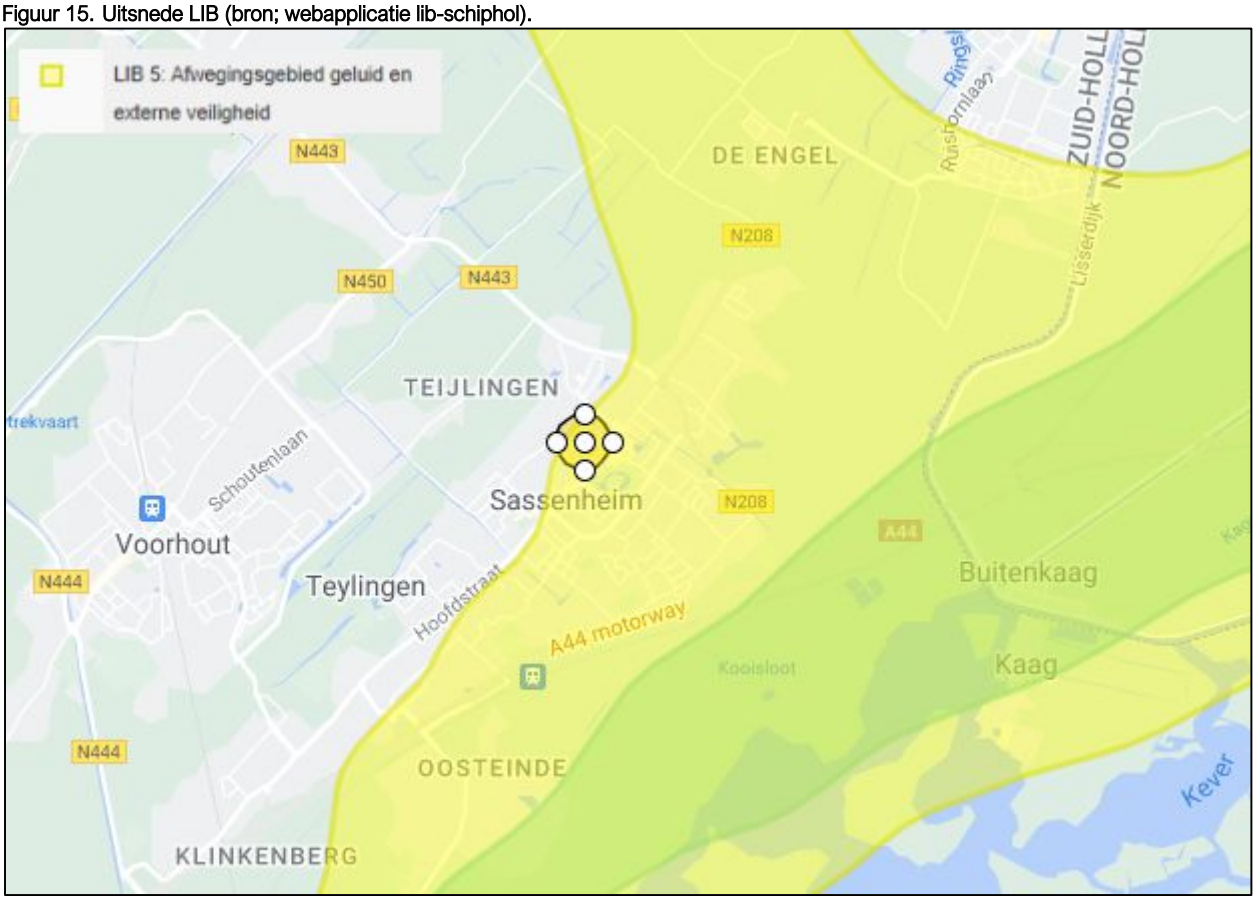
De projectlocatie is gelegen binnen het beperkingengebied bebouwing; LIB 5. Artikel 2.2.1d van het LIB geeft daarbij aan dat op de gronden die aangewezen zijn met zone 5 geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en het gaat hier om het vervangen van 48 woningen en toevoegen van 6 rijwoningen en supermarkt. Het geldende bestemmingsplan maakt op deze locatie al centrumvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en woningbouw mogelijk. Een verklaring van geen bezwaar is daarmee niet vereist.

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het LIB gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik nauwelijks toe. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de beoogde woningen is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies mogelijk gemaakt voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

In vergelijking met de bestaande situatie draagt de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet bij aan een significante toename van het aantal potentiële slachtoffers op de grond in geval van een vliegtuigongeluk. Gelet op de geringe ongevalskans en de (zeer) beperkte omvang van de ontwikkeling, is het bovendien zeer onwaarschijnlijk dat precies hier een vliegtuig zal neerstorten. Er is daarom geen reden om vanwege de mogelijkheid van een vliegtuigongeval van de beoogde ontwikkeling af te zien.

Figuur 15. Uitsnede LIB (bron; webapplicatie lib-schiphol).



4.11.3 Conclusie

Het luchthavenindelingsbesluit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 LUCHTKWALITEIT

4.12.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van ‘niet in betekenende mate’ is 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m^3 (µg/m^3). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de herontwikkeling van het Hortusplein in Sassenheim. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende extra verkeersgeneratie (weekdaggemiddelde, zie paragraaf 4.16) de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 16. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 26 september 2025).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1320
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,65**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,13**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

<u>Goed woon- en leefklimaat</u>
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m^3 voor stikstofdioxide NO_2, 40 µg/m^3 voor fijnstof PM_{10} en 25 µg/m^3 voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via Atlas Leefomgeving op 31 juli 2023) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 1. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie

Jaar	Totale concentratie		
	NO_2 (µg/m^3)	PM_{10} (µg/m^3)	$PM_{2,5}$ (µg/m^3)
2020	14,0	16,3	8,4
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.13.1 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 NATUUR

4.14.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een ‘nee-tenzij-toets’. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Tauw een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. Er zijn twee onderzoeken uitgevoerd: een naar de renovatie en sloop van 6 complexen (waar de te slopen woningbouw van het Hortusplein toe behoort) en een naar de sloop van de opstallen aan

Hortusplein 14 (kringloop). De rapportages zijn bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Woningen Hortusplein

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op door de Wnb beschermde soorten, namelijk vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten (huismus en gierzwaluw) en algemene broedvogels. Door het nemen van mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten op algemene broedvogels worden voorkomen. Nader onderzoek naar deze soorten is daarom niet nodig. Voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen is het noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren conform de vastgestelde soortspecifieke protocollen en methodes. Afhankelijk van het nader onderzoek kan het nemen van maatregelen en/of het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk zijn. In tabel onderstaande figuur is per complex aangegeven welke soorten kunnen voorkomen. In en nabij alle complexen kunnen algemene broedvogels voorkomen. Onderstaande figuur geeft een samenvatting van de toetsing van de mogelijke effecten op beschermde soorten.

Figuur 17. De 6 complexen opgedeeld per plaats met de bijbehorende adressen. Per complex is aangegeven welke soorten aanwezig kunnen zijn (bron: Tauw)

Plaats	Complex	Adres	Soorten
Warmond	4271	Herenweg 77a, Kerkdam 2 t/m 24	Vleermuizen Huismus Gierzwaluw
Sassenheim	5009	Hortuslaan 8 t/m 22 (even) en 13 t/m 27 (oneven)	Vleermuizen Huismus Gierzwaluw
	5013	Westerstraat 10 t/m 48 (even) en 13 t/m 51 (oneven) Frank van Borselenstraat 2 t/m 24 (even) en 1 t/m 15 (oneven)	Vleermuizen Huismus Gierzwaluw
	5022	Freesiastraat 1 t/m 19 (oneven) Crocussenstraat 1 t/m 5 (oneven) Gladiolenstraat 32 t/m 54 (even)	Vleermuizen
Voorhout	2031	Margrietstraat 2 t/m 8 (even)	Vleermuizen Huismus
Noordwijk	P069	Van Panhuysstraat 16	Vleermuizen

Opstallen kringloop

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op door de Wnb beschermde soorten, namelijk vleermuizen. Voor vleermuizen is het noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren conform de vastgestelde protocollen en methodes. Afhankelijk van het nader onderzoek kan het nemen van maatregelen en/of het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk zijn. In onderstaande figuur is een samenvatting opgenomen van de toetsing van de mogelijke effecten op beschermde soorten.

Figuur 18. Samenvatting van de resultaten van de toetsing van effecten op beschermde soorten (bron: Tauw)

Soortgroep	Overtreding Wnb	Nader onderzoek	Te nemen maatregelen
Flora	Nee	Nee	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Inspectie van struiken door ter zake kundig ecoloog, wordt gecombineerd met broedvogelcontrole
Vleermuizen	Nee	Nee	Geen
Vogels – jaarrond beschermde nesten	Nee	Nee	Geen
Vogels – functioneel leefgebied nest beschermd	Nee	Nee	Geen
Vogels – broedvogels	Mogelijk	Nee	Raadpleeg een ter zake kundig ecoloog voor het uitvoeren van een broedvogelcontrole

Nader onderzoek
Zowel ten behoeve van de woningen als de kringloop is nader onderzoek vereist. Voor de woningen dient onderzoek te worden gedaan naar vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten (huismus en gierzwaluw) en algemene broedvogels. Voor de kringloop dient onderzoek te worden gedaan naar vleermuizen. Op 13 oktober 2023 is door Tauw soortgericht onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder kort weergegeven.

Voor voorliggende ontwikkeling zijn de complexen 5009 (Hortusplein) en 5013 (Westerstraat en omgeving) van belang. Het voorkomen van huismus en gierzwaluw is uitgesloten in het complex 5009. In (de directe omgeving van) het plangebied van dit complex ontbreekt het aan nestplaatsen en essentieel leefgebied van huismus en gierzwaluw. Negatieve effecten en vervolgstappen zoals het treffen van mitigerende/compenserende maatregelen en het aanvragen van een ontheffing voor genoemde soorten in de betreffende complexen zijn niet nodig.

Negatieve effecten op vleermuizen kunnen niet met zekerheid worden uitgesloten in de complexen 5009 en 5013 te Sassenheim. Voor het complex 5013 te Sassenheim geldt tevens dat negatieve effecten op huismus en gierzwaluw niet zijn uitgesloten. Effecten leiden tot het overtreden van artikel 3.1, lid 1 en 2 en artikel 3.5, lid 1, 2 en 4 van de Wnb. Voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, huismus en gierzwaluw zijn mitigerende en compenserende maatregelen nodig en moet een ontheffing aangevraagd worden.

Voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, huismus en gierzwaluw zijn mitigerende en compenserende maatregelen nodig om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen. Te denken valt aan het werken buiten kwetsbare periodes, het plaatsen van tijdelijke en permanente alternatieve nest- en verblijfplaatsen en ecologische begeleiding. De benodigde maatregelen ten behoeve van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, huismus, gierzwaluw en ‘algemene’ broedvogels zijn terug

te vinden in hoofdstuk 6. De resultaten van het soortgericht onderzoek in het plangebied zijn samengevat in figuur 21. In figuur 22 zijn uitsluitend de soorten per complex gegeven met daarbij of een ontheffing nodig is.

Figuur 19. Resultaten van het soortgericht onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw in Warmond, Sassenheim, Voorhout en Noordwijk (bron: Tauw).

Complex	Adres	Soort	Verblijf-/nestplaats
4271	Kerkdam 2 t/m 24	Gewone dwergvleermuis	1 kraamverblijfplaats
5009	Hortuslaan 18	Ruige dwergvleermuis	1 paarverblijfplaats
	Hortuslaan 16-18	Gewone dwergvleermuis	1 paarverblijfplaats
5013	Frank van Borselenstraat 2	Ruige dwergvleermuis	1 zomerverblijfplaats
	Frank van Borselenstraat 1-3	Huismus	2 nestplaatsen
	Frank van Borselenstraat 13-15	Huismus	1 nestplaats
	Westerstraat 45-47	Gewone dwergvleermuis	1 zomer-/paarverblijfplaats
		Gierzwaluw	1 nestplaats
	Westerstraat 42-44	Laatvlieger	1 zomerverblijfplaats
		Gewone dwergvleermuis	1 zomer-/paarverblijfplaats
	Westerstraat 38-40	Gewone dwergvleermuis	2 zomerverblijfplaatsen
		Laatvlieger	1 zomerverblijfplaats
	Westerstraat 30-32	Ruige dwergvleermuis	1 paarverblijfplaats
	Westerstraat 10-12	Gewone dwergvleermuis	1 paarverblijfplaats
5022	-	-	-
5059	-	-	-
2031	Margrietstraat 8	Gewone dwergvleermuis	1 zomerverblijfplaats
P069	-	-	-

Figuur 20. De soorten per complex in Warmond, Sassenheim, Voorhout en Noordwijk met daarbij of een ontheffing nodig is (bron: Tauw).

Plaats	Complex	Soort	Ontheffing nodig?
Warmond	4271	Gewone dwergvleermuis	Ja
Sassenheim	5009	Gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis	Ja
	5013	Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, huismus en gierzwaluw	Ja
	5022	-	Nee
	5059	-	Nee
Voorhout	2031	Gewone dwergvleermuis	Ja
Noordwijk	P069	-	Nee

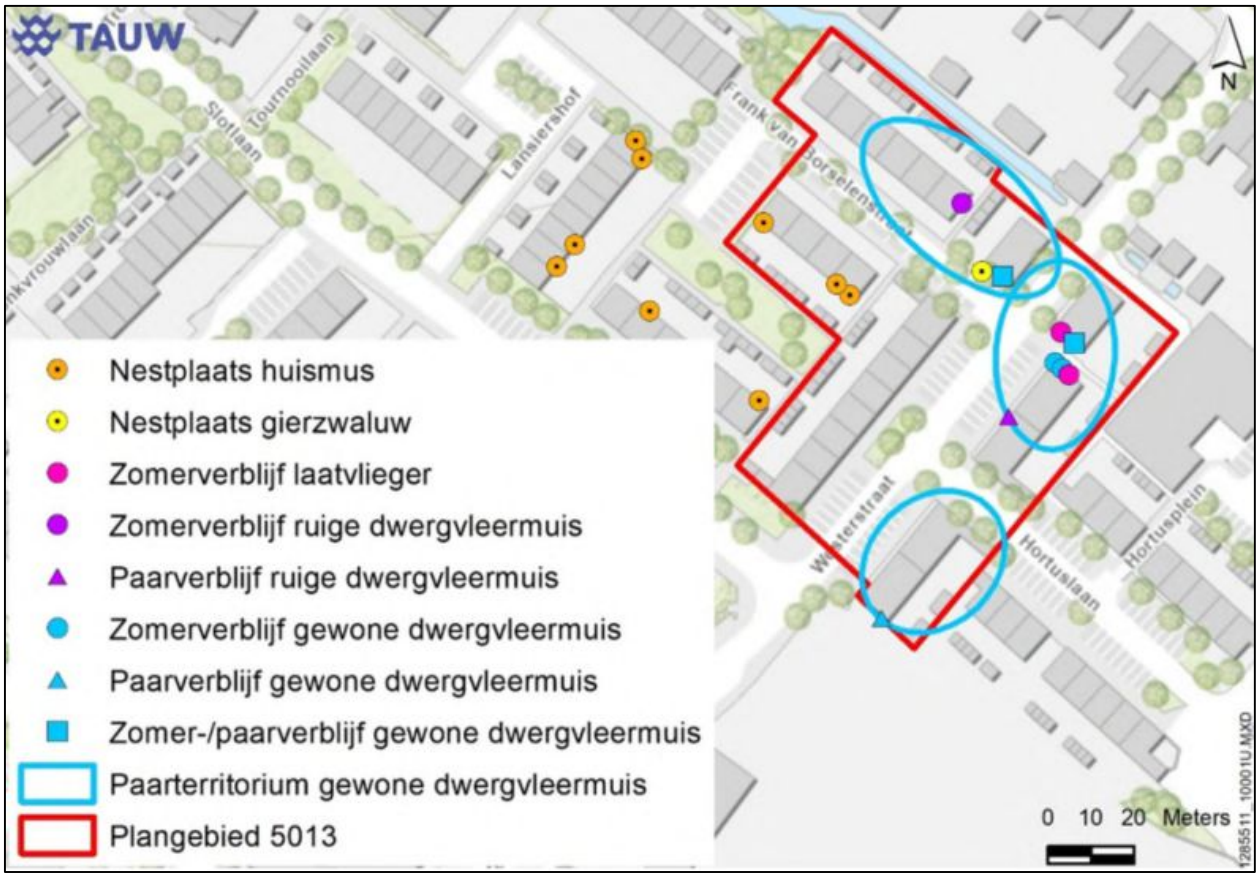
Voor de beoogde ontwikkeling is complex 5009, bestaande uit Hortuslaan 18 en Hortuslaan 16-18, van belang. In figuur 22 is aangegeven dat voor dit complex een ontheffing noodzakelijk is ten behoeve van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Onderstaande figuur geeft een beeld van de beschermde functies van de vleermuizen in complex 5009.

Figuur 21. Beschermde functies van vleermuizen in (de omgeving van) complex 5009. Een ontheffing is uitsluitend nodig voor de beschermde functies in het plangebied (bron: Tauw).



Voor de beoogde ontwikkeling is complex 5013, bestaande uit Westerstraat 10 t/m 48 (even) en 13 t/m 51 (oneven) en de Frank van Borselenstraat 2 t/m 24 (even) en 1 t/m 15 (oneven), van belang. In figuur 22 is aangegeven dat voor dit complex een ontheffing noodzakelijk is ten behoeve van de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, laagvlieger, huismus en gierzwaluw. Onderstaande figuur geeft een beeld van de beschermde functies van de vleermuizen in complex 5013.

Figuur 22. Beschermde functies van vleermuizen in (de omgeving van) complex 5013. Een ontheffing is uitsluitend nodig voor de beschermde functies in het plangebied (bron: Tauw).



Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit
Ten behoeve van de aangetroffen verblijfplaatsen van diverse soorten is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit in het kader van de Omgevingswet nodig. Deze vergunning is door Tauw op d.d. 22 februari 2024 aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland. De vergunning is op 2 mei 2025 door de Omgevingsdienst Haaglanden namens provincie Zuid-Holland verleend (kenmerk ODH1234122) en is terug te vinden als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Op 10 oktober 2025 is door IDDS een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (actualisatie) ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 9, IDDS kenmerk A4424-07/YKE/rap2.1, 10 oktober 2025). Hieronder worden de resultaten kort weergegeven.

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator versie 2025. Hierbij is een berekening gemaakt voor de uitstoot van de bouwmachines en het verkeer in de sloop-, aanleg-, bouwfase en het verkeer in de gebruiksfase.

De conclusie luidt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

Aangezien uit de analyse blijkt dat het projecteffect niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr, geldt geen vergunningsplicht volgens Artikel 5.1, lid 1 (Ow). Een nader onderzoek naar stikstofdepositie is daarom niet nodig.

4.14.3 Conclusie

Ten behoeve van het aspect natuur is een ontheffing aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland ten behoeve van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Stikstof vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.15 ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN

4.15.1 Algemeen

De opslag van munitie en/of explosieven valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op de opslag van munitie en/of explosieven is de 'Circulaire Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik' van toepassing. In tegenstelling tot het Bevi is geen sprake van risicobenadering maar van een effectbenadering bij de opslag van munitie en/of explosieven. Per categorie explosieven zijn aan te houden afstanden onderscheiden. Kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen binnen deze afstanden niet aanwezig zijn.

In de Nederlandse bodem zitten nog veel conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij het opsporen en ruimen van conventionele explosieven (CE's) is de openbare orde en veiligheid het bepalende uitgangspunt. De burgemeester is op grond van artikel 172 van de Gemeentewet belast met de handhaving daarvan. De beslissing om in een concrete situatie al dan niet over te gaan tot het opsporen en ruimen van een CE is dus de bevoegdheid van de burgemeester. In een CE-verdacht gebied is grondroerende partij verplicht een explosieven onderzoek uit te voeren in het kader van 'veilige werkomgeving en veiligheid voor derden en de omgeving'. Er geldt geen verplichting om over te gaan tot opsporing en ruiming. Dit hangt af van het concrete geval en dat wordt vooral beoordeeld in relatie tot het huidige en toekomstige gebruik van het gebied.

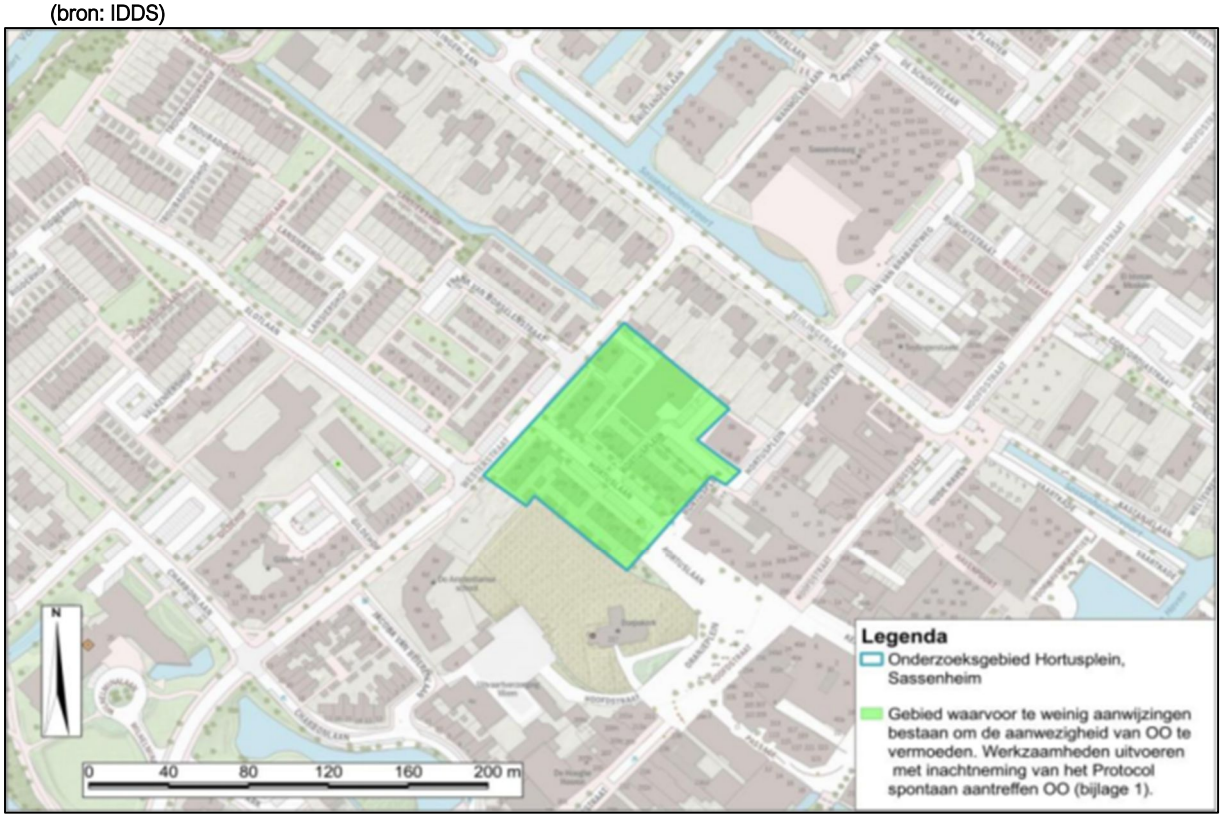
Conform de Arbowetgeving dient voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden het terrein onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Hiermee wordt voorkomen dat tijdens werkzaamheden in de bodem ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen die een gevaar voor de werknemers en de openbare orde en veiligheid kunnen vormen.

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is op 12 september 2023 door IDDS onderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten (zie bijlage 10, IDDS, kenmerk A4424-04/SHL/QS1, 12 september 2023) . De resultaten worden hieronder kort weergegeven.

IDDS Explosieven B.V. heeft diverse bronnen geraadpleegd om te achterhalen of het onderzoeksgebied tijdens de Tweede Wereldoorlog betrokken is geweest bij oorlogshandelingen. Er zijn te weinig indicaties die duiden op het mogelijk aantreffen van OO in het onderzoeksgebied. De termen verdacht of onverdacht zijn enkel voorbehouden aan een volledig historisch vooronderzoek wat conform het CS-VROO is uitgevoerd. Alle indicaties die wel naar voren zijn gekomen bij deze QuickScan OO wijzen erop dat de werkzaamheden zonder speciale maatregelen of onderzoek kunnen worden uitgevoerd met inachtneming van het Protocol spontaan aantreffen OO.

Figuur 23. Er zijn te weinig indicaties aangetroffen die duiden op het mogelijk aantreffen van OO in het onderzoeksgebied Hortusplein te Sassenheim. Werkzaamheden dienen alhier te worden uitgevoerd met inachtneming van het Protocol spontaan aantreffen OO (bron: IDDS)



IDDS Explosieven B.V. streeft naar een zo groot mogelijke representativiteit van het onderzoek. Een QuickScan Ontplofbare Oorlogsresten is echter gebaseerd op een beknopt bronnenonderzoek en betreft geen compleet historisch vooronderzoek conform het Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplofbare Oorlogsresten (CS-VROO). Het blijft zodoende mogelijk dat relevante informatie niet achterhaald is, welke mogelijkerwijs tot andere uitkomsten en conclusies kan leiden.

4.15.3 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.16 VERKEER EN PARKEREN

4.16.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.16.2 Relatie tot ontwikkeling

Goudappel heeft in het kader van de herontwikkeling een onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking (bijlage 11: Goudappel, 24 september 2025). Hierbij is een vergelijking gemaakt met de huidige (planologische) situatie. Dit onderzoek is als bijlage terug te vinden, de resultaten worden hieronder weergegeven.

De ontwikkeling van het Hortusplein in Sassenheim betreft de transformatie van bestaande functies. Het is in de berekeningen van belang hier rekening mee te houden door te salderen. Zo wordt namelijk bepaald of na de transformatie van het gebied voldoende parkeerplaatsen worden teruggebracht om de volledige parkeervraag op te vangen. Wat betreft het functieprogramma is onderscheid gemaakt in de huidige en toekomstige situatie.

In figuur 26 is de huidige en toekomstige situatie uiteengezet. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de supermarkt uitgebreid met ruim 400 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo), worden horecavoorzieningen gerealiseerd in de plint van het gebouw en worden 6 grondgebonden woningen bijgebouwd. Daarnaast worden de huidige sociale huurappartementen van woningcorporatie STEK nieuw teruggebracht binnen het bouwplan.

Figuur 24. Huidige en toekomstige programma en situatie (bron: Goudappel).

huidige situatie		toekomstige situatie	
functie	*omvang en eenheid*	*functie*	*omvang en eenheid*
supermarkt	1.100 m^2 bvo	supermarkt	1.522,4 m^2 bvo
sociale huurwoningen-/appartementen	48 woningen	sociale huurwoningen-/appartementen	48 woningen
		horeca	392,8 m^2 bvo
		grondgebonden koopwoningen	6 woningen
capaciteit Hortusplein	82 parkeerplaatsen	capaciteit Hortusplein	122 parkeerplaatsen
		compensatie Kerkplein	3 parkeerplaatsen

Parkeren

Bij het bepalen van de parkeernorm gaan we uit van de Parkeernota van de gemeente Teylingen (2014). De gemeentelijke normen zijn gebaseerd op CROW kencijfers uit publicatie 317. Bij het bepalen van het juiste kencijfer wordt onderscheid gemaakt in stedelijkheid en locatie. Sassenheim is aangemerkt als 'matig stedelijk', en het Hortusplein ligt volgens de gemeentelijke parkeernota in een 'schil/overloopgebied'.

In figuur 27 zijn de te hanteren parkeernormen weergegeven. Voor de horecavoorzieningen is uitgegaan van de functie 'café/bar/cafetaria'. In de parkeernorm voor woningen is een aandeel bezoek opgenomen van 0,3 parkeerplaats per woning.

Figuur 25. Parkeernormen conform 'Parkeernota Teylingen 2014' (bron: Goudappel).

functie plan	functie parkeernota	norm	eenheid
grondgebonden woningen	woning	1,8	pp / woning
sociale huurappartementen	appartement	1,5	pp / woning
supermarkt	supermarkt	3,1	pp / 100 m^2 bvo
horeca	café/bar/cafetaria	5,0	pp / 100 m^2 bvo

Bij salderen is het per functie van belang rekening te houden met maatgevende momenten in de week. Dit wordt gedaan door uit te gaan van de gemeentelijke aanwezigheidspercentages (zie figuur 28). Aanvullend is voor de supermarkt een percentage van 100% toegepast op zondagmiddag. De Hoogvliet is namelijk ook op zondag open. Dit uitgangspunt is volgens de meest recente CROW publicatie.

Figuur 26. Aanwezigheidspercentages (bron: Goudappel).

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	100%*
café (horeca)	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%

** indien open op zondag 100% (cf. CROW)*

Bij salderen verminder je de parkeervraag van het ruimtelijke plan met de parkeervraag van de reeds bestaande situatie. De toepassing van deze salderingsregel is weergegeven in figuur 29. De ongewogen parkeerbehoefte, zonder rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, resulteert in een toename van 53 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment ligt op de koopavond, met een toename van 43 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie.

Figuur 27. Parkeerbehoefte toekomstige vs. huidige situatie (bron: Goudappel).

situatie	functie	ongewogen parkeer behoefte	parkeerbehoefte per moment van de week							
			werkdag ochtend	*werkdag middag*	*werkdag avond*	*koop avond*	*werkdag nacht*	*zaterdag middag*	*zaterdag avond*	*zondag middag*
toekomst	bewoners sociale huur	57,6	28,8	28,8	51,8	46,1	57,6	34,6	46,1	40,3
	bewoners grondgebonden woningen	9,0	4,5	4,5	8,1	7,2	9,0	5,4	7,2	6,3
	bezoekers woningen	16,2	1,6	3,2	13,0	11,3	0,0	9,7	16,2	11,3
	supermarkt	47,2	14,2	28,3	18,9	37,8	0,0	47,2	18,9	47,2
	horeca	19,6	5,9	7,9	17,7	16,7	0,0	14,7	19,6	8,8
	totaal toekomstige situatie	149,6	55,0	72,7	109,5	119,1	66,6	111,6	108,0	114,0
huidig	bewoners sociale huur	-57,6	-28,8	-28,8	-51,8	-46,1	-57,6	-34,6	-46,1	-40,3
	bezoekers sociale huur	-14,4	-1,4	-2,9	-11,5	-10,1	-0,0	-8,6	-14,4	-10,1
	supermarkt Hoogvliet	-34,1	-10,2	-20,5	-13,6	-27,3	-0,0	-34,1	-13,6	-34,1
	totaal huidige situatie	-106,1	-40,5	-52,1	-77,0	-83,4	-57,6	-77,3	-74,1	-84,5
plan effect	**toename parkeerbehoefte (omhoog afgerond)**	**44**	**15**	**21**	**33**	**36**	**9**	**35**	**34**	**30**
	extra parkeercapaciteit	37	37	37	37	37	37	37	37	37
	saldo	**-7**	**+22**	**+16**	**+4**	**+1**	**+28**	**+2**	**+3**	**+7**

Parkeeroplossing
Ten behoeve van de geplande ontwikkeling wordt de huidige parkeercapaciteit uitgebreid met 37 parkeerplaatsen. Op de maatgevende koopavond zijn 36 extra parkeerplaatsen benodigd. Met de geplande capaciteitsuitbreiding wordt voorzien in de toename van de parkeerbehoefte. Er ontstaat een overschot van 1 parkeerplaats. Hiermee wordt een passende parkeeroplossing aangedragen. Uitgangspunt van het plan is dat de parkeerplaatsen een openbaar karakter kennen en niet worden toegewezen aan specifieke gebruikers.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van een nieuwe ontwikkeling wordt volgens een vaste werkwijze bepaald. In de berekening worden de CROW kencijfers, passend bij de te ontwikkelen functie, gebruikt als uitgangspunt en vermenigvuldigt met de omvang/aantallen uit het functieprogramma. Vervolgens wordt een vertaalslag gemaakt naar de verkeersgeneratie tijdens een werkdagetmaal, en tijdens de ochtend- en avondspits.

De verkeersgeneratie wordt in een kwalitatieve analyse toegevoegd aan verkeersmodelintensiteiten tijdens een gemiddelde werkdag voor prognosejaren 2030 en 2040. Omdat ook verkeersbewegingen gesaldeerd kunnen worden, is het van belang dat alleen de functies worden gesaldeerd, waar recent nog gebruik van gemaakt is. Om deze reden is huidige supermarkt buiten beschouwing gelaten.

Binnen de CROW kencijfers is een bandbreedte beschikbaar. In de berekeningen is ervoor gekozen om uit te gaan van het CROW-kencijfer dat aansluit bij de parkeernorm van de gemeente. In figuur 30 zijn de functies gekoppeld aan een CROW-kencijfer. Dit kencijfer geeft de verkeersgeneratie weer tijdens een gemiddeld weekdagetmaal. Voor de functie 'café/bar/cafetaria' ontbreekt een kencijfer voor verkeersgeneratie. Om voor de horecafuncties wel tot een inschatting van het aantal verkeersbewegingen te komen is een turn-over per parkeerplaats gehanteerd: 6,0 motorvoertuigbewegingen per parkeerplaats. Dit houdt in dat de parkeerplaatsen bestemd voor de horecafuncties 3x per dag door een uniek extern voertuig wordt gebruikt, uitgaand van één aankomst en één vertrek per uniek bezoek. In de berekeningen is de ongewogen parkeerbehoefte voor de horecafunctie van afgerond 20 parkeerplaatsen gehanteerd als uitgangspunt in de verkeersgeneratieberekening.

Figuur 28. Gehanteerde CROW kencijfers (bron: Goudappel).

functie plan	CROW-functie	kencijfer en eenheid
grondgebonden woningen	koop, huis, tussen/hoek	7,0 mvt / woning / weekdagetmaal
sociale huurappartementen	huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3,7/ woning / weekdagetmaal
supermarkt	fullservice-supermarkt	76,2 / 100 m² bvo / weekdagetmaal
horeca	maatwerk	6,0 mvt / parkeerplaats / weekdagetmaal

Verdeling verkeersgeneratie
Om tot de verkeersgeneratie tijdens een werkdag te komen zijn de volgende omrekenfactoren gehanteerd (CROW publicatie 272):

- omrekenfactor wonen = 1,11;
- omrekenfactor supermarkt = 1,20;
- omrekenfactor horeca = 1,00.

Daarnaast beschikt CROW publicatie 256 over een procentuele verdeling naar spitsuur (zie figuur 31). Voor de woonfuncties is uitgegaan van de verdeling voor 'overige woonmilieus'. Voor de verdeling van het verkeer over de spitsmomenten zijn de uitgangspunten voor 'detailhandel' gehanteerd. Voor de horeca is de avondspits opgehoogd van 8% naar 10%. De aanname is dat horeca een hoger aandeel verkeer in de avondspits genereert dan een winkelfunctie. Aangezien CROW niet beschikt over kencijfers voor de verdeling van horeca zijn deze gebaseerd op Goudappel ervaringskencijfers.

Figuur 29. Gehanteerde verdeling verkeersgeneratie naar spitsuur (bron: Goudappel).

functie	ochtendspits			avondspits		
	drukste uur	*waarvan vertrek*	*waarvan aankomst*	*drukste uur*	*waarvan vertrek*	*waarvan aankomst*
wonen	**8%**	89%	11%	**9%**	20%	80%
supermarkt	**2%**	50%	50%	**8%**	50%	50%
horeca	**3%**	82%	18%	**10%**	43%	57%

De resultaten zijn weergegeven in figuur 32. De verkeerstoename als gevolg van het plan bedraagt ongeveer 1.550 motorvoertuigen tijdens een gemiddelde werkdag. Het grootste deel van deze verkeersbewegingen vindt plaats buiten de spitsuren.
Tijdens het avondspitsuur (drukste spitsuur) bedraagt de toename aan verkeersbewegingen ongeveer 130 motorvoertuigen, waarvan de verdeling over aankomsten en vertrekken evenredig is. De toename bedraagt in het drukste uur (avondspits) gemiddeld iets meer dan twee auto's per minuut.

Figuur 30. Verkeersgeneratie toekomstige vs. huidige situatie (bron: Goudappel).

situatie	functie	weekdag etmaal (totaal)	werkdag etmaal (totaal)	ochtendspits totaal	ochtendspits aankomst	ochtendspits vertrek	avondspits totaal	avondspits aankomst	avondspits vertrek
toekomst	sociale huurwoningen	178	197	16	2	14	18	14	4
	grondgebonden woningen	42	47	4	0	3	4	3	1
	supermarkt	1.160	1.392	28	14	14	111	56	56
	horeca	118	118	4	3	1	12	5	7
	totaal toekomstige situatie	**1.498**	**1.754**	**52**	**19**	**32**	**145**	**78**	**67**
Huidig (te vervallen)	sociale huurwoningen	-178	-197	-16	-2	-14	-18	-14	-4
	supermarkt	*Ten tijde van de verkeerstellingen was er geen supermarkt meer gevestigd in het pand.*							
	totaal huidige situatie	**-178**	**-197**	**-16**	**-2**	**-14**	**-18**	**-14**	**-4**
planeffect		**+1.320**	**+1.557**	**+36**	**+18**	**+18**	**+128**	**+64**	**+63**

Verkeersafwikkeling

Nu de verkeersgeneratie van het plan bekend is kan ook een beoordeling gemaakt worden van de verkeerafwikkeling. Hiervoor is gekeken naar de verkeersafwikkeling op wegvakniveau. De volgende wegvakken zijn beoordeeld:

- Westerstraat;
- Hortusplein.

Het bouwplan grenst aan de oostkant aan het centrum van Sassenheim, de zuidkant aan de Dorpskerk, de westkant aan de Westerstraat en aan de noordkant aan de Teijlingerlaan. Aan de noordkant is het Hortusplein via een éénrichtingsstraat verbonden met de Teijlingerlaan. Het verkeer kan alleen uit noordelijke richting het Hortusplein betreden.

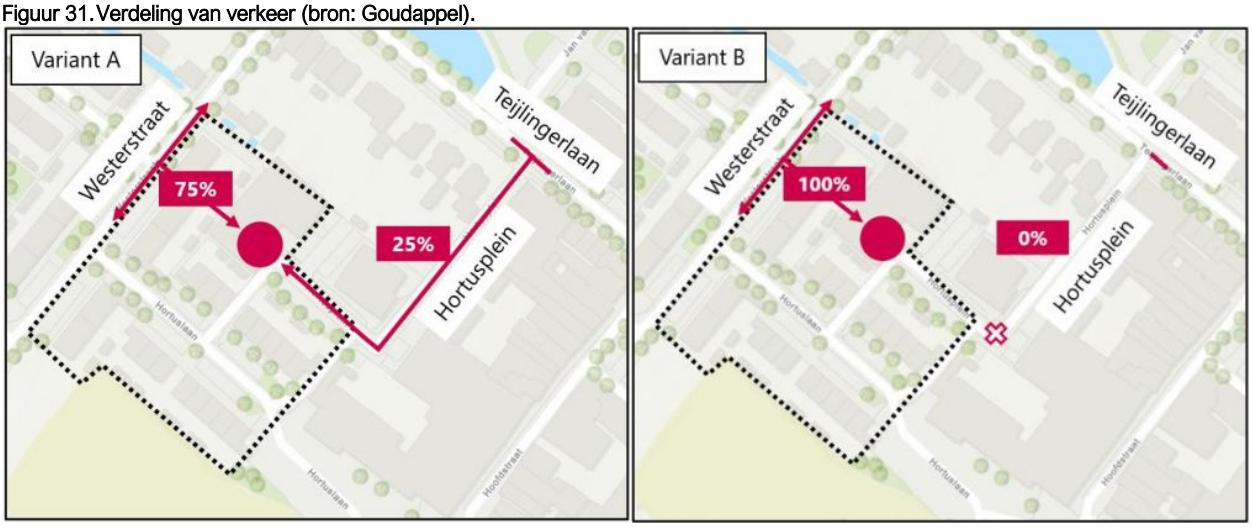
Via de Hortuslaan is het bouwplan in twee richtingen verbonden met de Westerstraat. Aan de oostkant loopt de Hortuslaan over in het Oranjeplaan/Hoofdstraat. Gezien de ligging ten opzichte van het centrum is dit een onlogische route voor het verkeer van of naar het Hortusplein. De logische ontsluitingen van het plan voor het gemotoriseerd verkeer zijn via de Teijlingerlaan en het Hortusplein (alleen aankomend verkeer) en via de Westerstraat en het Hortusplein (aankomend en vertrekkend verkeer).

Omdat de precieze ontsluitingsstructuur nog niet vast ligt zijn twee varianten onderzocht:

- Variant A: Het plan wordt aan twee zijden ontsloten via de Westerstaat en het Hortusplein. Omdat het Hortusplein een éénrichtingsweg is, wordt uitgegaan van 25% van het verkeer via het Hortusplein (aankomend) en 75% van het verkeer via de Westerstraat (aankomend en vertrekkend).
- Variant B: in deze variant wordt het Hortusplein een doodlopende straat voor gemotoriseerd verkeer. Dat houdt in dat deze route niet gebruikt kan worden door verkeer dat naar het plan gaat. In deze variant gaat al het planverkeer via de Westerstaat.

Deze varianten zijn weergegeven in figuur 33.

Figuur 31. Verdeling van verkeer (bron: Goudappel).



Wegvakken Westerstraat en Hortusplein

De verkeersafwikkeling op omliggende wegennet wordt beoordeeld door eerst te kijken naar de wegvakken Westerstaat en Hortusplein.

Westerstraat

De Westerstraat is aangeduid als erftoegangsweg (ETW) met een maximumsnelheid van 30 km/h en een capaciteit van 5.000 voertuigen per etmaal. Het huidige gebruik past hier echter niet bij. De weg wordt namelijk gebruikt als ontsluitingsroute en parkeerroute voor het centrum, wat meer lijkt op een gebiedsontsluitingsweg. Dit type weg, vaak een 'grijze weg' genoemd, heeft onduidelijke categorieën.

Het Mobiliteitsplan van de gemeente Teylingen geeft aan dat de Westerstraat binnenkort zal worden ingericht als ETW30. Zoals eerder vermeld, komt het huidige en toekomstige gebruik van de Westerstraat niet overeen met dat van een erftoegangsweg, maar past het beter bij een ontsluitingsweg. Dit wordt ondersteund door uitgevoerde verkeerstellingen en verkeersmodelprognoses voor de jaren 2030 en 2040. Voor dit type grijze wegen heeft CROW een profiel opgesteld, waarbij met een ruim profiel en een snelheidslimiet van 30 km/h een verkeersintensiteit tot 10.000 motorvoertuigen / etmaal verwerkt kan worden.

In het onderzoek van Goudappel is ervan uitgegaan dat de Westerstraat (gezien het huidige gebruik) niet wordt ontworpen als een woonstraat (ETW), maar als een ‘grijze weg’ (ETW30). Daarbij is aangenomen dat dat de reconstructie van het wegvak Westerstraat plaatsvindt in samenhang met de realisatie van het plan.

Hortusplein (éénrichtingsweg vanaf de Teijlingerlaan naar het toekomstig winkelcentrum)

Het Hortusplein is momenteel ingericht als eenrichtingsweg en kan daarom gecategoriseerd worden als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Een erftoegangsweg in twee richtingen (wegbreedte 4,80 meter) kan tot 3.500 motorvoertuigen in een etmaal verwerken. Het Hortusplein is een eenrichtingsweg, dus uitgaand van een gelijkmatige spreiding van het gemotoriseerd verkeer is aangenomen dat 1.750 motorvoertuigen in één richting verkeerveilig verwerkt kan worden. Het Hortusplein wordt alleen benut door planverkeer wanneer gekozen wordt voor variant A.

Verkeersintensiteiten

Op basis van het regionale verkeersmodel Holland-Rijnland (prognose werkdag 2040) is de verkeerssituatie in de situatie zonder het plan bepaald. In dit verkeersmodel is rekening gehouden met een prognose voor de toekomst, rekening houdend met autonome groei van het (auto)verkeer en zekere (ontwikkel)projecten. Vervolgens is het planeffect hieraan toegevoegd, zodat de toekomstige situatie met plan inzichtelijk wordt. Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling is de situatie tijdens een werkdagetmaal bepalend.

Verkeerssituatie 2040 zonder plan
Uit het verkeersmodel (prognosejaar 2040) blijkt dat de Westerstraat 6.162 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal afwikkelt. Het Hortusplein is een smalle eenrichtingsweg die naar het plan toe leidt. De intensiteit uit het verkeersmodel geeft aan dat er 641 motorvoertuigen tijdens een werkdagetmaal gebruikmaken van deze route.

Toekomstige situatie
Het plan genereert 1.557 extra motorvoertuigbewegingen tijdens een werkdagetmaal. Voor variant A is aangenomen dat circa 389 (25%) motorvoertuigbewegingen het plan bereikt via het wegvak Hortusplein. De overige 1.167 motorvoertuigbewegingen (75%) bereiken en verlaten het plan via de aansluiting op de Westerstraat. Voor variant B is aangenomen dat al het planverkeer gebruikmaakt van de route via de Westerstraat. De toekomstige verkeersintensiteiten zijn weergegeven in figuur 34.

Figuur 32. Huidige- en toekomstige verkeersintensiteiten rondom het plan in twee varianten (bron: Goudappel).

	wegvak	capaciteit / etmaal	Verkeersintensiteiten in mvt / etmaal		
			situatie 2040 zonder plan	*planeffect*	*situatie 2040 met plan*
Variant A	Westerstraat	5.000 *	6.162	+1.167	**7.329**
	Hortusplein	1.750	641	+389	**1.030**
Variant B	Westerstraat	5.000 *	6.022	+1.557	**7.579**
	Hortusplein	1.750	641	+0	**641**

** uitgaand van de huidige wegencategorisering*

Door de ontwikkeling van het Hortusplein en autonome verkeersgroei neemt de verkeersintensiteit in de omgeving van het plan toe. In de huidige vormgeving is de Westerstraat niet geschikt voor de huidige- en toekomstige intensiteiten. Daarom adviseert Goudappel om de Westerstraat te reconstrueren en geschikt te maken voor de toekomst. Voor het Hortusplein geldt dat het verkeer in de plansituatie (variant A) zal toenemen, maar dat er ruimschoots voldoende restcapaciteit is om het planverkeer te verwerken.

4.16.3 Conclusie

Parkeren: met de ontwikkeling van het Hortusplein worden 37 parkeerplaatsen extra gerealiseerd. Het maatgevende moment ligt op de koopavond met een parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen. Dit betekent dat het bouwplan voorziet in een passende parkeeroplossing.

Verkeersgeneratie: de verkeerstoename van het plan tijdens spitsuren is verkeerskundig beperkt. Tijdens het drukste avondspitsuur genereert het bouwplan een toename van circa 130 motorvoertuigbewegingen, wat resulteert in twee extra motorvoertuigbewegingen per minuut. Op etmaalniveau zorgt het plan voor een toename van bijna 1.550 motorvoertuigbewegingen.

Verkeersafwikkeling: door de ontwikkeling van het plan nemen de verkeersintensiteiten op de Westerstraat (in beide varianten) en het Hortusplein (in variant A) toe. Op de Westerstaat past de huidige verkeersintensiteit al niet bij de wegcategorisering volgens het gemeentelijk beleid. Het plan versterkt dit effect. De gemeente Teylingen is voornemens om de Westerstraat te reconstrueren. Dit biedt de mogelijkheid om dit wegvak niet in te richten als woonstraat, maar om het wegvak geschikt te maken voor de toekomstige verkeersfunctie. Op het Hortusplein kan het verkeer zowel in de huidige- als toekomstige situatie verwerkt worden. Er is ruime restcapaciteit beschikbaar.

4.17 WATER

4.17.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

Nationaal Waterplan

Bij de ontwikkeling van locaties in het stedelijk gebied wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. In dit kader moedigt het rijk het waterwonen aan. Waterwonen kan een bijdrage leveren aan een klimaatbestendige inrichting van Nederland, omdat deze woonvorm gecombineerd kan worden met ruimte voor water. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Goede verbindingen tussen het stedelijk watersysteem en het ommeland dragen bij aan een goede kwaliteit van water en landschap. Water biedt kansen voor verbetering van de leefomgeving in bestaand (groot)stedelijke gebied.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft in 2022 het Waterbeheerprogramma 'Water wijst de weg' (WBP6) vastgesteld, voor de periode 2022 tot en met 2028. WBP6 gaat er van uit dat goed waterbeheer van levensbelang is om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten, overal en voor iedereen. Daarom is de boodschap: alleen samen kunnen we onze leefomgeving gezonder en duurzamer maken. Hoe het hoogheemraadschap van Rijnland dat aanpakt en wat de plannen zijn voor de komende zes jaar presenteert Rijnland in WBP6.

Keur en Uitvoeringsregels
Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- het onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater
Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

Riolering en afkoppelen
Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De Gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

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

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

- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

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

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de voorliggende waterparagraaf worden de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

4.17.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. In dit kader is door initiatiefnemer overleg gevoerd met Rijnland over de wateraspecten binnen dit plan.

Waterkwaliteit
Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit
In het kader van de Keur is compensatie nodig indien er meer dan 500 m^2 verharding toegevoegd wordt binnen het plangebied. Om dit te toetsen is er een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en nieuwe situatie. Dit document is als bijlage terug te vinden. Vooruitlopend op de nieuwe waterschapsverordening (vanaf 1 januari 2024 in werking) is rekening gehouden met de percentages verharding die voor tuinen gelden, gerelateerd aan de grootte:

Figuur 33. Percentages verharding voor tuinen (bron: Rijnland, waterschapsverordening).

Tuinoppervlak	% verharding
< 50 m2	75%
50 – 150 m2	50%
> 150 m2	25%

In onderstaande tabel is de verharding weergegeven.

Figuur 34. Verharding bestaande en nieuwe situatie (bron: Groosman, eigen bewerking).

	Verhard	Onverhard
Bestaande situatie	7.835 m^2	1.065 m^2
Nieuwe situatie	8.324 m^2	576 m^2
	489 m^2 toename	

Er is sprake van een toename van 489 m^2 aan verharding ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee wordt de grens van 500 m^2 niet overschreden en is watercompensatie op basis van de Keur niet nodig.

Klimaatadaptief bouwen
In het kader van de klimaatverandering en de toename aan heftige regenbuien wordt aandacht besteed aan klimaatadaptief bouwen. Zo worden er retentiekratten onder het groene dak van het woongebouw

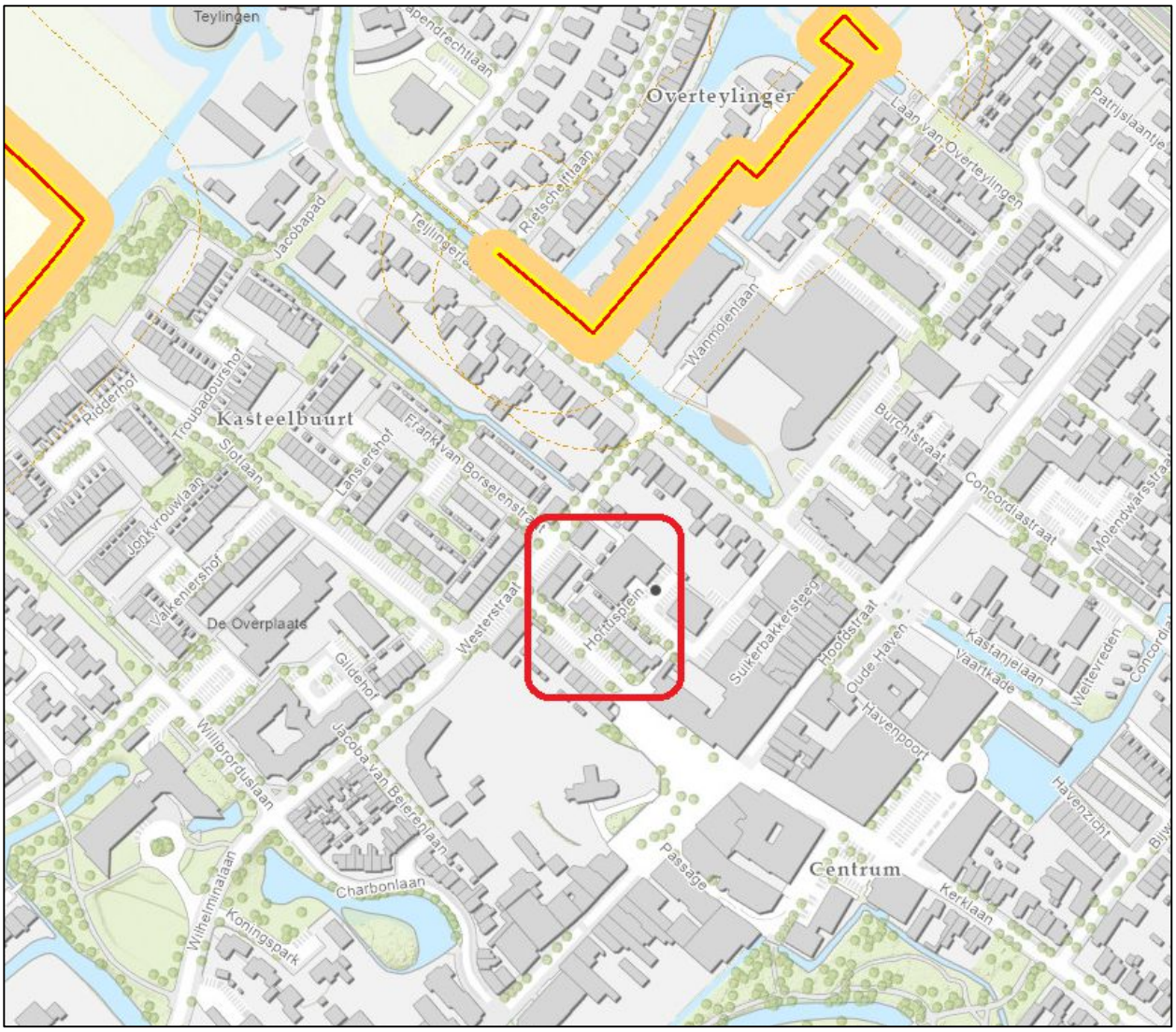
gerealiseerd die tijdelijk hemelwater kunnen bergen en dit daarna vertraagt afgevoerd kan worden. Daarnaast wordt dit hemelwater gebruikt voor de bewatering van het groene dak.

Verschillende tuinen die grenzen aan het plangebied zijn laaggelegen ten opzichte van de aangrenzende bestaande supermarkt. In de tuinen is sprake van enige wateroverlast na veel regen. Bij het bepalen van de aanleghoogte van de eengezinswoningen en de omliggende infrastructuur wordt hiermee rekening gehouden en verdient dit bijzondere aandacht.

Beschermde gebieden

Op basis van de legger van Rijnland is te zien dat de projectlocatie niet is gelegen in de beschermingszone van een waterkering.

Figuur 35. Uitsnede legger Rijnland, projectgebied in rood kader.



Riolering

De hemelwaterafvoer wordt geregeld conform de LIOR van de gemeente Teylingen met als bijzonder aandachtspunt de hemelwaterafvoer van de eengezinswoningen. Onderzocht zal worden of het mogelijk is het hemelwater af te koppelen in de sloot.

4.17.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.18 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.18.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.18.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van een supermarkt, 54 woningen en circa 396 m^2 commerciële ruimte ten behoeve van horeca inclusief een nieuw parkeerplein. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie m.e.r.
Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van 21 november 2025 is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Geconcludeerd kan worden dat de voorliggende ontwikkeling geen significant negatieve milieueffecten met zich meebrengt en dan een nadere m.e.r.-beoordeling niet nodig is. Op basis van de aanmeldnotitie heeft het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen waarin aangegeven is dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en daarom geen MER hoeft te worden opgesteld.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan het Hortusplein te Sassenheim is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Teylingen en initiatiefnemer. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

Er is op 3 oktober 2023 een bewonersavond georganiseerd voor de direct belanghebbenden en een deel van de bewoners aan de Teylingerlaan. Op die avond zijn ook de eigenaren van Hortusplein 6 uitgenodigd. Kort daarna, op 10 oktober 2023 is een grootschalige inloopavond voor de directe omgeving georganiseerd waar alle omwonende en ondernemers uit de omgeving welkom waren de plannen te bekijken. Als aanvulling hierop hebben er ook nog persoonlijke gesprekken plaatsgevonden bij directe belanghebbenden.

Van deze bijeenkomsten is een participatieverslag gemaakt welke terug te vinden is in de bijlage. De volgende aanpassingen in de planvorming zijn/worden doorgevoerd naar aanleiding van de bijeenkomsten:

- Het achterpad, ter hoogte van de grondgebonden woningen wordt aangepast. Met gemeente zal worden besproken hoe deze zone kan worden aangemerkt als auto te gast en enkel toegankelijk kan zijn voor bestemmingsverkeer;
- Er is sprake van wateroverlast in het gebied door de huidige aanleghoogte van het centrum. Initiatiefnemer zal hier door een infra specialist naar laten kijken;
- Bewoners moeten ten alle tijden het erf kunnen verlaten, parkeerplaatsen moeten hiervoor worden aangepast;
- Toegang parkeerterrein thans voorzien van 1 in en uitrit. In de nieuwe situatie is uitgegaan van een separate in en uitrit aan de Westerstraat.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Het ontwerpbesluit heeft van 17 oktober tot en met 27 november 2024 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend die zijn beantwoord in een Nota van zienswijzen. Deze nota is als bijlage 14 terug te vinden.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel het gebied rondom het Hortusplein te herontwikkelen. Hiervoor worden 48 bestaande woningen en de voormalige supermarkt gesloopt en komt een nieuwe supermarkt terug met commerciële ruimte voor horeca en met daarop 48 bovenwoningen. Ook wordt een parkeerterrein aangelegd en nog eens 6 rijwoningen. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.