

bestemmingsplan
Prins Clausstraat 30,
Sassenheim
Gemeente Teylingen



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1525.BP2023SAS04013-VA01

Datum: 2025-10-22

Contactpersoon Buro SRO: dhr. T. Oostrom

Kenmerk Buro SRO: SR220416

Opdrachtgever: Fam. Van der Veer

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging.....	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen.....	6
1.4 Leeswijzer	8
2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie.....	9
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleidskader	13
3.1 Nationaal beleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid.....	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4 Milieuonderzoek.....	22
4.1 Milieueffectrapportage.....	22
4.2 Milieu.....	23
4.3 Waterhuishouding	30
4.4 Verkeer en parkeren.....	33
4.5 Ecologie.....	34
4.6 Archeologie	35
4.7 Cultuurhistorie	36
4.8 Duurzaamheid	37
5 Juridische planbeschrijving.....	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Wijze van bestemmen	40
6 Economische uitvoerbaarheid	41
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42
7.1 Algemeen	42
7.2 Vooroverleg en inspraak	42
7.3 Verslag zienswijzen.....	42

1 Inleiding

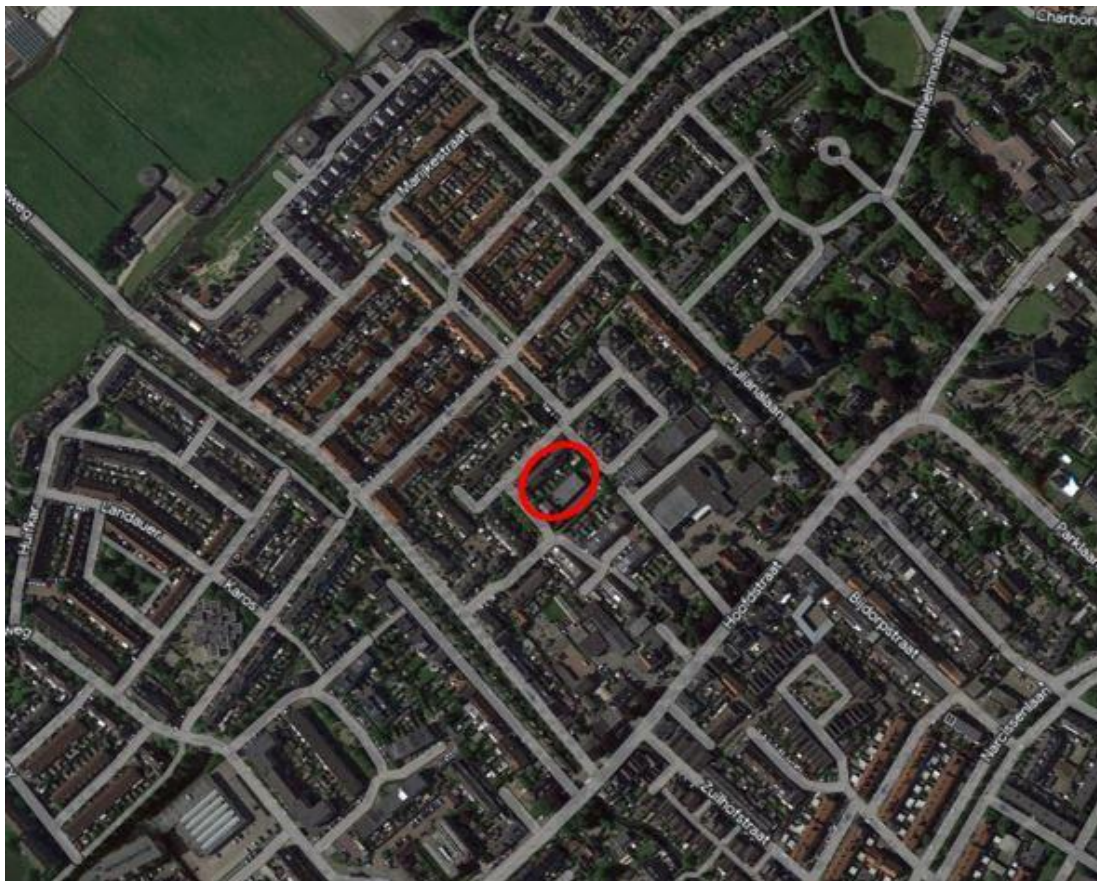
1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie Prins Clausstraat 30 in Sassenheim te herontwikkelen. Het aannemersbedrijf dat voorheen op de planlocatie gevestigd was is opgeheven en hiervoor in de plaats zijn 3 nieuwe vrijstaande woningen beoogd.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Sassenheim-Zuid' (vastgesteld op 31 oktober 2013) waarin de gronden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen - 1' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' hebben. Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient een herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging

Het perceel van de beoogde ontwikkeling is gelegen aan de Prins Clausstraat, in het westelijke deel van de kern Sassenheim. Het plangebied, met een omvang van circa 1.362 m², is gelegen in de gemeente Teylingen. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Sassenheim, sectie A, nr. 7502 en 8127. Onderstaande afbeeldingen geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.



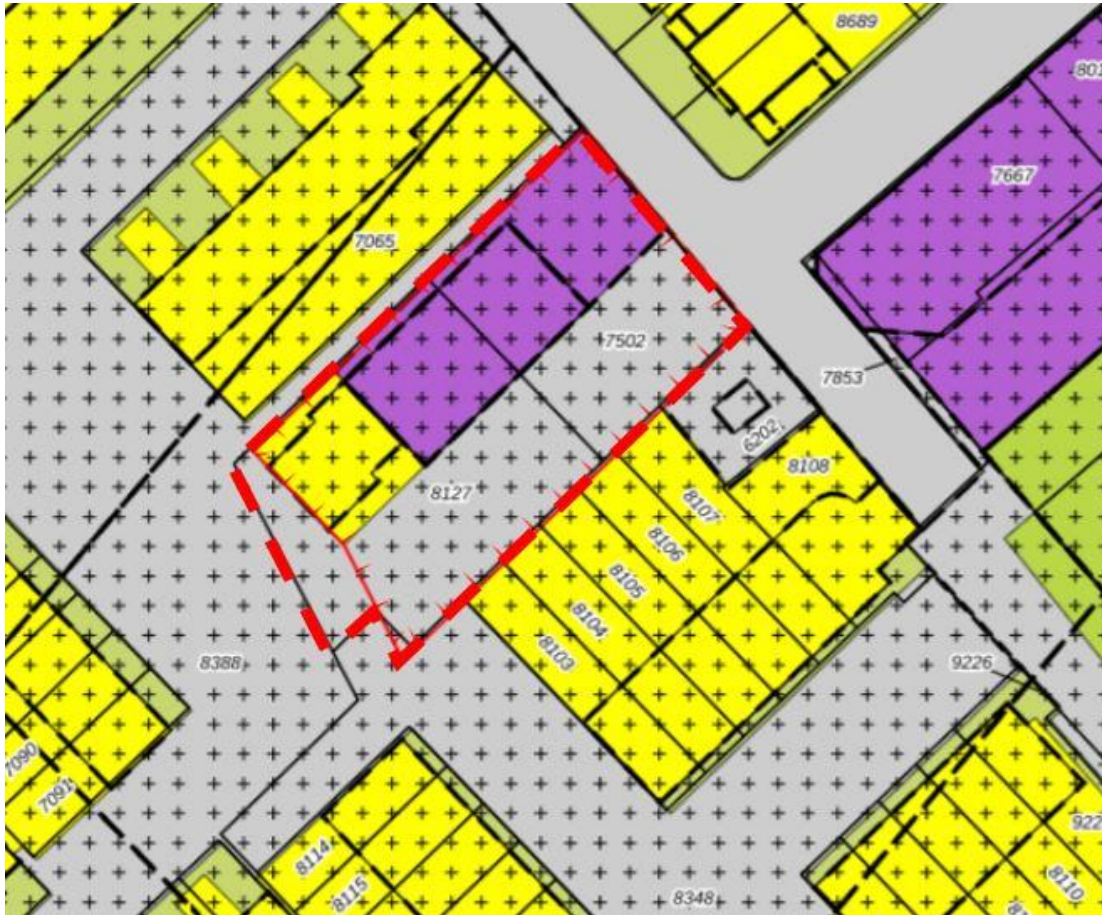
Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied (bron: kadastralekaart.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Sassenheim-Zuid' (vastgesteld op 31 oktober 2013). Deze gronden hebben de bestemming 'Wonen-1', 'Bedrijf' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De navolgende afbeelding toont een fragment van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water. Tevens mogen de goot- en bouwhoogte maximaal resp. 6 m en 9 m bedragen.

Het noordelijke deel van het plangebied heeft de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het deel van de bedrijfsbestemming waar een bouwvlak is opgenomen heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemingsbedrijf', waardoor daar een aannemingsbedrijf van ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan.

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn tevens bestemd voor kantoorruimte, als niet-zelfstandig onderdeel van een bedrijf, waarbij per bedrijfskavel het kantoorgedeelte ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen, tot een maximum van 2.000 m². Verder zijn bij het bedrijf horende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen en laad- en losvoorzieningen toegestaan. De bouw- en goothoogte binnen het bouwvlak mogen maximaal resp. 6 m en 9 m bedragen.

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor verblijfsgebieden met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorziening, perceelontsluiting, nutsvoorziening etc.

Verder geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van deze aanduiding het plan wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met dien verstande dat er onder andere ten hoogste 10 woningen zijn toegestaan, de wijziging pas toegestaan is na bedrijfsbeëindiging, de goothoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen en de afstand van de woningen tot de naastgelegen woonbestemmingen niet

minder mag zijn dan 10 m. Aan de laatstgenoemde voorwaarde kan voorliggend plan niet voldoen, waardoor geen beroep gedaan kan worden op deze wijzigingsbevoegdheid.

Ten slotte geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2'. In Sassenheim is sprake van afwisselend lage, middelhoge en hoge verwachtingswaarden voor archeologische resten. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is daarom opgenomen om aan te geven dat voor het gebied aan onderzoek benodigd is. De functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' geeft aan dat er voor de planlocatie een middelhoge verwachtingswaarde is.

Voor de gehele gemeente Teylingen geldt het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen'. In dit bestemmingsplan wordt het parkeerbeleid van de gemeente doorvertaald naar een gemeentebreed bestemmingsplan.

Ook is het 'Parapluplan beeldbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout' van kracht, maar dit parapluplan is niet van toepassing op onderhavige locatie.

Binnen het geldende bestemmingsplan is het bouwen en gebruiken van de nieuwe woningen niet toegestaan. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid met de resultaten van overleg en inspraak.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Prins Clausstraat, in een buurt met veel voorzieningen die op loopafstand van het centrum van Sassenheim en van een treinstation ligt. Momenteel staan er een woning en een bedrijfshal van het voormalige aannemersbedrijf op het perceel, beide gebouwd in de jaren 80 van de vorige eeuw. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de planlocatie weer.



Zicht op het huidige plangebied, gezien vanaf de Prins Clausstraat (bron: Google Streetview)



Zicht op het huidige plangebied, gezien vanaf de Prins Bernhardstraat, met rechts het plangebied (bron: Google Streetview)



Huidig plangebied; op de planlocatie is men voornemens om de bedrijfshal (foto's onder) te slopen. De huidige woning (foto's boven) blijft behouden (bron: Blom Ecologie)

De planlocatie bestaat uit een woning met daarachter een bedrijfshal. Beide gebouwen zijn opgetrokken uit gemetselde muren met een geïsoleerde spouw en zadeldaken met bitumen dakbedekking. Rond de woning en de bedrijfshal zijn verharde delen, een onderhouden tuin, moestuin en meerdere (fruit)bomen aanwezig. De planlocatie wordt omringd door groene hagen.

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfshal van het voormalige aannemersbedrijf te slopen ten behoeve van de realisatie van 3 nieuwe woonpercelen. Daarbij blijft de bestaande woning in het plangebied behouden.

De beoogde woningen op de percelen 2 en 3 bestaan uit één bouwlaag met een kap. De beoogde woning op perceel 4 bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De woning op perceel 4 zal tevens over een garage beschikken. Twee woningen, waaronder de bestaande woning, zijn georiënteerd op de Prins Clausstraat en de andere twee woningen op de Prins Bernhardstraat. De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de wegen waarop ze georiënteerd zijn. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Per woning wordt er in twee parkeerplaatsen voorzien. De rest van het plangebied wordt als tuin gebruikt.

Navolgende afbeelding laat de toekomstige situatie van het plangebied zien.



Beoogde ontwikkeling (bron: Stol Architecten, d.d. 10 oktober 2025)

Twee woningen zullen een nokhoogte van maximaal 7,0 m krijgen, en één woning krijgt een nokhoogte van maximaal 10,0 m. Deze hoogten zijn qua omvang passend in de omgeving, zoals navolgende afbeeldingen ook weergeven.



Impressie beoogde situatie, gezien vanaf de Prins Bernhardstraat (bron: Stol Architecten)



Impressie beoogde situatie, gezien vanaf de Prins Clausstraat (bron: Stal Architecten)

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- b. duurzaam economisch groeipotentieel;
- c. sterke en gezonde steden en regio's;
- d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt is, heeft het geen effecten die van nationaal belang zijn. Wel draagt het onderhavige initiatief in algemene zin bij aan de als derde genoemde prioriteit. De ontwikkeling van 3 nieuwe woningen binnen stedelijk gebied draagt immers bij aan het terugdringen van het landelijke woningtekort. De ambities van de NOVI vormen daarom geen belemmeringen voor dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen op het gebied van een goede ruimtelijke ordening in het geding komen, kunnen krachtens de provinciale verordening of de algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen zoals benoemd in het Barro en is dus ook niet van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

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.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 nieuwe woningen. Het voorliggende plan maakt de realisatie van drie nieuwe woningen mogelijk, waarmee het project niet aangemerkt wordt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Desalniettemin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan het plan aangetoond te worden. Uit subparagraaf 3.4.2 blijkt dat er in de gemeente Teylingen een behoefte aan woningen bestaat. Ook op regionaal niveau bestaat deze behoefte, zoals blijkt uit subparagraaf 3.3.1. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen, waarmee het inspeelt op de regionale en gemeentelijke behoefte.

Het voorgenomen plan hoeft daarmee niet nader getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meest recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;

- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

- Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een Rivierdeltacomplex - jonge zeeklei. De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen. Richtpunt voor deze ondergrond is: ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Het voorliggende plan voorziet niet in een ontwikkeling die deze waarden aantast.

Het plangebied ligt daarnaast in een kustlandschap, 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. Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen. Ontwikkelingen dragen zorg voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland. Nieuwe strandbebouwing voor verblijfsrecreatie nabij duingebied op rustige stranden is daarmee niet toegestaan. De beschreven waarden zijn niet meer zichtbaar in het plangebied, de voorliggende ontwikkeling doet daarom geen afbreuk aan deze waarden.

- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in het bollenlandschap, dit landschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones. Het plangebied maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied. Hier zijn nog weinig restanten van de bollenteelt herkenbaar. Het voorliggende plan doet dan ook geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en structuur van het gebied.

- Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is deels gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als 'steden en dorpen'. Dit is het gebied waar voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen (en het landschap) zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads en dorpsgebied. De beoogde ontwikkeling is passend in deze laag.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Duin en Bollenstreek'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Bollenlandschap in de binnenduinrand

Het plangebied is gelegen in een bollengebied. De bollenteelt begon op afgravingen van strandwallen en jonge duinen. Het bollengebied heeft naast de landbouwfunctie ook een grote toeristische waarde. Kenmerkend zijn de bollenvelden in combinatie met historische bollenschuren, kleine rijtjes arbeiderswoningen en wegbegeleidende hagen. Het plangebied zelf betreft een voormalig bedrijfsperceel wat in de huidige situatie geen bollenteeltgrond is. Het plan doet dan ook geen afbreuk aan het bollenteeltgebied.

Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

De weg rond het plangebied wordt aangemerkt als 'Wandelroutenetwerk'. In Zuid-Holland is een knooppunten netwerk gerealiseerd. Op deze manier is er een provincie dekkend netwerk dat door recreanten makkelijk te benutten is. Het voorliggende plan vormt geen belemmering voor dit netwerk.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en er wordt aangesloten bij de genoemde beleidskeuze. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 april 2023 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van het provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bevat het handelingskader. De provincie heeft in artikel 6.10 een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de Omgevingsverordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: 'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'

Bij het voorgenomen plan is in subparagraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de betreffende locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied en niet groter dan 3 ha is.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;

- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in subparagraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden 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.

- Wateroverlast

Uit de klimaatatlas blijkt dat er in het plangebied geen sprake is van wateroverlast bij extreme neerslag. Er wordt met het plan voldaan aan richtlijnen met betrekking tot waterberging en er zal ruimte zijn voor het infiltreren van water.

- Overstroming

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een zeer kleine kans (1/3.000 tot 1/30.000 per jaar) is op overstroming in het plangebied. Het aspect overstroming is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

- Hitte

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat de temperatuur in het plangebied deels warmer en deels koeler is dan in de omgeving. Dit komt zeer waarschijnlijk omdat een deel van het plangebied bebouwd is. De toevoeging van 3 woningen in plaats van de voormalige bedrijfsopstallen zal niet leiden tot een zodanige stijging van de temperatuur dat hittestress een probleem wordt in het plangebied. De nabijheid van water rondom het plangebied helpt ook om de temperatuur lager te houden.

- Droogte

Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. Om die reden wordt de hemelwaterafvoer van de nieuwe woningen zoveel mogelijk in de bodem geïnfiltreerd. Droogte wordt daarmee tegengegaan.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Op 11 juni 2021 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude gezamenlijk de eindversie van de Regionale Omgevingsagenda gepresenteerd. De omgevingsagenda van de regio Holland-Rijnland bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Dat leidt tot de integrale hoofdpoging: zoeken naar balans. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevend keuzes voor de toekomst. In ieder geval stelt de regio zichzelf de volgende doelen:

1. versterken kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
2. realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting;
3. investeren in infrastructuur voor mobiliteit en energievoorziening;
4. creëren van voldoende plekken voor het opwekken van duurzame energie;
5. bieden van een toekomstperspectief voor het landschap.

Met de Regionale Omgevingsagenda zet de regio een stip op de horizon. Zo levert Holland Rijnland een bijdrage aan nationaal en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en mobiliteit.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het saneren van de voormalige bedrijfsopstallen en het realiseren van drie nieuwe woningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kernpunten tot concentratie van stedelijke ontwikkeling en de ambitie om als topwoonregio te fungeren. Ook wordt in het plan aandacht besteed aan de groenblauwe kwaliteit van het gebied. Op deze wijze past het initiatief binnen de ambities van de regio.

3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief omvat een programma waarin er drie nieuwe woningen worden gerealiseerd en de bedrijfsopstallen worden gesaneerd. Dat doet recht aan de behoeften en zorgt voor meer kansen voor doorstroming. Het voorgenomen plan heeft hoofdzakelijk een positieve invloed op de keuzes 2, 4 en 5. Het plan komt tegemoet aan de vraag naar woningen, het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt en de kwalitatieve behoefte aan woningen in een dorps omgeving. Daarbij betreft het een herstructurering die tevens leegstand van bestaande bedrijvigheid en daarmee samenhangende verloedering tegengaat.

In de gemeente Teylingen is in de periode 2017-2022 vraag naar 630 extra woningen. In de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 440 extra woningen. De totale behoefte van 1.070 extra woningen in de periode 2017-2030 is volledig voorzien in een woonmilieu dat te typeren is als 'luxe woonwijk, dorps, landelijk'. Het voorgenomen plan past daarmee binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de gemeente Teylingen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Teylingen 2030

De Structuurvisie 2030 Duurzaam Bloeiend! is 25 juni 2015 door de raad van Teylingen vastgesteld en is in belangrijke mate een vertaling van de Toekomstvisie 'Vitaal en vernieuwend' uit 2008 en de Strategische visie 2040. De structuurvisie heeft als doel om een samenhangend ontwikkelingskader te bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen tot 2030 vanuit een duidelijke stip op de horizon: Teylingen gaat duurzaam bloeien. De kern van de visie op Teylingen in 2030 is: Teylingen bloeit duurzaam in een krachtige regio, met ruimtelijk hoogwaardige en sociaaleconomisch sterke kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond, een vitale Greenport en aantrekkelijk plasseengebied. De leidende principes voor de structuurvisie zijn:

- Teylingen kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente;
- Teylingen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen verbetert de sociaaleconomische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen zet zich in voor een vitale greenport Duin- en Bollenstreek;
- ambities en keuzes stemt de gemeente steeds zo goed mogelijk af in regionaal verband, zodat het beleid elkaar versterkt.

Planspecifiek

Ten aanzien van de ruimtelijke opgave voor wonen is het doel om op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving in complete vitale kernen met een eigen identiteit te verkrijgen. Met daarin voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheid om een beperkte opvangfunctie te vervullen voor de regio. Voor de eigen behoefte geldt een opgave voor de bouw van ongeveer 2.100 woningen tot 2030. Daarnaast is er plancapaciteit voor ongeveer 300 woningen voor het accommoderen van een deel van de bovenregionale woningbouwopgave, die eventueel ook ingezet kan worden voor doorgroei na 2030.

Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan locaties binnen en direct grenzend aan de dorpsgrenzen. Verouderde gebieden gaan zullen worden herstructureren en enkele inbreidingslocaties komen voor beperkte aanvullende woningbouw in aanmerking. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan deze behoefte door 3 woningen toe te voegen in het midden van een woonwijk.

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat het beoogde plan in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Woonprogramma 2020 - 2024

In het 'Woonprogramma 2020 – 2024: naar een evenwichtige woningmarkt' beschrijft de gemeente Teylingen hun visie, ambities en keuzes op het gebied van wonen voor de komende jaren. Hierin besteedt de

gemeente aandacht aan de aanpak druk op de woningmarkt, de verduurzaming van het woonaanbod in de kernen en het lang zelfstandig thuis wonen. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De volgende thema's komen in het woonprogramma aan bod:

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.

In de gemeente Teylingen is de druk op de woningmarkt hoog. De ambitie van de gemeente is om minimaal te voldoen aan de lokale woningbehoefte. Totaal is er in Teylingen tot 2040 behoefte voor 1.720 koopwoningen, voor met name in het middeldure en het dure segment.

Planspecifiek

Voor het beoogde plan is met name het thema 'voldoende woningbouw' van toepassing. Met het plan wordt voorzien in de vraag naar woningen in een stedelijke omgeving. Als gevolg van het saneren van voormalige bedrijfsopstallen en het realiseren van drie nieuwe woningen kan een, zij het beperkte, doorstroming in de woningmarkt bewerkstelligd worden. Tevens wordt er ingespeeld op de behoefte naar woningen in het middeldure en dure segment binnen de gemeente.

4 Milieuonderzoek

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Zo blijkt uit een andere uitspraak van de Afdeling (201901464/1/R1, 11 maart 2020) dat de bouw van woningen op een perceel waar eerder al bebouwing stond en die in gebruik was voor een andere functie niet als stedelijk ontwikkelingsproject hoeft te worden aangemerkt. Omdat onderhavig plan ook als een dergelijk plan is aan te merken is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals beschreven in de bijlagen van het Besluit milieueffectrapportage. Dit

betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Met voorliggend plan vindt er een bestemmingswijziging plaats en worden er nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Bij een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Mol ingenieursbureau, A8602, d.d. 9 mei 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Bij dit onderzoek zijn enkele lichte en matige verontreinigingen geconstateerd. Er werd geadviseerd de matige verontreinigingen nader te onderzoeken. Het gaat daarbij om matige verontreinigingen met minerale olie, veroorzaakt door de ondergrondse dieseltanks in de loods. Verder werd geadviseerd de peilbuis 01 nader te onderzoeken op fenol.

Naar aanleiding van de adviezen van het verkennende onderzoek zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Navolgend staan per onderzoek de conclusies weergegeven.

Nader bodemonderzoek, Wijnands milieuvadvis, 2023-236, d.d. 7 augustus 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2:

- De sterke verontreiniging met minerale olie is in de grond (2,0 tot 2,5 m-mv) en het grondwater (filterstelling van 1,5 tot 2,5 m-mv) ter plaatse van boring 1002, nabij de perceelgrens, aangetoond. Verticaal is de verontreiniging in de grond tot een diepte van 4,0 m-mv aangetoond ter plaatse van boring 1009;
- De sterke verontreiniging is niet perceeloverschrijdend afgeperkt.

Nader bodemonderzoek, Wijnands milieuvadvis, 2023-236 vs2, d.d. 13 december 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3:

- De sterke verontreiniging met minerale in de grond en het grondwater is horizontaal en verticaal afgeperkt;
- In het bodemtraject van 1,0 tot 4,0 m-mv worden sterke verhogingen met minerale olie aangetoond. Met een gemiddelde laagdikte van 2,0 meter en een oppervlakte van 265 m² is naar schatting circa 500 m³ sterk verontreinigd met minerale olie;
- Voor het grondwater wordt uitgegaan van hetzelfde verontreinigingsoppervlak dat voor de grond vastgesteld is. De gemiddelde laagdikte van het verontreinigde grondwater wordt geschat op 2,5 meter. Naar schatting is circa 650 m³ grondwater sterk verontreinigd met minerale olie.

Aanvullend bodemonderzoek, WMC Bodem B.V., 2024-70/rap2.1, d.d. 1 juni 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4:

- De bovengrond en het grondwater zijn niet tot licht verontreinigd met de onderzochte stoffen
- De ondergrond is niet onderzocht.

Deze conclusies geven geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek. In verband met de voorgenomen ontwikkeling van het perceel dient de aangetoonde verontreiniging gesaneerd te worden. In dit geval zal gesaneerd worden onder een MKB-plan. Hierin is de uitvoering van de bodemsanering uitgewerkt. Er is gekozen voor het afdekken van de verontreiniging met een duurzaam aaneengesloten afdeklaag (isolatie). Deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een BRL 7000 erkende aannemer en onder milieukundige begeleiding.

Initiatiefnemers hebben in hun exploitatie rekening gehouden met de saneringskosten. De sanering zelf zal op basis van de Besluit activiteiten leefomgeving plaatsvinden voordat de uitvoering van het project wordt gestart.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM2,5. De grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM10 niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM2,5 zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

In 2021 is gebleken dat NO2 en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel PM10, PM2,5 en NO2 op 21 september 2021 verlaagt naar respectievelijk 15, 5 en 10 µg/m³. Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd. Als voldaan wordt aan de advieswaarden, zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het slopen van een loods van een voormalig aannemersbedrijf en het realiseren van drie nieuwe woningen. Het project is daarmee aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 16,3 µg/m³, 8,4 µg/m³ en 14,5 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM10 en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM2,5.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB. Voor een buitenstedelijke weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is vereist wanneer woningen binnen de wettelijke onderzoekszone van een weg, spoorweg en/of geluidgezoneerd industrieterrein liggen. Het plangebied bevindt zich binnen de onderzoekszone van de Hoofdstraat. Derhalve geldt een onderzoeksplicht, om aan te tonen dat aan de eisen van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. In dit kader is een akoestisch onderzoek naar wegverkeer uitgevoerd (Adviesburo VanderBoom, 23-035, d.d. 9 maart 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5). Hieruit blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Hoofdstraat ten hoogste 39 dB na afstrek van 5 dB ex art 110-g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt daarmee niet overschreden.

De geluidbelasting door wegverkeer op 30 km wegen bedraagt ten hoogste 36 dB na aftrek van 5 dB ex art 110g Wgh. De geluidbelasting door wegverkeer op alle wegen samen bedraagt ten hoogste 44 dB zonder aftrek. Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is uitgegaan bij het toetsingskader van de Wgh en de gemeentelijke “Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder”. Hieraan wordt zonder maatregelen voldaan.

Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 44 dB zonder aftrek. Voor de gevels van de woningen zijn geen voorzieningen noodzakelijk. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt 20 dB, Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de Wet geluidhinder en in dit kader uitvoerbaar is.

4.2.4 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Gezien de ligging nabij gemengde voorzieningen, woningen en bedrijven kan de omgeving van het plangebied aangemerkt als een gemengd gebied. Daarmee kunnen de richtafstanden, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verminderd.

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Er dient onderzocht te worden welke milieubelastende activiteiten binnen en in de omgeving van het plangebied toegestaan/aanwezig zijn, of deze milieubelastende activiteiten een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen en of deze milieubelastende activiteiten beperkt (kunnen) worden in hun mogelijkheden. Daarom is aan de hand van het geldende bestemmingsplan in het

gebied bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving toegestaan zijn. In de navolgende tabel zijn de milieubelastende activiteiten in de omgeving weergegeven.

<i>Bedrijf</i>	<i>Adres</i>	<i>Milieucat.</i>	<i>Richtafstand gemengd gebied (m)</i>	<i>Minimale afstand tot bouwvlakken (m)</i>
Verpleeghuis	Tolhuisstraat 10	2	10	11
Winkel	Tolhuisstraat 18	1	0	75
Restaurant/ partycentru m/bowling	Hoofdstraat 147	2	10	35
Dierenklinie k	Hoofdstraat 135	1	0	100
Gasdrukrege l- en meetruimten , cat. B en C	Prinsenhof 11a	2	10	6

In de tabel is te lezen dat alle bedrijfsactiviteiten, afgezien van het gasdrukregel- en meetstation, zich buiten de richtafstand bevinden. Daarmee worden bedrijfsactiviteiten in de omgeving niet beperkt in hun mogelijkheden en is ter plaatse van de beoogde woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Wel dient het gasdrukregel- en meetstation te worden beschouwd.

Gasdrukregel- en meetstation

Het vrijstaande gasstation direct naast het plangebied, gelegen aan de Tolhuisstraat te Sassenheim, is een type B-inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing. Voor vrijstaande gebouwen uit categorie B geldt conform het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 10 meter tot kwetsbare objecten. Het bouwvlak van perceel 4 ligt binnen deze afstand. Het Activiteitenbesluit biedt geen mogelijkheden van de veiligheidsafstand af te wijken. In het kader van het vooroverleg heeft Liander dan ook een vooroverlegreactie gegeven. Naar aanleiding hiervan is de initiatiefnemer in gesprek getreden met Liander om zo de mogelijke oplossingen te verkennen. Hieruit is naar voren gekomen dat het mogelijk is het vrijstaande gebouw te verkleinen, waarmee ook een kleinere veiligheidsafstand gepaard gaat. De kosten voor deze verkleining zijn hoogstwaarschijnlijk geheel of grotendeels voor de initiatiefnemer. Die heeft hier in zijn exploitatiekosten rekening mee gehouden.

Om de belangen van Liander te borgen is in voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat binnen perceel 4 slechts gebouwd mag worden ten behoeve van wonen indien het vrijstaande nutsgebouw verkleind is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient nog inzichtelijk gemaakt te worden wat de kosten zijn voor het verkleinen van de nutsvoorziening en in welke vorm dit uitgewerkt wordt.

4.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

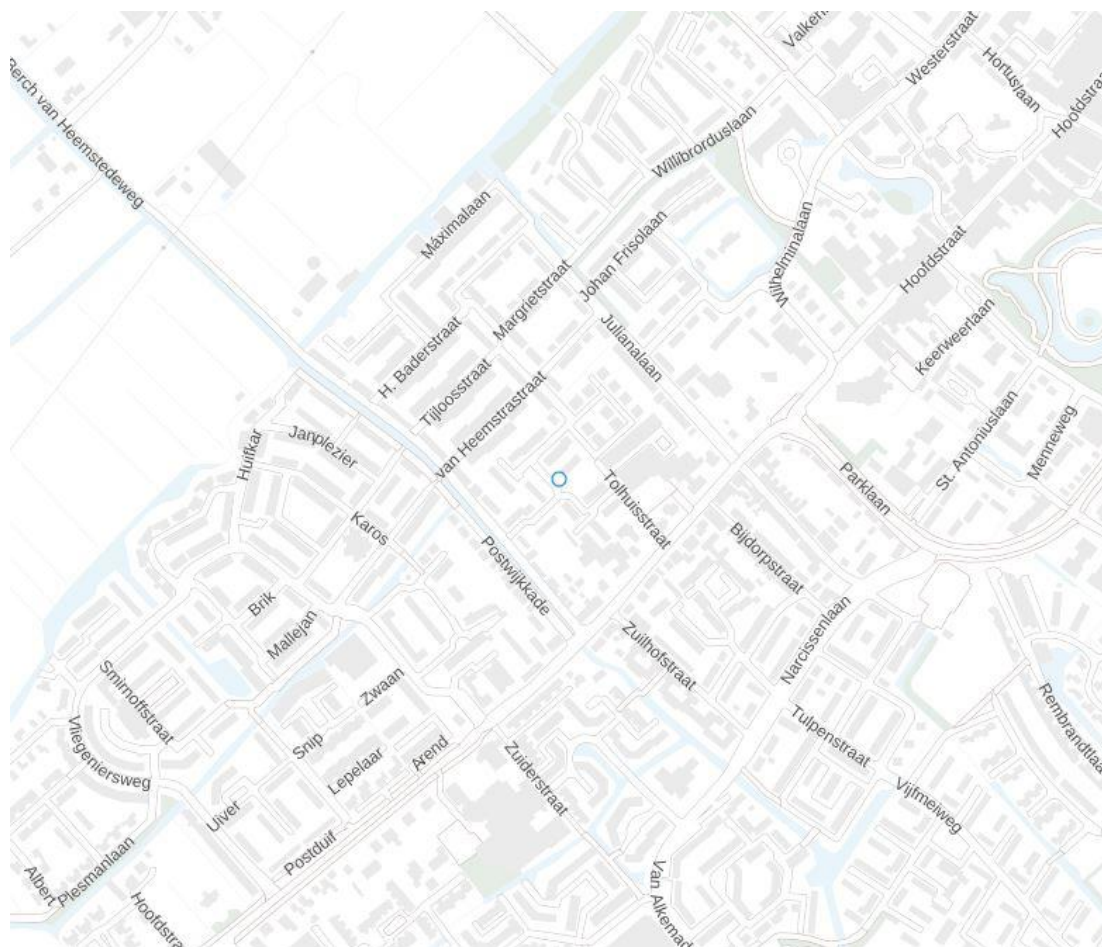
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied blauw omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt ook dat het plangebied niet is gelegen in de directe nabijheid van risicovolle inrichtingen.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat er in de directe nabij van het plangebied geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de directe nabijheid van transportroutes gevaarlijke stoffen. Op grotere afstand van het plangebied (ca. 800 m) is de A44 gelegen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Derhalve dient aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen (Bevt, art 7). Bij een incident met toxische stoffen op de A44 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

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)stedelijk 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 hoogheemraad 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.

Planspecifiek

Bij voorliggend initiatief is sprake van de herontwikkeling van gronden die volledig verhard zijn. Het initiatief biedt kansen om de waterhuishouding in het plangebied te verbeteren. In het kader van de watertoets dienen de verschillende wateraspecten beschouwd te worden. Navolgende paragraaf voorziet in deze beschouwing.

Verhard oppervlak

Het plangebied is thans grotendeels verhard/bebouwd. In de nieuwe situatie neemt de oppervlakte aan verhard oppervlak af door het toevoegen van deels onverharde tuinen. Daardoor is geen watercompensatie vereist.

Watergangen

Het plangebied valt niet binnen de kernzone en/of beschermingszone van een regionale waterkering van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterafvoer

Voor afvalwater kan worden aangesloten op de bestaande riolering. Het hemelwatersysteem wordt zodanig vormgegeven dat het hemelwater kan infiltreren in de bodem.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect water.

4.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.4.1 Verkeer

Voor de verkeersberekening dient uitgegaan te worden van het CROW-publicatie 381. In het voorgenomen plan worden 3 nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd en blijft één vrijstaande woning behouden. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van het plan weergegeven, waarbij is uitgegaan van 'matig stedelijk en 'rest bebouwde kom'.

Functie CROW-publicatie 381	Kencijfer (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)
koop, huis, vrijstaand	8,2 (gemiddeld)	3	24,6
<i>totaal</i>			24,6

Uit de tabel blijkt dat de toename van de verkeersgeneratie als gevolg van het plan ca. 25 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Hierbij is het belangrijk om mee te wegen dat er in de voormalige situatie van het aannemersbedrijf sprake was van een zekere verkeersaantrekkende werking, met ook zwaar transport. Dat onderdeel komt nu blijvend te vervallen.

Er wordt dan ook van uit gegaan dat de verkeersgeneratie van de beoogde woningen opgevangen kan worden binnen de bestaande verkeersstructuur, in de vorm van de Prins Clausstraat en de Prins Bernhardstraat.

4.4.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte worden de autoparkeernormen uit de Parkeernota Teylingen 2014 toegepast. Volgens dezelfde systematiek als onder 'Verkeer' is gehanteerd, dus 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk', is de parkeerbehoefte van het plan in de navolgende tabel uiteengezet.

Functie Parkeernota Teylingen 2014	Parkeernorm (aantal parkeerplaatsen per eenheid)	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)
Woning	1,8 per woning	4	7,2
<i>totaal</i>			7,2 $\approx$ 8

In de toekomstige situatie is de parkeerbehoefte 7,2 $\approx$ 8 parkeerplaatsen. Aangezien bij iedere woning twee parkeerplaatsen aanwezig zijn wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Daarmee is het voorgenomen plan uitvoerbaar voor het aspect parkeren.

Gelijk aan het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen' (vastgesteld op 28 juni 2018) is in de planregels een bepaling voor parkeren opgenomen, waarin wordt verwezen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De verplichting tot het realiseren en in stand houden van voldoende parkeerplaatsen is hiermee geborgd in de planregels.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Voor de ontwikkeling dient verantwoord te worden dat het plan geen schade aan beschermde soorten en of gebieden oplevert. De ontwikkeling betreft de sloop van het gebouw van een voormalig aannemersbedrijf en een gewijzigde inrichting van het plangebied. Om deze reden is er een quickscan Wnb uitgevoerd (Blom Ecologie, 2022-0833, d.d. 27 januari 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid' bedraagt ruim 5 km. Desondanks is er een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiks- en aanlegfase (Buro SRO, d.d. 22 oktober 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7).

Uit de rekenresultaten met AERIUS Calculator 2025 volgt dat er in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase van de beoogde ontwikkeling sprake is van een bijdrage van de stikstofdepositie van maximaal 0,00 mol/ha/jr ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve kunnen inzake stikstofdepositie significante negatieve effecten worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling en is er inzake stikstofdepositie geen sprake van vergunningplicht.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, kolonisatie door rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Het gaat daarbij om de volgende maatregelen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De kap-, rooi- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode en voor aanvang van de werkzaamheden dient altijd vastgesteld te worden of er broedende vogels aanwezig zijn. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten het broedseizoen. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

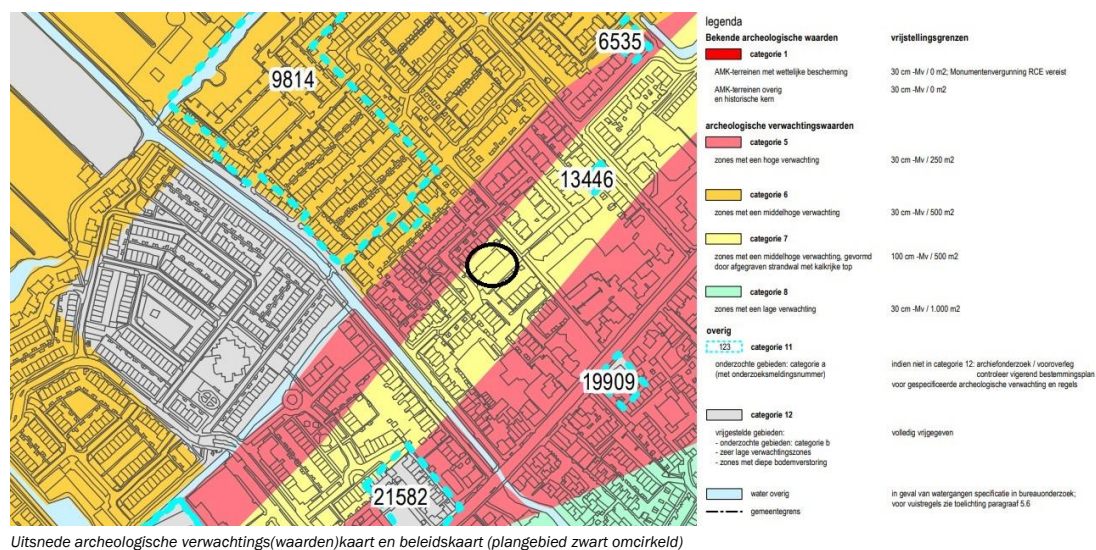
4.6 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Op de archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart van de gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom zijn de archeologische verwachtingswaarden van het

grondgebied van deze gemeenten weergegeven. De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van deze kaart weer.



Uitsnede archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart (plangebied zwart omcirkeld)

De gronden in het plangebied zijn aangeduid als 'categorie 7'. Dit zijn zones met een middelhoge verwachting, gevormd door afgegraven strandwal met kalkrijke top.

Deze verwachtingswaarde is ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het perceel is in het geldende bestemmingsplan 'Sassenheim-West' voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2'. Op basis daarvan is archeologisch onderzoek vereist als het gaat om ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter. Omdat met voorliggend plan deze vrijstellingsgrenzen worden overschreden is archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, 4631, d.d. 7 april 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 8). Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt vanaf een diepte van 40 cm -Mv. Er wordt daarom geadviseerd vervolgonderzoek uit te voeren indien dieper gegraven wordt dan 20 cm -Mv. Omdat met voorliggend plan de geadviseerde diepte wordt overschreden is vervolgonderzoek nodig. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd (Transect, 4631, d.d. 7 april 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 9). Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen behoudenswaardige archeologische vindplaats binnen het plangebied aanwezig is. Daarom wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling. Er is in voorliggend bestemmingsplan dan ook niet langer een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden gehanteerd.

4.7 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Teylingen het 'Paraplubestemmingsplan Beelbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout' vastgesteld. Hierin worden 74 beelbepalende panden en objecten, zoals aangegeven in de vastgestelde 'Visie Erfgoed Teylingen', bestemd en beschermd. Uitgangspunt van de regeling is dat het slopen van beelbepalende panden zonder dat daar een cultuurhistorisch oordeel van de gemeente over is gegeven, niet mogelijk is.

Planspecifiek

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook zijn er geen beeldbepalende panden, zoals bedoeld in het 'Paraplubestemmingsplan Beelbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout' aanwezig.

Met de beoogde ontwikkeling sluit de architectuur in situering, oriëntatie en vormgeving goed aan op de omgeving. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast.

Gezien het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

4.8 Duurzaamheid

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 daar aan 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).

Planspecifiek

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. Voor perceel 4 is er de ambitie om de platte daken te voorzien van sedumbepanting, een buffervat voor opvang van regenwater in de achtertuin (2000 liter) en extra zonnepanelen die de behoefte voor BENG overschrijden.

Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de landelijke en gemeentelijke duurzaamheidsambities.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Tot slot maken eventuele bijlagen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Basisregistratie Grootchalige Topografie en/of kadastrale kaart).

Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen en water en waterhuiskundige voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd. In afwijking daarvan zijn erkers ten behoeve van het wonen en luifels ter plaatse van entree van hoofdgebouwen toegelaten.

Verkeer - Verblijfsgebied

Aan enkele stukjes in het plangebied is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' conform het geldende bestemmingsplan Sassenheim-Zuid toegekend. Deze stukjes zijn meegenomen om de hier geldende gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' weg te nemen.

Wonen - 1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, inclusief aan-huis-gebonden beroepen. Ook zijn bij deze bestemming horende voorzieningen toegestaan, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen, perceelontsluitingen, tuinen en water. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en worden vrijstaand gebouwd. Per bouwvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogten zijn eveneens aangegeven op de verbeelding. Verder gelden de in de gemeente gebruikelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden.

In de woonbestemming zijn tevens twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Een heeft betrekking op het realiseren van uitschakelbare ventilatie. De ander heeft betrekking op het bouwen op perceel 4, dat pas plaats mag vinden na de verkleining van de naastgelegen nutsvoorziening.

Algemene regels

Binnen de Algemene regels zijn onder ander regels opgenomen met betrekking tot parkeren en laden en lossen. De regeling is ontleend aan het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen'.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 van het Bro betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Er worden immers woningen gebouwd.

De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologische kader kan veroorzaken, geregeld. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het bestemmingsplan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Op 29 maart 2023 is er ter informatie van de omwonenden een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze inloopavond hebben de omwonenden de gelegenheid gekregen om kennis te nemen van de plannen en om hun opmerkingen daarop te geven. Voor de inloopavond hebben 30 direct omwonenden een uitnodiging ontvangen. De avond is goed bezocht; via de intekenlijst hebben 11 omwonenden hun bezoek geregistreerd.

Vragen van de omwonenden hadden onder andere betrekking op de bouwhoogte en oppervlakte van de nieuw te bouwen woningen. Deze vragen zijn beantwoord door inzicht te geven in het 3D model waarin de toekomstige situatie is verbeeld. Ook zijn er vragen gesteld over de hoeveelheid en positie van de nieuwe parkeerplekken. Daarnaast waren mensen benieuwd naar de aard en grootte van de erfafscheidingen en bomen in de nieuwe situatie. Deze vragen zijn met een tekening van de nieuwe situatie beantwoord.

De stemming op de inloopavond was constructief; er zijn geen nadrukkelijke bezwaren/zorgen geuit.

7.2 Vooroverleg en inspraak

De resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraakreacties naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn in een separate bijlage (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 10) samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De vooroverlegreactie van Liander heeft geleid tot aanpassingen in [subparagraaf 4.2.4](#) en tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Een van de inspraakreacties heeft geleid tot de verschuiving van twee bouwvlakken op de verbeelding.

7.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording in de zienswijzennota (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 11). De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.