Bloementuin, Sassenheim

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Planvorm 5
1.5 Planproces 5
1.6 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **7**
2.1 Voormalige en bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving **13**
3.1 Planvorm 13
3.2 Systematiek bestemmingen 13

Hoofdstuk 4 Beleidskader **18**
4.1 Nationaal beleid 18
4.2 Provinciaal beleid 19
4.3 Regionaal beleid 22
4.4 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 5 Milieuonderzoek **28**
5.1 Verkeer en parkeren 28
5.2 Bedrijven en milieuzonering 33
5.3 Externe veiligheid 33
5.4 Akoestiek 37
5.5 Luchtkwaliteit 44
5.6 Archeologie en cultuurhistorie 46
5.7 Bodem 48
5.8 Ecologie 50
5.9 Water 53
5.10 M.e.r. beoordeling 60

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **62**
6.1 Vooroverleg en ambtelijke wijzigingen 62
6.2 Zienswijze 62

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **63**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Narcissenlaan en Parklaan in Sassenheim waren diverse functies aanwezig, zoals een dansschool, gymzalen, een bedrijfswoning, een inloophuis en het tennispark van de Sassenheimse Tennisvereniging (STV). In het bestemmingsplan 'Oost, Sassenheim' (2007) is voor de locatie aan de Narcissenlaan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit gebied te kunnen ontwikkelen voor woningbouw en een brandweerkazerne. In de loop der jaren zijn de diverse functies beëindigd of verplaatst naar andere locaties binnen de gemeente. In december 2014 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de uitplaatsing van de tennisvereniging naar sportpark de Roodemolen in Sassenheim. Het nieuwe tenniscomplex is in september 2017 in gebruik genomen.

In het nieuwbouwplan "Bloementuin" (Parklaan-Mondriaanlaan) te Sassenheim (gemeente Teylingen) worden nieuwe woningen gerealiseerd. Het nieuwbouwplan omvat 88 woningen en is tot stand gekomen met inbreng van omwonenden en op basis van uiteenlopende stedenbouwkundige en programmatische modellen voor invulling van de locatie. Sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Oost, Sassenheim' (2007) is de voorgenomen ruimtelijke inrichting gewijzigd om beter aan te kunnen sluiten op de huidige vraag van de woningmarkt. Daarnaast is de verplaatsing van de brandweerkazerne naar dit plangebied niet meer aan de orde. Door deze wijzigingen past het ruimtelijk plan niet meer binnen de kaders en mogelijkheden die worden geboden binnen de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan op deze locatie is daarom nodig om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

De gemeente Teylingen wil met de ontwikkeling van het woningbouwplan Bloementuin een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de doelstellingen uit de gemeentelijke Woonvisie en het beleid op het gebied van duurzaamheid.

Voorliggende bestemmingsplan biedt de beleidsmatige onderbouwing en legt de juridisch-planologische kaders vast voor de gewenste ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van de kern Sassenheim, deels aan de voor het dorp belangrijke wegen Narcissenlaan en Parklaan. In het zuidwesten wordt het plangebied begrensd door de Gladiolenstraat en de Crocussenstraat. In het noord- en zuidoosten wordt het plangebied globaal begrensd door de Rembrandtlaan en de Mondriaanlaan. In de omgeving van het plangebied zijn met name woningen aanwezig. Andere functies liggen op een grotere afstand. Het gebied kenmerkt zich dan ook als woonwijk. In navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding; Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling van een gedeelte van het vigerende bestemmingsplan 'Oost, Sassenheim' (2007). Aan de zuidzijde valt het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan 'Mennepark'. De bovengenoemde bestemmingsplannen zijn op de volgende data vastgesteld door de gemeenteraad van Teylingen en goedgekeurd door de provincie Zuid-Holland:

1. Bestemmingsplan 'Oost'; 27-09-2007 vastgesteld 27-05-2008 goedgekeurd
2. Mennepark; 03-11-1998 vastgesteld
3. Centrum en Zuid; 16-03-1999 vastgesteld
4. Paraplubestemmingsplan Parkeren Teylingen, 28-06-2018 vastgesteld

In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van het vigerende bestemmingsplan Oost.



Afbeelding; Uitsnede bestemmingsplan Oost

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van de nieuwe woningen en het herbestemmen van de voormalige functies mogelijk is. Hiermee is dit een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De gekozen juridische vorm voor dit bestemmingsplan is een globaal gedetailleerd bestemmingsplan. Gedetailleerd in die zin, dat de bestemming ruimtelijk vastgelegd is, maar ook globaal om voldoende flexibiliteit in het plan te houden voor de uiteindelijke positionering van de bebouwing.

1.5 Planproces

Voordat het bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. overleg over het voorontwerpbestemmingsplan met diverse betrokken instanties, waaronder het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Provincie, en de verwerking van de resultaten van het vooroverleg;
2. ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer eventueel horen van diegenen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht;

3. vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
4. beroepsprocedure;
5. onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Bloementuin, Sassenheim' bestaat uit de planregels en een verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 komt de gebiedsvisie aan de orde met de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op de planvorm en de achtergrond van de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. In hoofdstuk 4 wordt het van toepassing zijnde beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau besproken. In hoofdstuk 5 worden de milieuonderzoeken behandeld om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen.

Tot slot worden in hoofdstuk 6 maatschappelijke uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Voormalige en bestaande situatie

Op de locatie aan de Narcissenlaan en Parklaan in Sassenheim waren diverse functies aanwezig, zoals een dansschool, gymzalen, een bedrijfswoning, een inloopcentrum en het tennispark. In het noordelijk gedeelte van het plangebied, direct grenzend aan de Narcissenlaan/ Parklaan, waren een aantal voorzieningen gevestigd, zoals een inloophuis, fysiotherapeut en een danscentrum. De diverse functies zijn in de loop der jaren beëindigd of uitgeplaats en de aanwezige bebouwing is grotendeels geamoveerd. In navolgende afbeelding is een weergave opgenomen van de voormalige functies binnen het plangebied en de directe omgeving.

Via de westzijde van het plangebied stroomt een watergang het plangebied in. Aan de westzijde van het plangebied, boven de watergang aan de Gladiolenlaan, is een appartementengebouw met 24 woningen aanwezig. De omgeving van het plangebied is in hoofdzaak een woongebied met daarin enkele andere voorzieningen. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich de snelweg A44 en de spoorlijn tussen Leiden en Amsterdam.

Deze liggen op respectievelijk circa 350 m en 460 m. Doordat de omgeving van het plangebied zich met name kenmerkt als woongebied, is deze locatie uitstekend geschikt als inbreidingslocatie binnen Sassenheim om woningbouw te realiseren. Met het verplaatsen van de huidige functies naar andere locaties kan er efficiënt gebruik gemaakt worden van de beschikbare gronden binnen Sassenheim.



* Gymlokalen

Tennisvereniging STV

* Dansschool

* Bedrijfswoning

* De Ankerplaats

* = Reeds gesloopt.

Afbeelding; Situatietekening huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Met de beëindiging en uitplaatsing van de diverse functies die in het gebied aanwezig waren en de uitplaatsing van het tennispark naar sportpark de Roodemolen in 2017 is het hele gebied tussen de Mondriaanlaan en de Parklaan/ Narcissenlaan vrijgekomen voor een andere ruimtelijke inrichting. Doordat de omgeving zich met name kenmerkt als woongebied is het op een dergelijke inbreidingslocatie ruimtelijke en functioneel passend om woningen te realiseren. Dit past ook in het landelijk beleid om binnen de bestaande stedelijke gebieden te zoeken naar woningbouwlocaties en de grote behoefte aan woningen.

Aanvankelijk zijn voor de ontwikkeling van de locatie drie verschillende stedenbouwkundige modellen opgesteld.

Na een inloopavond voor omwonenden is op basis van uitgebrachte voorkeuren een combinatiemodel ontwikkeld voor de inrichting van het plangebied. Vervolgens zijn van het combinatie model een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Dit stedenbouwkundig plan is verder geoptimaliseerd en gedetailleerd, mede dankzij de actieve inbreng van een meedenkgroep uit de omgeving. Dit komt onder meer tot uitdrukking in:

- een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen
- het toevoegen van parkeercapaciteit voor de bestaande buurt
- het scheppen van ruimte voor een centrale speelplek in de buurt
- het verbeteren van de groen- en waterstructuur
- het aanbrengen van een knip voor gemotoriseerd verkeer in het plangebied

Zie hiervoor de afbeelding stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan wordt de groenstructuur langs de Parklaan versterkt. De bestaande waardevolle bomen blijven daarbij behouden en komen in een grotere groenstructuur te staan.

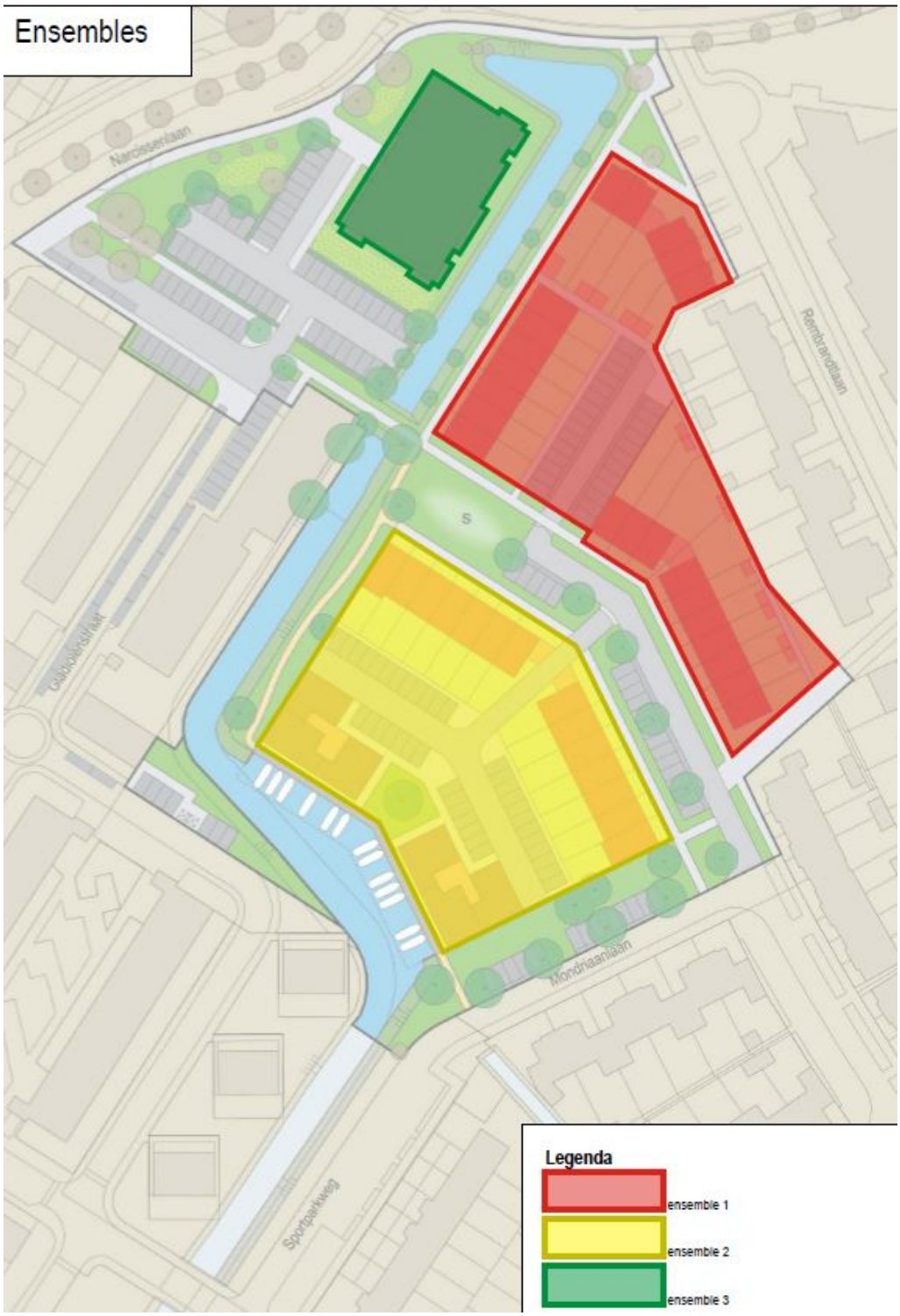
Tevens wordt het groen van de singelstructuur langs de Sportparkweg het plangebied ingetrokken en geïntegreerd met het bestaande plantsoen en speelplek aan de Mondriaanlaan. Door ook het water van de singel te verlengen in noordoostelijke richting langs het appartementencomplex aan de Narcissenlaan / Parklaan en aan te sluiten op de bestaande duiker onder de Parklaan wordt de waterstructuur verbeterd. Door het open water op te nemen in het plan kan tevens worden voldaan aan de eisen die worden gesteld aan watercompensatie bij toename van oppervlakteverharding. De watercompensatie is verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.9. Het groene profiel van de Mondriaanlaan wordt doorgezet in het plangebied en maakt een verbinding met het groen langs de Parklaan en de singelstructuur.



Afbeelding; Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de Bloementuin is te verdelen in drie ensembles. Een ensemble is een ruimtelijke eenheid met dezelfde sfeer. Binnen het plan is onderscheid gemaakt tussen een sfeer die aansluit bij de bestaande bebouwing aan de Mondriaanlaan en Rembrandlaan, een sfeer die aansluit bij het groen en de singel en een sfeer de aansluit bij de sfeer van de Parklaan als bijzondere gebouw op de kop van het plangebied. Er ontstaan hierdoor drie ensembles:

1. het ensemble tussen de Mondriaanlaan en Rembrandtlaan,
2. het ensemble tussen de Singel en de Mondriaanlaan, en
3. het ensemble aan de Narcissenlaan / Parklaan.



Afbeelding; Ensembles

Vanuit de actuele wensen en eisen op het gebied van duurzaamheid en wonen is de vormgeving van het appartementengebouw in het ensemble Narcissenlaan/Parklaan aangepast en geoptimaliseerd. Hierbij zijn de uitgangspunten gerespecteerd ten aanzien van de bouwhoogte (maximaal 4 bouwlagen) en voldoende parkeerplaatsen. De aanpassing heeft geleid tot een beter indeelbare plattegrond voor het appartementengebouw en de mogelijkheid van een doorlopend dakvlak voor de optimale plaatsing van zonnepanelen in verband met de beoogde energieprestatie van het gebouw. In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 1) zijn de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het te maken ontwerp met specifieke criteria geborgd.

2.2.2 Woningbouwprogrammering

Woningtype

Het plan Bloementuin kent verschillende typen bebouwing. Naast appartementen zijn er grondgebonden woningen voorzien in de vorm van rijwoningen en een geschakelde tweekapper. De grondgebonden woningen staan aan de straat. De appartementengebouwen liggen op markante plekken in de stedenbouwkundige structuur aan het groen en de doorgetrokken singel.

Het appartementengebouw aan de Parklaan/ Narcissenlaan bestaat uit maximaal 32 appartementen. Aan de Rembrantlaan komen 3 rijwoningen met op de kop aan het water een royale tweekapper.

In het verlengde van de Mondriaanlaan worden 31 rijwoningen gerealiseerd. In de zuidwesthoek van het plangebied, aan de verbreede singel komen nog twee kleinere appartementengebouwen. Elk appartementengebouw heeft maximaal 10 woningen. In totaal biedt het plan ruimte voor 88 woningen.

Vormgeving

Binnen het plan komen verschillende bouwhoogtes voor. De rijwoningen en tweekappers zijn twee lagen hoog met een kap. Dit sluit aan bij de bestaande naastgelegen woningen aan de Mondriaanlaan en Rembrandtlaan. Het appartementengebouw aan de Parklaan / Narcissenlaan heeft een bouwhoogte 4 lagen. De appartementen aan de Mondriaanlaan / singel hebben een bouwhoogte van 3 lagen (plat afgedekt) aan de Mondriaanlaan, met een teruggelegen 4e bouwlaag aan de singel. Deze getrapte opbouw in bouwhoogte sluit aan bij de bestaande naastgelegen woningen.

Een deel van de bebouwing valt erg in het zicht. Dit is de kop van het appartementengebouw aan de zuidkant van het plangebied. Deze dient te worden vormgegeven als stedenbouwkundige en architectonische accenten. Dit betekent dat deze bouwdelen hoger zijn dan de omliggende gebouwdelen en nadrukkelijk in de zichtlijnen gepositioneerd worden.

Marktsegment

Dit stedenbouwkundig plan beoogd de realisatie van 88 woningen. Van deze 88 woningen worden 32 woningen als sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit betreft het appartementengebouw aan de Parklaan/Narcissenlaan. De andere woningen worden in de vrije sector aangeboden, het is aan de betreffende marktpartij of dit vrije sector huurwoningen of koopwoningen worden. Dit betekent dat circa 35% van de woningen in de sociale sector vallen en circa 65% in de vrije sector. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4.

2.2.3 Parkeren

Het parkeren wordt grotendeels in parkeerhoven tussen de woningen, in de openbare ruimte, opgelost. In de omgeving van het plangebied is sprake van een relatief hoge parkeerdruk. Om deze parkeerdruk te kunnen verminderen worden net buiten het plangebied extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Zie voor een uitgebreide toelichting op de parkeeroplossing paragraaf 5.1.2.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Planvorm

Ontwikkelingsgericht

In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar de juridische verankering van de nieuwe ruimtelijke situatie binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld als een globaal gedetailleerd plan. Er wordt namelijk voorzien in enige mate van flexibiliteit, zodat kleinschalige aanpassingen in het ontwerp niet meteen tot een herziening van het bestemmingsplan zullen leiden. Anderzijds is het plan wel gedetailleerd in die zin, dat vastgelegd is waar welke functies toegestaan zijn. In dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van de landelijke richtlijnen en wetgeving. De planregels zijn zoveel mogelijk overgenomen uit het moederplan en opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staat in hoofdstuk 4 de slotregel. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

3.2 Systematiek bestemmingen

3.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in Artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

3.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het plangebied is bestemd als wonen met bijbehorende erven, tuinen, wegen en paden. Binnen de woonbestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gerealiseerd. Daarnaast zijn aan deze bestemming gerelateerde en ondergeschikte bestemmingen als parkeren, ontsluiting, water en groen toegestaan.

Groen

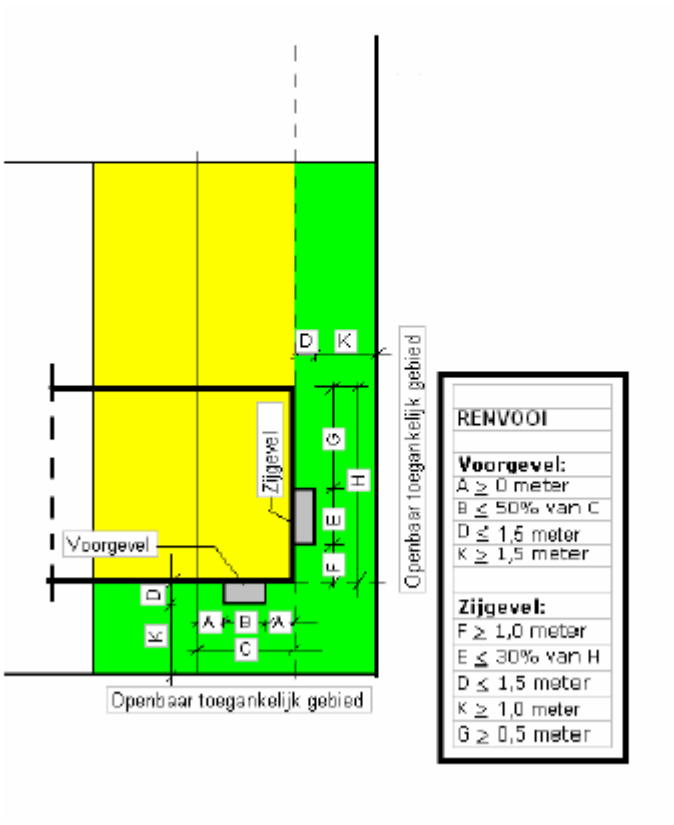
Structureel groen is bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn naast Groen ook water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen toegestaan.

Tuin

In tegenstelling tot de achtertuin en sommige zijerven bij woningen, worden de voortuinen bestemd als Tuin. Binnen deze bestemming is maar een beperkte hoeveelheid aan bouwwerken toegestaan. Binnen dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om binnen de bestemming 'Tuin' een erker of een luifel te realiseren. Wel gelden daarvoor restricties met betrekking tot situering en afmetingen. Verder zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt hierbij 1 m. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt de bouwhoogte maximaal 3m.

De volgende figuur geeft een toelichting op de planregel 'Tuin' met betrekking tot erkers aan voor- en zijgevel van woningen.

Bepalingen ten aanzien van de situering van erkers aan voor- en zijgevels van woningen



Verkeer

Voor wegen waar geen sprake is van een 30 km/h-regime, is de bestemming Verkeer opgenomen. Daar waar de bestemming Verkeer gericht is op de verblijfsfunctie, is deze bestemming met name gericht op de ontsluiting van het gebied. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

In het plangebied wordt voorzien in een ontsluiting van de aangelegen woningen. Verder is binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied de mogelijkheid om te parkeren ten behoeve van de aangelegen woningen.

Water

De bestemming is opgenomen overeenkomstig de vigerende bestemming Water en de gronden waar water ter compensatie van de toename van oppervlakteverharding wordt gerealiseerd. Een steiger voor gebruik door bewoners is specifiek aangeduid. Alleen ter plaatse van deze aanduiding mogen steigers worden gebouwd met inachtneming van de opgenomen bouwregels voor steigers.

Wonen - 2 en Wonen - 3

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd voor wonen. De gemeente Teylingen

heeft een eigen standaardindeling voor verschillende woningbouwtypologieën. Voor de verschillende typologieën zijn de bestemmingen Wonen - 2 en Wonen - 3 opgenomen. Onderstaand zijn deze bestemmingen verder uitgewerkt.

Algemeen genomen is geregeld dat binnen de bestemming, naast woningen, ook voorzieningen toegestaan zijn ten behoeve van het wonen. Hierbij moet gedacht worden aan groen, water, erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en perceelsontsluitingen. Hoofdgebouwen mogen voorts uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' moeten de woningen achter de gevellijn gerealiseerd worden. De toegestane goot- en bouwhoogten zijn in de verbeelding opgenomen.

Voor de erfbebouwing bij de woningen zijn vervolgens specifieke regels opgenomen, waarbij in ieder geval geregeld is dat ten hoogste 50% van de zij- en achtererf bebouwd mag worden, tot een maximum van 150 m².

De bestemming Wonen - 2 voorziet in aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Binnen het bestemmingsvlak mogen maximaal 36 wooneenheden worden gerealiseerd.

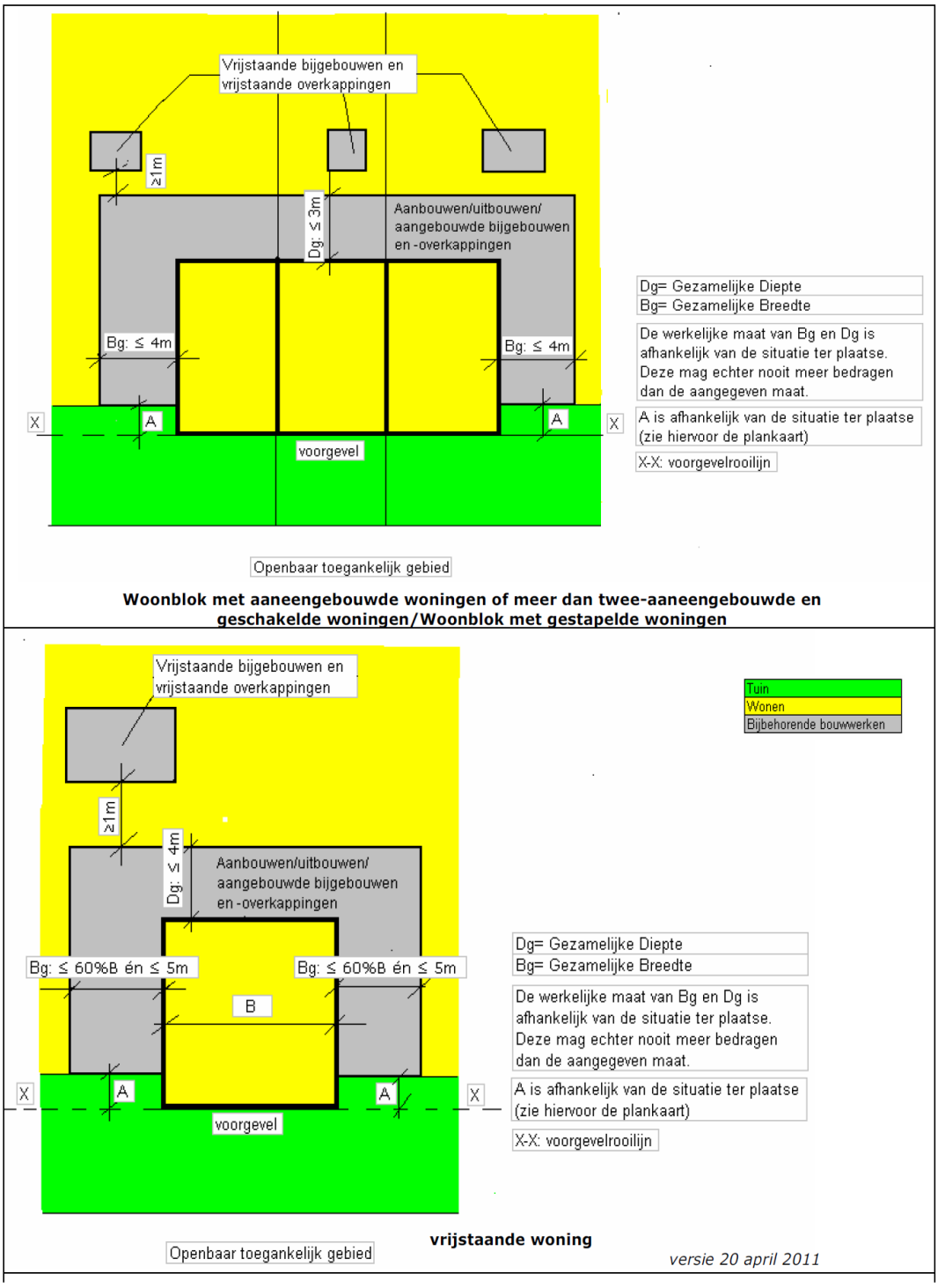
Wonen - 3 is opgenomen voor gestapelde woningen. Op de verbeelding is, evenals bij de overige woonbestemmingen, de maximale (bouw)hoogte aangegeven. Daarnaast is het en maximum aantal wooneenheden aangeduid per appartementencomplex.

De volgende figuren geven ten aanzien van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen een toelichting op de volgende planregels:

- Wonen - 2
- Wonen - 3

Situering aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

***NOOT:** Dit zijn tekeningen behorende bij standaard situaties.*



3.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. In dit artikel zijn ook regels opgenomen voor ondergrondsbouwen en -aanleggen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de regels voor parkeren en laden en lossen en standplaatsen en evenementen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking. In dit artikel zijn ook regels opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de bestemmingen Groen, Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied ten behoeve van het gebruik van de gronden voor Wonen en Tuin. Ook zijn in dit artikel regels opgenomen om door middel van een aanvraag omgevingsvergunning af te wijken van de regels voor de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen ten behoeve van de realisatie van een meerpersoons lift.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Overige regels

In dit artikel is bepaald dat wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luidden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is bepaald dat bij een bouwwerk, dat voorziet in een behoefte aan parkeergelegenheid, voldoende parkeermogelijkheden gerealiseerd moeten worden en in stand gehouden overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid.

3.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 Bro. Dit artikel is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

Tot 2025 zullen er nog circa 500.000 huishoudens bijkomen die allemaal een plek moeten krijgen. De trek naar de stad zal de komende decennia aanhouden, waar dus een groot deel van de vraag plaatsvindt. Dat betekent dat de huidige steden moeten verdichten. Het Rijk wil iedereen de mogelijkheid bieden om betaalbaar in de stad te wonen, zonder dat dit de kwaliteit, leefbaarheid en identiteit van onze steden wezenlijk aantast.

Natuurlijk geldt deze uitdaging niet alleen voor de grote steden. Een groot deel van de woningvraag komt de komende periode van ouderen en jonge gezinnen, die soms voorkeur hebben voor een (grondgebonden) woning in een middelgrote of kleine gemeente. Ook daar zal een deel van de woningbehoefte moeten worden gerealiseerd, en ook daar geldt dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Met nieuwe stedenbouwkundige concepten kunnen er woonmilieus gecreëerd worden die prettiger zijn om in te leven dan nu, ook al wonen er meer mensen. Er is genoeg ruimte voor dergelijke nieuwe stedelijke gebieden, bijvoorbeeld rondom mobiliteitsknooppunten en aan de randen van de bestaande bebouwde omgeving, waar wonen, werk en voorzieningen samenkomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.1.1 wordt de ladder voor duurzame verstedelijking nader toegelicht.

Voor het overige vormt het Barro geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing. De herontwikkeling naar woningbouw in een binnenstedelijk gebied vergroot de leefbaarheid in de omgeving. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken; het plangebied heeft geen directe relatie met één van de thema's of bepalingen uit het Barro. Voor het plan zijn ten aanzien van dit beleidsonderdeel dus geen knelpunten te verwachten. De laddertoets wordt in de navolgende subparagraaf toegelicht.

4.1.1 Ladder van duurzame verstedelijking

Ladder van duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. De Ladder stelt voorwaarden aan de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Met ingang van 1 juli 2014 is een nieuw vierde lid opgenomen om duidelijk te maken dat een onderzoek naar de actuele regionale behoefte slechts tot doel mag hebben om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Met ingang van 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen zijn een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke "treden" en het vervangen van het begrip "actuele regionale behoefte" door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

Beoordeling

Bij de ladderonderbouwing moet worden aangesloten bij de Woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) van de Provincie Zuid-Holland. Die worden gebruikt om aan te tonen wat de woningbehoefte is. Ten behoeve van de ladderonderbouwingen dienen gemeenten jaarlijks de planlijst woningbouw in. Het totaal aan plannen dient te passen binnen de bandbreedte van de WBR en BP. De ontwikkeling van het plan Bloementuin staat op de planlijst die de gemeente in 2017 aan de provincie heeft aangeboden en die is aanvaard. Hiermee is de behoefte in het kader van de ladder voldoende aangetoond.

Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van 88 woningen, hetgeen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd dient te worden. Het aantal woningen alsmede het woningtype zijn nauw afgestemd op de woningbouwbehoefte in de gemeente Teylingen, zoals tevens bepaald in de gemeentelijke woonvisie 2015-2020 (zie paragraaf 4.4). Uit zowel het gemeentelijke als regionale beleid blijkt dat in Sassenheim en omgeving nog een aanzienlijke taakstelling ligt voor het realiseren van nieuwe (meergezins)woningen. De actuele behoefte aan het onderhavige planvoornemen is daarmee aangetoond.

De ontwikkeling die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ligt in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is een gebied binnen het bestaande stedelijke gebied dat in gebruik was (is) voor gymzalen, een dansschool, het gebouw De Ankerplaats en het tenniscomplex van de Sassenheimse Tennis Vereniging (STV). Omdat er in de lokale markt behoefte is aan nieuwe woningen is deze locatie, in de kern van Sassenheim een ideale binnenstedelijke locatie om nieuwbouw te realiseren. Daarnaast is het plangebied in het vigerend bestemmingsplan reeds voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar woningen.

Conclusie

Het planvoornemen is opgenomen in de gemeentelijke woonvisie en past binnen de behoefte van de gemeente Teylingen. Het plan sluit daarmee aan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de omgevingsvisie en de omgevingsverordening.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft de provincie richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De onderdelen uit de omgevingsvisie die een raakvlak hebben met het planvoornemen en/of het plangebied worden onderstaand toegelicht.

Bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Met de inzet voor beter benutten van de bebouwde ruimte volgt de provincie ontwikkelingen in de maatschappelijke behoefte. De vraag naar wonen en werken in of rond stads- en dorpscentra neemt toe. Die vraag verandert ook van karakter. Mede door technologische ontwikkelingen vervaagt de strikte scheiding tussen wonen en werken. Ruimtelijk staat daarom niet langer functiescheiding centraal.

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing, daarom is in de omgevingsverordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. De ladder is nader toegelicht in 4.1.1.

Het plangebied ligt niet binnen een ander in de omgevingsvisie aangewezen gebied.



Afbeelding; bestaand stads- en dorpsgebied, kaart omgevingsvisie Zuid-Holland

Conclusie

Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Het is een voortzetting en uitbreiding van de bestaande stedelijke kwaliteit. Doordat de bebouwing op een binnenstedelijke locatie plaatsvindt is er sprake van het benutten van bestaande mogelijkheden. Het plan sluit derhalve aan bij het beleid uit de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Relevant voor het planvoornemen zijn de regels voor de ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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 van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
d. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
e. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Uit de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de laag 'Steden en dorpen'. De richtpunten voor deze kwaliteitslaag zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur. Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht

De realisatie van de nieuwe woningen is passend binnen de omgeving (functie wonen komt al voor rondom het plangebied). Het planvoornemen betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen Sassenheim waarbij de bestaande bebouwde ruimte optimaal wordt benut.

De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de bestaande groen- en waterstructuur door de aanleg en behoud van groen, De bestaande watergang blijft behouden en wordt uitgebreid. Hiermee wordt aangesloten bij het richtpunt 'Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur'. Het planvoornemen zorgt voor een

kwaliteitsverbetering ter plaatse door de invulling van een leeggekomen sport locatie met kwalitatief hoogwaardige appartementen en grondgebonden woningen en de realisatie van groenvoorzieningen.

Het planvoornemen is passend binnen de bestaand gebiedsidentiteit, steden en dorpen. Met de ontwikkeling is daarmee sprake van ''inpassen''.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 6.10)

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.
c. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

De ladder is onderbouwd in 4.1.1. Hieruit volgt het plan aansluit op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De ontwikkeling van de locatie ligt in het bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD). Het bestemmingsplangebied wordt niet specifiek benoemd in de omgevingsvisie. In subparagraaf 4.1.1 is onderbouwd dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en sluit aan op de bestaande functionele- en bebouwingsstructuur van de omgeving.

4.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020 (2009)

Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland vastgesteld. Deze regio bestaat uit de gemeenten Kaag en Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Nieuwkoop, Alphen aan dan Rijn en Zoeterwoude.

Met de Regionale Structuurvisie kiezen de Holland Rijnland gemeenten koers voor de ruimtelijke inrichting van de gelijknamige regio. In de visie is een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren. Deelgebieden zijn de Bollenstreek, het stedelijke gebied en Veenweide en Plassen. In de Regionale StructuurVisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de volgende zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer.

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

Met name de laatste kernbeslissing heeft betrekking op Sassenheim, doordat het nieuwe

station in deze kern een belangrijk knooppunt gaat vormen in de regio.

Conclusie

De woningen worden binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Het initiatief past binnen de regionale structuurvisie van Holland Rijnland.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Bollenstreek (2010)

De Greenport Bollenstreek bestaat uit zes gemeenten, namelijk Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen. Deze gemeenten hebben samen de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Bollenstreek (ISG) vastgesteld. De ISG is voor de greenportgemeenten van de Duin- en Bollenstreek een wettelijk zelfbindend kader voor gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied tot 2030 en geldt als toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen. De ISG is gericht op het creëren van een vitale Greenport met een vitaal landschap.

In de ISG zijn richtlijnen gesteld voor woningbouw, werken, landschap, natuur en recreatie. Voor de uitvoering van het ISG is de Greenport Ontwikkeling Maatschappij (GOM) opgericht. Binnen het ISG zijn onder andere 600 woningen gelabeld als "Greenportwoning".

De basis om tot verbetering van de landschapskwaliteiten in de Duin-en Bollenstreek te komen, is het Landschapsperspectief. Middels het in het ISG gepresenteerde Landschapsperspectief wordt een locatiegericht beleid neergezet gericht op de landschapskwaliteit. Het plangebied is aangeduid als "Woningbouw tot 2030 binnen de huidige streekplancontour".

Bij de woningbouwopgave geldt als uitgangspunt dat de eigen behoefte en de regionale behoefte, zoals overeengekomen in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (1.500 woningen), zoveel mogelijk binnen de huidige streekplancontouren komt.

Conclusie

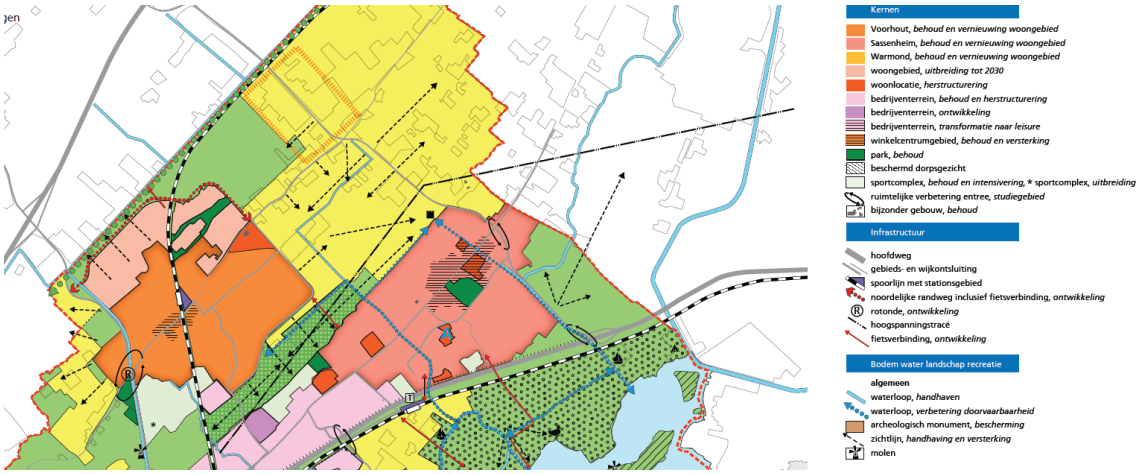
De woningen worden binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Concluderend kan worden gesteld dat het plan bijdraagt aan het uitvoeren van het beleid zoals neergelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Duin en Bollenstreek (ISG).

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Teylingen

De Structuurvisie Teylingen 2030 Duurzaam Bloeiend is door burgemeester en wethouders van Teylingen vastgesteld op 25 juni 2015. Het ontwerp heeft met het bijbehorende Planmilieu-effectrapport (Plan-MER) tot en met 25 februari 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. De structuurvisie sluit in belangrijke mate aan bij de Toekomstvisie Teylingen Vitaal en Vernieuwend (2008), Strategische Visie Teylingen 2040 (2009) en de Intergemeentelijke Structuurvisie voor de Duin- en Bollenstreek (2009) en de Koersnotitie (2011). Het geeft verdere invulling aan deze visies en onderbouwt die vanuit actuele behoeften, beleidskaders en (regionale) afspraken. De leidende principes in 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 sociaal-economische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied.
- Teylingen zet zich in voor een vitale Greenport Duin- en Bollenstreek.
- Onze ambities en keuzes stemmen wij steeds zo goed mogelijk af in regionaal verband, zodat het beleid elkaar versterkt.



Afbeelding; Structuurvisie Teylingen. Planlocatie aangeduid met "A"

Het plangebied is aangeduid als "woonlocatie, herstructurering". Het ruimtelijk beleid voor Sassenheim is vooral gericht op versterking van het centrum met behoud en waar mogelijk ontwikkeling van het cultureel erfgoed, herstructurering c.q. kwaliteitsverbetering van enkele verouderde woon- en winkelgebieden, herstructurering van delen van bedrijventerrein Jagtlust, intensivering van Sportpark De Roodemolen en behoud en versterking van groene, blauwe en cultuurhistorische kwaliteiten.

Herstructurering en inbreiding vindt nagenoeg geheel plaats binnen bestaand dorpsgebied van Sassenheim.

Bloementuin wordt specifiek genoemd als belangrijk herstructureringsproject. Hier stonden gymzalen, een dansschool, het gebouw De Ankerplaats en het tenniscomplex van de Sassenheimse Tennis Vereniging (STV).

Voor het bestaande dorpsgebied geldt vooral een beleid voor behoud en waar nodig duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het groen, water en de verkeersveiligheid. Niet-passende bedrijven worden gestimuleerd zich te hervestigen op een bedrijventerrein. Naast woningen kunnen in het centrum (evenals in de woonwijken) ook kleinschalige kantoren en werkruimtes voor niet-hinderlijke bedrijven worden gevestigd.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de structuurvisie. Door het transformeren van de locatie, die midden in een woonwijk ligt, naar wonen, wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de kern Sassenheim versterkt. Gemeente Teylingen staat positief tegenover de herontwikkeling.

Woonvisie Teylingen 2015-2020 en Woonprogramma 2020-2024

Het woningbouwprogramma voor de locatie Bloementuin is tot stand gekomen tijdens de periode van de Woonvisie Teylingen 2015-2020. In deze visie beschrijft de gemeente Teylingen het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2015-2020. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld in het kader van de Bollen-3-gemeenten. Centraal in de woonvisie staan de thema's: bestaande kernen en bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg, welzijn, beschikbaarheid, doelgroepen en betaalbaarheid.

Voor de toekomst wordt onder andere gestreefd naar het in stand houden van het karakter van de kernen Voorhout, Warmond en Sassenheim. Door in te zetten op woningen die nu in aanbod beperkt zijn wordt gestreefd meer vitaliteit en een evenwichtige bevolkingsopbouw. Voor de kern Sassenheim ligt hierbij de nadruk op:

- Het realiseren van 35% sociale woningbouw, waarvan ten minste 20% in de sociale huur
- Het creëren van aanbod voor de middengroep, met name grondgebonden koopwoningen
- Het inzetten op de doorstroming van scheefwoners
- Het inzetten op een duurzame woningvoorraad

In 2020 heeft de gemeente een nieuw Woonprogramma 2020-2024 'Naar een evenwichtiger woningmarkt' vastgesteld. Het zorgdragen voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling, het beschikbaar en betaal houden van woningen voor uiteenlopende doelgroepen, het benutten van de beschikbare ruimte en het bouwen van duurzame en energiezuinige woningen staan daarin centraal.

Het Woonprogramma 2020-2024 gaat bij nieuwbouwplannen richtinggevend uit van de volgende criteria, waarbij de exacte toepassing in concrete plannen als maatwerk wordt beschouwd.

Teylingen	
Kwantitatief tot 2030	Circa 2.030 woningen
Kwalitatief	
Variatie in het plan	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij plannen vanaf 5 woningen, variatie binnen het plan.
Duurzaamheid	Richtlijn duurzame gebiedsgerichte ontwikkeling (DGO) is leidend. Normering vanuit GPR voor alle huur- en koopwoningen
Levensloopgeschiktheid	De woning is geschikt om te (blijven) wonen als gebruik gemaakt moet worden van hulpmiddelen als een rollator en of een rolstoel. Conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; • als eis op locatie nabij (200 meter) centrum- of zorgvoorzieningen. • Op andere locaties als wens
Woonzorg	Woonzorginitiatieven op locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen --> zie afwegingskader wonen met zorg.
Invulling van het bouwprogramma (voor ontwikkelingen vanaf 5 woningen)	
• Sociale huur tot € 737,14 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020), bij voorkeur door toegelaten instellingen Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40 m2 GBO	30%
• Betaalbare koopwoningen tot grens Nationale Hypotheek Garantie (NHG-kostengrens € 325.000,-, prijspeil 2021) en/of middenhuur tot € 1.000,- (jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex) Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 50 m2 GBO	35%
• Vrij bouwprogramma	35%

Beoordeling

Voor het onderhavige planvoornemen is met name het thema van betaalbaarheid en beschikbaarheid van goede woningen voor alle doelgroepen van belang. Zowel in de huur- als in de koopsector staat de betaalbaarheid onder druk. De wens is dat de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen zoveel mogelijk wordt bewoond door de inwoners met een laag inkomen. De kansen van de middeninkomens (waaronder veel starters) dient te worden vergroot door het aanbod in de dure huursector uit te breiden.

Koopstarters op de woningmarkt worden ondersteund met de starterslening.

Onderhavig plan van in totaal 88 woningen voorziet in het toevoegen van sociale huurwoningen (36%), betaalbare koopwoningen in uiteenlopende prijzen 26% en koopwoningen in het vrij programma in verschillende prijzen (38%). Het plan voorziet in een gevarieerde mix van grondgebonden woningen en appartementen. Bij de selectie van de aannemer en de afspraken met Stek wordt een hoog ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid nagestreefd (GPR normering, kader Duurzame gebiedsontwikkeling). Het plan sluit daarmee in belangrijke mate aan bij de ambities van het woonprogramma.

Conclusie

Met de gekozen differentiatie in het woonprogramma wordt voldaan aan het gestelde in het Woonprogramma 2020-2024, Naar een evenwichtiger Woonvisie Teylingen.

Duurzaamheid

Regionaal Energieakkoord 2017

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

Aardgasloos

Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, hierna: Wet Vet) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de gasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt. Inmiddels is de energietransitie in volle gang en wordt er hard gewerkt aan een lokale warmtevisie. Hierin wordt opgesteld waar gestart wordt met duurzame alternatieven, in plaats van aardgas, voor de huidige verwarming de verschillende bestaande wijken. Dit kan ook gevolgen hebben voor de nieuw te ontwikkelen locaties. De ontwikkelaar kijken samen met gemeente, woningeigenaren, huurders en de samenwerkingspartners welke oplossing het beste past bij dit initiatief.

Ambitie Teylingen

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

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

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

Duurzaamheidsagenda 2016-2018

Teylingen heeft de "Duurzaamheidsagenda 2016-2018" vastgesteld. De gemeente wil, samen met bewoners en bedrijven, zo veel mogelijk duurzaamheidskansen benutten. Voorbeelden van speerpunten en prioriteiten voor de komende periode op het gebied van gezondheid,

veiligheid en duurzaamheid zijn:

- Stimuleren van duurzaam vervoer door onder andere bevorderen van gebruik van deelauto's en elektrisch rijden. De gemeente geeft hierin zelf het goede voorbeeld.
- Alle nieuwbouwprojecten worden zoveel mogelijk duurzaam ontwikkeld.
- Particulieren en woningbouwcorporaties worden gestimuleerd energiebesparende maatregelen te nemen.
- Aandacht voor opwekking van duurzame energie.

Om duurzaamheid in nieuwbouwplannen te borgen en inzichtelijk te maken vraagt de gemeente initiatiefnemers een GPR berekening bij plannen in te dienen. Dit is een instrument met als doel duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken. Bij ontwikkelingen vraagt de gemeente een GPR gebouw berekening bij plannen in te dienen. Hiermee is meteen aan de wettelijke eis van de Milieu Prestatie Gebouw (MPG)-berekening voldaan (vanaf 1 januari 2018 ook gekwantificeerd). De gemeente ambieert een hoge GPR score voor nieuwbouw ontwikkelingen.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van de woningen zal gekeken moeten worden naar duurzaamheid en zal aan de eisen die de gemeente hieromtrent oplegt moeten worden voldaan.

Gedacht kan worden aan oplossing op stedenbouwkundig en op woningniveau. Op stedenbouwkundig niveau kan bijvoorbeeld aan maatregelen voor het verhogen van ecologische waarden, lokaal opvangen van hemelwater en energiezuinig bouwen worden gedacht. Op woningniveau kan gedacht worden aan bijvoorbeeld aan het verbeteren van energieprestatie van gebouwen of zorgen voor goede ventilatie in woningen. Dit wordt verder uitgewerkt in het inrichtingsplan voor het plangebied en in de ontwerpen van de woningen.

De nieuwe wijk wordt gekenmerkt door een rustige, groene leefomgeving met veel water. De nieuwe woningen worden duurzaam ontwikkeld. Dit houdt bijvoorbeeld in dat de woningen geen fossiele aardgasaansluiting krijgen en met een hoge energieprestatiecoëfficiënt (0 of plus op de meter) worden gerealiseerd en dat duurzame materialen worden toegepast

Bij de verdere planontwikkeling vindt ook verdere afstemming met de initiatiefnemers en gemeente plaats over de GPR berekening.

Hoofdstuk 5 Milieuonderzoek

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 Verkeer

Door BURO DB is de verkeersanalyse uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 2 bij dit bestemmingsplan bijgesloten.

Het plangebied ligt ten zuiden van de Parklaan en Narcissenlaan, ten oosten van de Gladiolenstraat, ten noorden van de Mondriaanlaan en ten westen van de woningen aan de Rembrandtlaan.

Bij het vaststellen van de huidige verkeerssituatie van de wegen in de directe omgeving van het planlocatie zijn actuele verkeerscijfers uit de Regionale Verkeersmilieukaart (RVMK) Holland Rijnland gehanteerd.

In de onderstaande tabel zijn de voor de verkeersanalyse relevante verkeerscijfers van de referentiesituatie weergegeven.

Weg(vak)	Verkeersintensiteit [mvt/etmaal]
Parklaan ten westen van Narcissenlaan	9.750
Parklaan ten oosten van Narcissenlaan	11.600
Narcissenlaan (Parklaan-Gladiolenstraat)	5.070
Narcissenlaan (Gladiolenstraat-Tulpenstraat)	3.210
Narcissenlaan ten zuiden van Tulpenstraat	2.790
Gladiolenstraat (noordelijke deel)	1.000
Gladiolenstraat (ten westen van plangebied)	400**
Tulpenstraat (Sportparkweg-Narcissenlaan)	1.270
Tulplenstraat ten oosten van Sportparkweg	1.270
Sportparkweg	400**

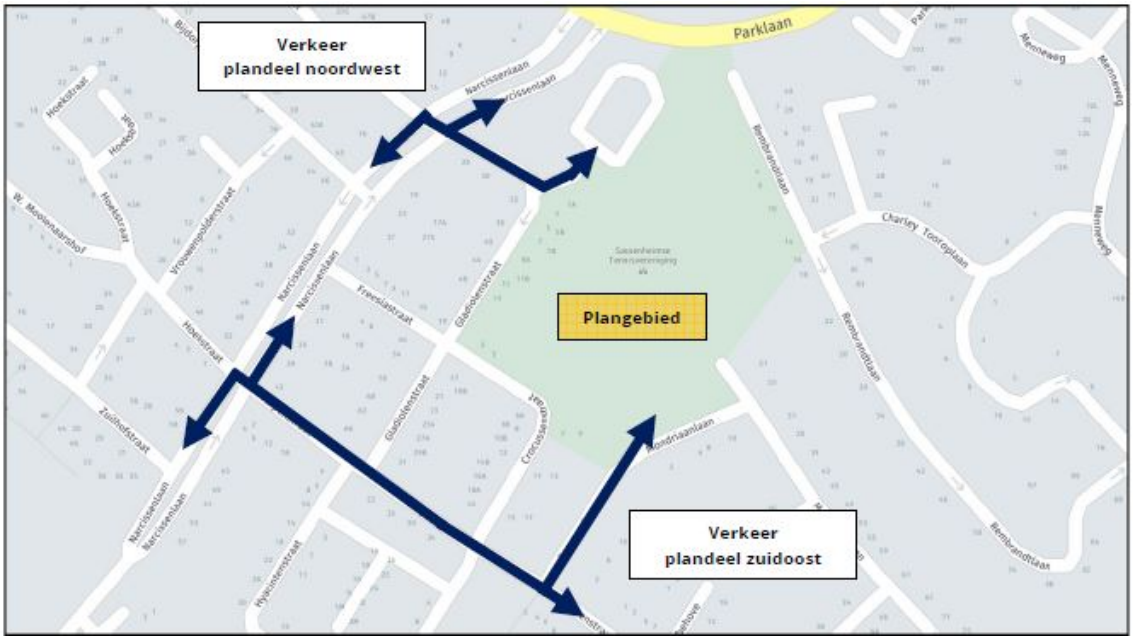
* ingeschat op basis van modelcijfers Narcissenlaan
** ingeschat op basis van aantal aanliggende woningen

Tabel; Verkeersintensiteiten referentiesituatie 2020 (bron: RVMK Holland Rijnland)

Plansituatie

Met het plan 'Bloementuin' worden in totaal 88 nieuwe woningen gerealiseerd. In het oostelijke plandeel gaat het om 36 grondgebonden koopwoningen en 20 koop/huur-appartementen in het middeldure segment. In het noordwestelijke plandeel betreft het 32 sociale huurappartementen.

Voor gemotoriseerd verkeer en de ontsluiting daarvan is het plangebied dus in twee delen verdeeld. De 32 appartementen in het noordwestelijke plandeel hebben, net als de voormalige tennisvereniging, via de Gladiolenstraat een directe ontsluiting op de Narcissenlaan. De overige woningen en appartementen van het zuidoostelijke plandeel hebben voor gemotoriseerd verkeer een ontsluiting via de Sportparkweg. De meest logische route van en naar de Narcissenlaan leidt via de Sportparkweg en de Tulpenstraat.



Afbeelding; Routes verkeer plan 'Bloementuin' in de plansituatie

Uit bovenstaande afbeelding volgt dat mag worden verwacht dat door de bewoners van plan 'Bloementuin' weinig tot geen gebruik wordt gemaakt van de Gladiolenstraat ten westen van het plangebied. De hoeveelheid plangebonden verkeer in oostelijke richting, via de Tulpenstraat en Vijfmeiweg zal ook zeer beperkt zijn.

Voor een snelle route van en naar het hoofdwegennet zal het plangebonden verkeer in hoofdzaak gebruik maken van de Narcissenlaan. Een klein deel van het plangebonden verkeer op de Narcissenlaan zal een route in zuidelijke richting rijden van/naar de Van Alkemadelaan. Het grootste deel van het verkeer zal rijden in noordelijke richting via de Parklaan. Dit is de snelste route van en naar de rijksweg(en) en voorzieningen zoals het centrum van Sassenheim. De verhouding in het routegebruik op de Narcissenlaan is ontleend aan de verkeerscijfers van de referentie- en plansituatie van de RVMK Holland Rijnland en wordt ingeschat op respectievelijk circa 20 en 80 procent. Voor de verhouding in het routegebruik op de Parklaan west en oost, is op basis daarvan een verdeling van respectievelijk circa 25 en 75 procent aangehouden.

Verkeersgeneratie

De verkeersaantrekkende werking van het plangebied 'Bloementuin' in de plansituatie is bepaald met behulp van de beschikbare kencijfers van het CROW publicatie 381. De gemeente Teylingen is volgens de definities van het CBS een Matig Stedelijk gebied. De planlocatie bevindt zich, volgens de indeling van het CROW, in de 'Rest van de bebouwde kom' van Sassenheim.

	Aantal woningen	**CROW norm**	**Verkeersgeneratie [autoritten/etmaal]**
Appartementen sociale huur	32	4	128
Appartementen zuid	20	6	120
Woningen, grondgebonden	36	7,5	270

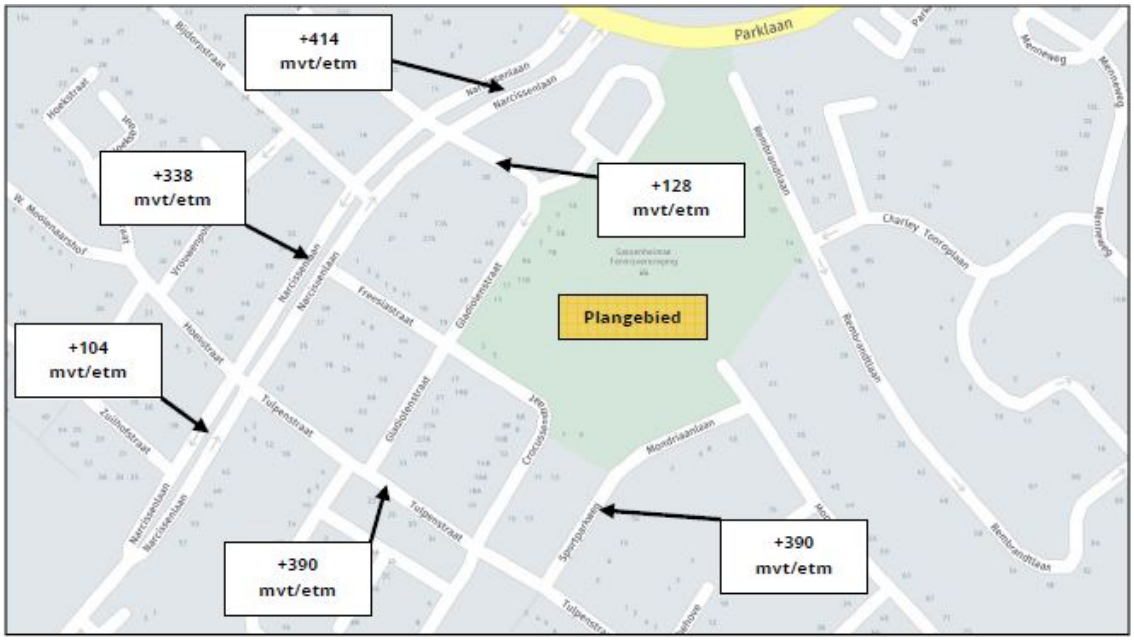
Tabel; Overzicht verkeersgeneratie

De berekening van de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is weergegeven in bovenstaande tabel. Hieruit volgt dat het appartementengebouw aan de noordwestzijde van het plangebied dagelijks circa 128 autoritten genereert. Dit verkeer rijdt via het noordelijke deel van de Gladiolenstraat van en naar de Narcissenweg. Naar schatting heeft circa 80 procent daarvan (= circa 102 autoritten) een relatie met de Parklaan en circa 20 procent (= circa 26 autoritten) een relatie met de Van Alkemadelaan.

Verder blijkt dat de nieuwe woningen en appartementen van het zuidoostelijke plandeel dagelijks circa 390 autoritten genereren. Dit verkeer rijdt via de Sportparkweg en Tulpenstraat

van en naar de Narcissenweg. Naar schatting heeft circa 80 procent daarvan (= circa 312 autoritten) een relatie met de Parklaan en circa 20 procent (= circa 78 autoritten) een relatie met de Van Alkemadelaan.

Uit voorgaande volgt dat de totale verkeersgeneratie van het plan 'Bloementuin' circa 518 autoritten per etmaal genereert. De verdeling van het plangebonden verkeer over de wegen is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding; Toename intensiteiten door plangebonden verkeer plan 'Bloementuin'

Verkeersintensiteiten plansituatie

Bovenstaande verkeersanalyse is vergeleken met de verkeerscijfers van het RVMK model van de situatie 2032. Volgens opgave is het plan 'Bloementuin' opgenomen in dat model.

In onderstaande tabel zijn de verwachte verkeersintensiteiten (planjaar 2032) op de wegen rondom het plangebied, weergegeven, inclusief de verhoging voor plan 'Bloementuin'. In de derde kolom van de tabel is tevens het verschil met de referentiesituatie (2020) aangegeven.

Weg(vak)	Verkeersintensiteit [mvt/etmaal]	Verschil t.o.v. referentie [mvt/etmaal]
Parklaan ten westen van Narcissenlaan	9.870	+120 (+1%)
Parklaan ten oosten van Narcissenlaan	11.900	+300 (+2,5%)
Narcissenlaan (Parklaan-Gladiolenstraat)	5.490	+420 (+8,3%)
Narcissenlaan (Gladiolenstraat-Tulpenstraat)	3.550	+340 (+10,6%
Narcissenlaan ten zuiden van Tulpenstraat	2.900	+110 (3,9%)
Gladiolenstraat (noordelijke deel)	1.130	+130 (+13,0%)
Gladolenstraat (ten westen van plangebied)	400**	+nihil (+0%)
Tulpenstraat (Sportparkweg-Narcissenlaan)	1.660	+390 (+30,7%)
Tulplenstraat ten oosten van Sportparkweg	1.270	+nihil (+0%)
Sportparkweg	790	+390 (+97,5%)

** ingeschat op basis van aantal aanliggende woningen

Tabel; Verkeersintensiteiten plansituatie 2032 (bron: RVMK Holland Rijnland)

Beoordeling verkeerseffecten

Zoals uit bovenstaande tabel valt op te maken treden in relatieve zin de grootste effecten door het plan op ter plaatse van de Sportparkweg, de Tulpenstraat en het noordelijke deel van de Gladiolenstraat. Op de Parklaan en de Narcissenlaan blijft de verkeerstoename door

het plan beperkt tot maximaal circa 11 procent. Deze verkeerseffecten zijn nader beoordeeld op het gebied van bereikbaarheid en veiligheid en verkeersafwikkeling kruispunten. Uit het onderzoek volgt dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op de afwikkeling, bereikbaarheid en veiligheid van de rond het plangebied gelegen wegen en kruispunten.

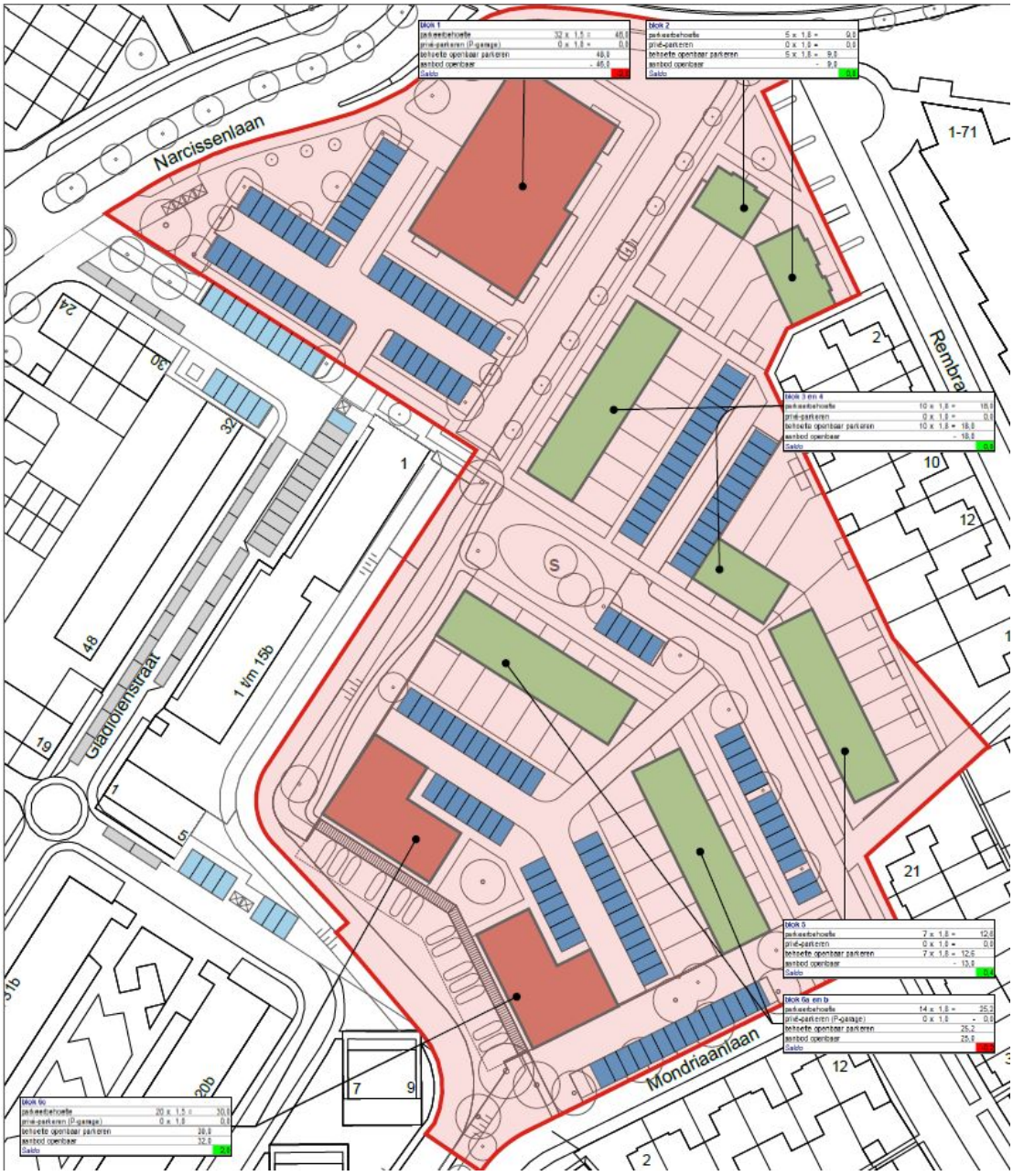
Conclusie

Op basis van de voor het plan 'Bloementuin' uitgevoerde verkeerskundige analyse wordt gesteld dat het verwachte plangebonden verkeer door de omliggende wegen en kruisingen goed en veilig kan worden verwerkt. De verkeersintensiteiten in de plansituatie (blijven) passen binnen de op de wegen en kruisingen beschikbare capaciteit.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.1.2 Parkeren

Binnen het plangebied is voorzien in (nieuwe) parkeergelegenheid. In onderstaande afbeelding (zie ook Bijlage 3 Parkeerbalans 2022 is de locatie van de in het plan opgenomen parkeerplaatsen weergegeven.



Afbeelding; Parkeerbalans plan 'Bloementuin'

De (hernieuwde) parkeerbalans is uitsluitend gemaakt voor het bestemmingsplangebied. Hierdoor ontstaat een duidelijker onderscheid tussen de parkeervraag en aanbod in het plangebied en daarbuiten. Uit de hernieuwde parkeerbalans blijkt dat in het plangebied geen tekorten aanwezig zijn op het gebied van parkeren. De parkeerbehoefte van het plan zelf bedraagt afgerond 143 parkeerplaatsen (pp), conform de Parkeernota Teylingen. De totale parkeerbehoefte bestaat uit onderstaande woningtypen en de daarvoor gestelde parkeernormen.

- 32 appartementen x 1,5pp = 48 parkeerplaatsen
- 20 appartementen x 1,5pp = 30 parkeerplaatsen
- 36 grondgebonden woningen x 1,8 pp = 64,8 parkeerplaatsen

In de openbare ruimte van het plangebied worden 143 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt volledig voorzien in de totale parkeerbehoefte van het plangebied. De voorgestelde plaatsen liggen binnen de acceptabele loopafstand van 100 meter voor woonfuncties, zoals gesteld in het parkeerbeleid van de gemeente.

Naast de 143 parkeerplaatsen binnen het plangebied van het project worden aanvullend in totaal 23 parkeerplaatsen toegevoegd. Het gaat daarbij om 16 parkeerplaatsen in de Gladiolenstraat en 7 parkeerplaatsen in de Crocussenstraat.

De gemeente Teylingen heeft in het najaar van 2020 een parkeeronderzoek laten uitvoeren in de gehele gemeente. Voor woongebieden, waaronder de Gladiolenstraat, zijn nachtmetingen op werkdagen uitgevoerd, met als uitgangspunt dat in deze gebieden op deze momenten de hoogste parkeerdruk te meten is. Met het onderzoek is geconstateerd dat de parkeerdruk in de Gladiolenstraat 83% bedroeg, waarbij 30 van de 36 plaatsen bezet waren.

In de Crocussenstraat was de gemeten parkeerdruk 67% en waren 16 van de 24 parkeerplaatsen bezet. Op datzelfde moment werd voor een deel gebruik gemaakt van het bestaande parkeerterrein bij de Gladiolenstraat, met een totale capaciteit van 82 parkeerplaatsen. De gemeten parkeerdruk op het parkeerterrein was 20% tijdens de nachtmetingen. Daarbij waren gemiddeld 16 van de 82 plaatsen bezet. Naast de voldoende parkeergelegenheid voor plan 'Bloementuin' wordt door de toevoeging van 23 parkeerplaatsen het huidige gebruik van het parkeerterrein gecompenseerd.

Fietsparkeren

In de Parkeernota Teylingen 2014 zijn fietsparkeernormen opgenomen. Deze komen echter overeen met de regeling van het Bouwbesluit 2012. Voldaan moet worden aan het volgende.

a. Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m^2 bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.
b. In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m2 de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m2 per woonfunctie bedraagt.
c. Een bergruimte is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Conclusie

Binnen de grenzen van het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit voor de nieuwe bewoners van het plan. Buiten de plangrenzen is voorzien in extra parkeergelegenheid als compensatie voor het wegvallen van bestaande parkeerplaatsen in het plangebied. Deze compensatie is groter dan het gemiddelde gebruik in de bestaande situatie en daarmee voldoende van omvang.

Het plan voldoet aan het aspect parkeren als het gaat om kwantiteit. Het fietsparkeren is wettelijk verankerd in het Bouwbesluit 2012 en deze regeling is overgenomen in de Parkeernota Teylingen 2014. Het moeten voldoen aan de parkeernota is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

In de VNG-uitgave wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypen. Het plangebied wordt getypeerd als rustige woonwijk.
In onderstaande tabel zijn de bedrijven en/of activiteiten weergegeven die aanwezig zijn in de buurt van het plangebied. Er is gemeten vanaf de grens van het bestemmingsvlak van het betreffende bedrijf tot de grens van het dichtst bijgelegen bestemmingsvlak 'Wonen'.

Bedrijf/ activiteit	**Adres**	**Omschrijving**	**Milieu cat.**	**Richtafstand rustige woonwijk**	**Huidige afstand tot plangebied**
O.B.S. Het Bolwerk	Menneweg 12	onderwijs	2	30 meter	117 meter
Begraafplaats	Parklaan	begraafplaats	1	10 meter	>120 m
Bedrijf (voorheen Wasserij De Toekomst)	Menneweg 16	bedrijf met categorie 3.1	1	50 meter	130 meter
Bedrijf, Garage Van der Zwan	Narcissenlaan 16	bedrijf tot en met categorie 2	2	30 meter	124 meter
Poldergemaal	Dr. De Visserlaan 24	gemaal	2	30 meter	108 meter

Tabel; bedrijven en richtafstanden omgeving plangebied

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor het plan wordt voldaan aan de richtafstanden. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan en ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009) wordt voor een begraafplaats (activiteit op de kortste afstand van het plangebied) in relatie tot een rustige woonwijk een richtafstand van 10 meter gegeven. Hoewel in andere situaties meer 'informele richtafstanden' van 30 meter worden genoemd. Eén en ander afhankelijk van de situatie, immers hoogbouw bijvoorbeeld heeft een andere wisselwerking met een begraafplaats dan laagbouw, en de aan-of afwezigheid van een crematorium brengt weer andere afstanden met zich mee. De afstand bedraagt echter ruim 120 meter.

Andere bedrijven of inrichtingen met een bepaalde milieucategorie liggen op voldoende afstand van het plangebied.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarom vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van

risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Groepsrisico

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

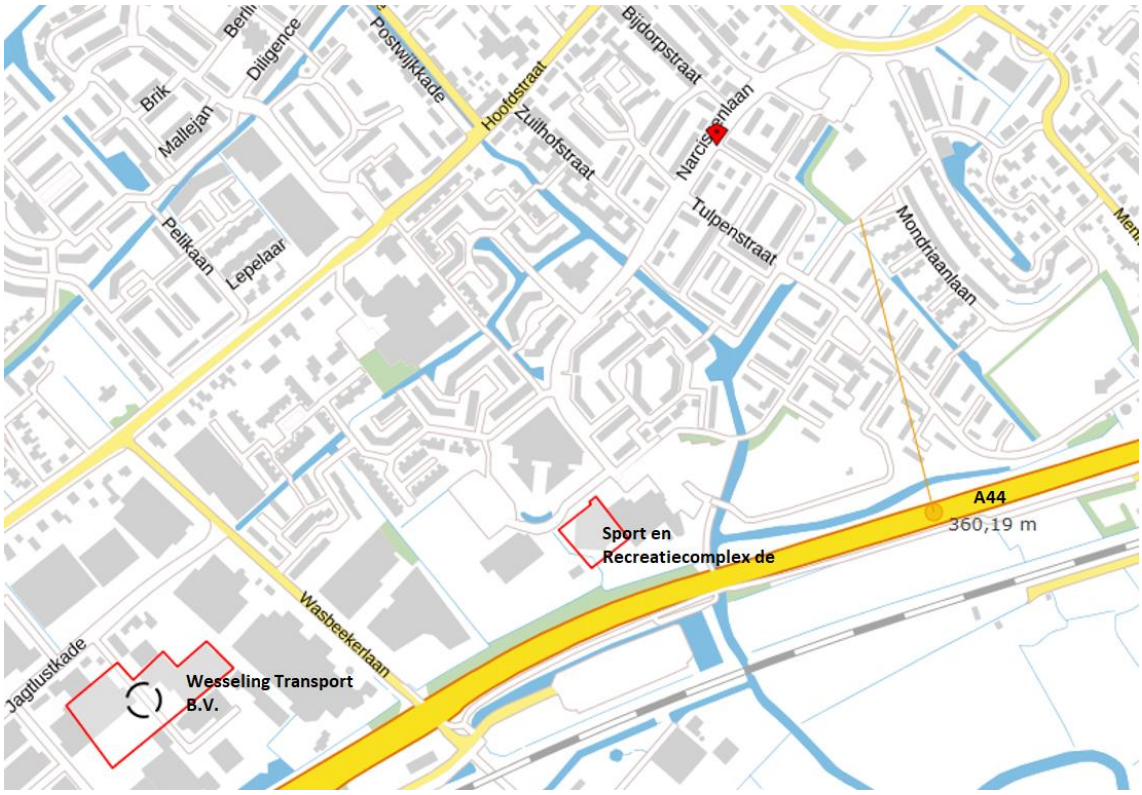
Verantwoording groepsrisico

Binnen het invloedsgebied geldt dat voor ieder ruimtelijk plan groepsrisicoverantwoording verplicht is. De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die omgeving strekt voor zover dat relevant is binnen de methodiek van het GR, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit). Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

5.3.2 Onderzoek

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, zoals woningen. Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied liggen. In de omgeving van de locatie zijn verschillende risicobronnen aanwezig. Het betreft de risicobronnen:

- Route voor gevaarlijke stoffen Rijksweg A44;
- Transportbedrijf Wesseling.
- Sport- en Recreatiecomplex de Wasbeek



Afbeelding; Relevante risicobronnen ten opzichte van het plangebied

Risicovolle inrichtingen

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er binnen een straal van circa 450 meter zich geen relevante risicobronnen bevinden. Het Sport- en Recreatiecomplex de Wasbeek is het dichtstbijzijnde risicovolle inrichting op 450 meter. Voor zowel het PR (risicocontour) als het GR (invloedsgebied) geldt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren van de inrichting valt.

In de omgeving ligt het transportbedrijf Wesseling. De 1% letaliteitsgrens ligt op circa 1 kilometer van het bedrijf. Hierdoor ligt een deel van de plangrens binnen deze grens. Dat wilt zetten dat het effectgebied van het transportbedrijf dus deels over de planlocatie ligt. Een calamiteit met toxische stoffen bij deze inrichting kan gevolgen hebben voor de planlocatie (met name op het gebied van zelfredzaamheid). De mechanische ventilatiesysteem van de woningen is eenvoudig uitschakelbaar. Hierdoor kunnen bewoners snel handelen tijdens een calamiteit met toxische stoffen.

In 2010 is er een kwalitatieve risicoberekening opgesteld door Cauberg Huygen (nr. 20100537- 02) ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De conclusie luidt dat Wesseling geen groepsrisico veroorzaakt. Volgens het Revi (Regeling externe veiligheid inrichtingen) ligt de grens van het gebied van een dergelijk bedrijf waarvoor een groepsrisicoverantwoording nodig is, op 320 meter van de inrichting. Het plangebied ligt echter op een grotere afstand (ca 1.000 meter). Een verantwoording van het groepsrisico is dus niet nodig. Wel wordt er kort ingegaan op wat te doen bij een calamiteit waarbij toxische stoffen vrijkomen onder het kopje rampenbestrijding en zelfredzaamheid, zie hiervoor ook Bijlage 5.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De locatie ligt niet in het verantwoordingsgebied van 200 meter van de Rijksweg A44, maar wel binnen het invloedsgebied van deze bron. Uit het Basisnet Weg en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen volgt dat voor de A44 ter hoogte van de gemeente Teylingen geen sprake is van een veiligheidszone of een plasbrand aandachtsgebied (PAG). Om die reden is voor de Rijksweg A44 enkel een motivering van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid benodigd. Verdere kwalitatieve motivatie aan de hand van de HARTmethodiek (Handleiding Risicoanalyse Transport) is niet noodzakelijk. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de A44 valt onder de werkingssfeer van het Bevt (Besluit externe

veiligheid transportroutes) en op grond van de Regeling Basisnet deel uitmaakt van het Basisnet Weg. Maatgevend voor transport gevaarlijke stoffen over de weg is de stofcategorie GF3 (LPG). Het invloedsgebied van deze gevaarlijke stof bedraagt 355 meter vanaf de as van de transportroute. De uiterste plangrens van het gebied ligt echter op 360 meter van de as van de weg. Daarmee valt het gebied buiten het invloedsgebied. Een motivering van de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is wel noodzakelijk conform het Bevt.

Dit is nader toegelicht in Bijlage 5.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

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

Transport gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Er zijn geen buisleidingen in de nabijheid van de projectlocatie gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarmee is het projectgebied niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour noch het invloedsgebied van eventuele buisleidingen.

Hoogspanningsleidingen

Op basis van de Netkaart van het RIVM blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen bovengrondse hoogspanningslijnen aanwezig zijn.

Luchthavenindelingbesluit

Het plangebied ligt binnen het afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid zoals aangegeven op de kaart in bijlage 3 (nummer 5) van het LIB. In artikel 2.2.1d van het ontwerpbesluit LIB is bepaald dat:

1. Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan;
2. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

De voorgenomen ontwikkelingen liggen binnen bestaand stedelijk gebied. Artikel 2.2.1d onder 1 is niet van toepassing. Aangezien de woningen binnen bestaand stedelijk gebied liggen, zal er in het uitzonderlijk geval van een vliegtuigongeval de kans op slachtoffers niet significant toenemen. Mocht dit onverhoopt toch plaatsvinden, gelden dezelfde scenario's voor rampbestrijding en zelfredzaamheid als eerder beschreven.

Verder geldt specifiek voor vliegtuigongevallen dat er in de nabijheid van Schiphol een verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond bestaat.

De planologische contour van het afwegingsgebied wordt benut om de gemeenten te duiden waarvoor de verplichting geldt om expliciet beleidsmatige aandacht te hebben voor het risico op een vliegtuigongeval.

De Veiligheidsregio Hollands Midden is wettelijk verplicht eenmaal in de vier jaar een risicoprofiel vast te stellen. De veiligheidsregio geeft aan dat voor vliegtuigongevallen afspraken zijn gemaakt met de Veiligheidsregio Kennemerland waar Schiphol onder valt. De gevolgen van een vliegtuigongeval kunnen binnen het beschikbare potentieel van de Veiligheidsregio Hollands Midden samen met de Veiligheidsregio Kennemerland worden opgevangen. In het kader het bestemmingsplantraject, is het plan voor advies voorgelegd bij de Veiligheidsregio.

5.3.3 Conclusies

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van de A44 en een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

In de omgeving liggen geen risicovolle inrichtingen welke direct invloed hebben op de planvoornemen. Met het in acht nemen van de punten zoals besproken onder de kop 'Rampenbestrijding en zelfredzaamheid', zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.4 Akoestiek

5.4.1 Normstelling en beleid

De wet- en regelgeving omtrent het geluid in Nederland is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 74 van de Wgh is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een wettelijke maximum snelheid geldt van 30 km/uur en woonerven. De breedte van de geluidszone hangt af van het aantal rijstroken waaruit de weg bestaat en van de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. Doel van de geluidszone is het vaststellen van de geluidsgevoelige bestemmingen die deel (moeten) uitmaken van het akoestisch onderzoek. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de geldende breedtes van de geluidszone per type weg.

Aantal rijstroken	Wegligging binnen stedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

Tabel; Overzicht breedte wettelijke geluidszones per wegtype

De rijksweg A44 is een autosnelweg die ligt buiten het stedelijke gebied. De wettelijke geluidszone van de weg is 400 meter. De kortste afstand tussen deze snelweg en het plangebied is circa 350 meter. Daarmee valt een deel van het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van de weg.

Daarnaast is voor het plangebied is de route Parklaan-Hoofdweg de relevante, voor de Wet geluidhinder gezoneerde weg. Deze weg ligt binnen het stedelijke gebied en heeft een 50 km/uur-regime. De Parklaan bestaat uit twee rijstroken en heeft daarmee een geluidszone met een breedte van 200 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied ligt daarmee in zijn geheel binnen deze geluidszone.

De overige, in de omgeving aanwezige wegen hebben allemaal een 30 km/uur-regime. De voor het plan relevant 30 km/uur-weg is de Narcissenlaan. Een 30 km/uur-weg is wettelijk niet gezoneerd en de geluidsbelasting die het verkeer op deze weg veroorzaakt hoeft niet te worden getoetst aan wettelijke normen.

Geluidscriteria wegverkeer

De Wet geluidhinder hanteert verschillende grens- en ontheffingswaarden. Binnen het onderhavige plan gaat het formeel om de situatie: 'nieuwe woning binnen de zone van een bestaande (of geprojecteerde) weg'. In onderstaande tabel zijn de voor het plan 'Bloementuin' in Sassenheim van toepassing zijnde geluidscriteria opgenomen (alleen wegverkeer).

Geluidsbron	Voorkeursgrenswaarde [dB]	Maximale ontheffingswaarde [dB]
Wegverkeer op Rijksweg A44	48	53
Wegverkeer op lokale wegen binnen de bebouwde kom	48	58

Tabel; Geldende geluidscriteria vanuit het gemeentelijke geluidsbeleid

Voor de 30 km/uur-wegen, waarbij de geluidsbelasting niet wordt getoetst aan wettelijke normen, wordt onderzocht en beoordeeld of de te verwachten geluidsbelasting zal voldoen aan de voorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling daarvan is in dit onderzoek aangesloten op de geluidsclassificatie volgens de methode Miedema.

Gecumuleerde geluidsbelasting (L_{den})	Classificering milieukwaliteit
< 51 dB	Goed
51 - 55 dB	Redelijk
56 - 60 dB	Matig
61 - 65 dB	Tamelijk slecht
66 - 70 dB	Slecht
> 70 dB	Zeer slecht

Tabel; Kwaliteitsniveau geluidsclassificatie MKM

Gevolgen elders

Ten gevolge van het voorgenomen initiatief kan er langs wegen in de omgeving (buiten het plangebied) sprake zijn van een toenemende geluidsbelasting als gevolg van gewijzigde verkeersstromen. Volgens de Wet geluidhinder is sprake van 'gevolgen elders' als de geluidsbelasting langs dergelijke wegen toeneemt met 2 dB of meer in de plansituatie, ten opzichte van de autonome situatie (toekomst zonder ontwikkelingen) en deze in de plansituatie uitkomt boven de voorkeursgrenswaarde (gezoneerde weg) of de boven de grens van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat (30 km/uur-wegen).

Een toename van (afgerond) 2 dB staat gelijk aan een verkeerstoename van circa 40%, uitgaande van gelijkblijvende overige omstandigheden. De wegen buiten het plangebied waarop de verkeersintensiteit in die mate zal gaan toenemen, behoren daarmee tot de aandachtspunten.

Het onderzoek naar 'gevolgen elders' is wettelijk gezien niet meer dan een constatering van de toe- en afnames van de geluidsbelasting. Er zijn namelijk geen verplichtingen tot het treffen van geluidreducerende maatregelen aan verbonden. Het treffen van compenserende maatregelen voor geconstateerde 'gevolgen elders' dient te worden afgewogen in het kader van het voeren van een goede ruimtelijke ordening. Deze afweging is aan de initiatiefnemer en het bevoegd gezag.

Gemeentelijk geluidsbeleid

De gemeente Teylingen heeft zich aangesloten bij het regionale geluidsbeleid van de Omgevingsdienst West-Holland dat is vastgelegd in de beleidsnotitie 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet Geluidhinder' van 4 maart 2013. Op basis van het beleid geldt onder meer dat ten aanzien van de nieuwe woningen alleen een hogere waarde dan 53 dB (ten gevolge van wegverkeer) en 58 dB (ten gevolge van railverkeer) kan worden vastgesteld als voldoende verzekerd wordt dat de verblijfsruimten en ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de meest geluidsbelaste gevel worden gesitueerd.

Bij uitzondering kan een hogere waarde tot maximaal 58 dB (wegverkeer) of 63 dB (railverkeer) worden vastgesteld. Hiervoor is dan wel een meer uitgebreide motivatie noodzakelijk. Indien de uiterste grenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk of doeltreffend zijn, dienen maatregelen aan de zijde van de geluidsontvanger te worden genomen, zoals het toepassen van een vliesgevel of, in het uiterste geval, een dove gevel. Daarnaast dient altijd de wettelijke binnenwaarde te worden gegarandeerd.

5.4.2 Akoestisch onderzoek

In 2015 en 2018 is voor het plan reeds akoestisch onderzoek weg- en railverkeer uitgevoerd. Naar aanleiding van het verkeersonderzoek en een ingediende zienswijze aangaande de mogelijke akoestische gevolgen van het plan is er ook behoefte aan een actualisering van het akoestisch onderzoek voor het plan. Hierbij dient te worden uitgegaan van de meest actuele uitgangspunten als het gaat om de verkeersgegevens en de omgeving.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de wettelijke geluidszone van de Rijksweg A44 en in zijn geheel binnen de geluidszone van de route Parklaan-Hoofdstraat. Op deze gemeentelijke wegen is een formeel en toetsend akoestisch onderzoek van toepassing. Daarnaast ligt het plangebied in de omgeving van enkele 30 km/uur-wegen. Het geluid vanaf deze wegen dient te worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

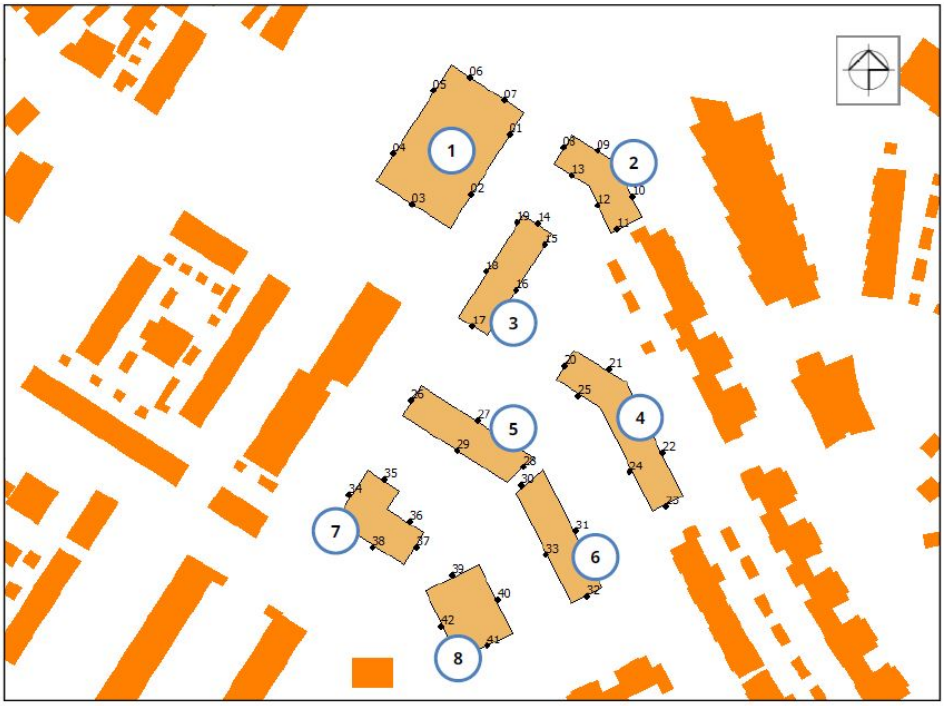
Ten zuiden van het plangebied ligt eveneens de spoorbaan tussen Schiphol en Leiden. Het

plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het geluid van deze spoorbaan en daarom dient ook het geluid van het railverkeer in het onderzoek te worden beschouwd.

Door BURO DB is het benodigde akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 7 bij dit bestemmingsplan bijgesloten.

5.4.3 Onderzoek

De geluidsberekeningen zijn uitgevoerd voor locaties van de verschillende bouwblokken. De situering van de toetspunten en de gehanteerde nummering van de bouwblokken zijn in onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding; Situering toetspunten en bouwblokken

Per toetspunt is rekening gehouden met de relevante toetshoogtes. Afhankelijk van het aantal te realiseren bouwlagen per gebouw is uitgegaan van de volgende toetshoogten boven maailveldniveau:

- bouwlaag 1: 1,5 meter;
- bouwlaag 2: 4,5 meter;
- bouwlaag 3: 7,5 meter;
- bouwlaag 4: 10,5 meter.

Bij de appartementengebouwen (bouwblokken 1, 7, 8) is uitgegaan van vier bouwlagen. Bij de grondgebonden woningen (bouwblokken 2 t/m 6) is uitgegaan van drie bouwlagen.

5.4.3.1 Wegverkeer

Onderzoeksresultaten

A44

Uit de resultaten in de tabel volgt dat bij twaalf van de negentien toetspunten de norm van 48 dB wordt overschreden. Per bouwblok betreft het voornamelijk de toetspunten aan de zuidzijde van de gebouwen. De maximale geluidsbelasting is 53 dB en daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. De normoverschrijding komt alleen voor op het niveau van de eerste verdieping en hoger. Op het niveau van de begane grond wordt bij alle toetspunten voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Op maaiveldniveau is in het plangebied dan ook (ten gevolge van het geluid vanaf de rijksweg) sprake van een goed leefklimaat met een geluidsbelasting die voldoet aan de norm.

Het is niet realistisch om specifiek voor het plan 'Bloementuin' geluidsbeperkende maatregelen

op of aan rijksweg A44 toe te passen. In het oorspronkelijk (in 2015) voor het plan uitgevoerde akoestisch onderzoek is dit ook reeds zo gesteld. Voor de realisatie van het plan is daarom ontheffing van een hogere grenswaarde nodig voor het geluid vanaf de rijksweg A44. De ontheffing is nodig tot een waarde van maximaal 53 dB. Het betreft de woningen en appartementen van de bouwblokken 4, 6, 7 en 8. Daarbij gaat het om maximaal twintig appartementen en circa achttien rijwoningen.

Voor de woningen waarvoor ontheffing nodig is dienen de criteria en voorwaarden vanuit het gemeentelijke geluidsbeleid in acht te worden gehouden. Omdat de hogere waarde in geen geval hoger is dan 53 dB zijn er geen aanvullende eisen ten aanzien van bijvoorbeeld stille zijden en buitenruimten. Wel is aandacht nodig voor de karakteristieke geluidwering van de gevels. Voldaan moet worden aan het maximaal toelaatbare binnenniveau, zie hiervoor 5.4.3.4 Cumulatie en geluidwering.

Parklaan

Uit het onderzoek volgt dat er bij acht van de tweeënveertig toetspunten sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het betreft de toetspunten 01 en 04 t/m 10 op de bouwblokken 01 en 02 van het plan.

De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Parklaan is 58 dB ter hoogte van toetspunt 06 op de noordzijde van het noordelijke appartementengebouw. Normoverschrijding komt alleen voor bij het appartementengebouw (bouwblok 1) en aan de noordzijde van de rijwoningen van bouwblok 2. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid wordt niet overschreden.

Het treffen van bronmaatregelen en/of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting van het verkeer op de Parklaan te verminderen wordt niet realistisch geacht. Een stiller wegdek kan op deze locatie niet goed worden toegepast in verband met de aanwezigheid van het kruispunt (Parklaan-Narcissenlaan). Ook is de locatie (om stedenbouwkundige argumenten) niet geschikt voor het plaatsen van geluidsschermen.

Daarom wordt geadviseerd om ook voor het geluid ten gevolge van het verkeer op de Parklaan ontheffing voor een hogere grenswaarde aan te vragen. Het gaat daarbij om een geluidsbelasting van maximaal 58 dB voor maximaal tweeëndertig appartementen3 van bouwblok 1 en om een geluidsbelasting van ten hoogste 54 dB voor vijf grondgebonden woningen van bouwblok 2.

Voor de woningen waarvoor ontheffing nodig is dienen de criteria en voorwaarden vanuit het gemeentelijke geluidsbeleid in acht te worden gehouden. Bij de toetspunten 05 t/m 07, aan de noordzijde van het appartementengebouw, is sprake van een geluidsbelasting hoger dan 53 dB. Bij de woningen die grenzen aan deze gevels moeten rekening worden gehouden met aanvullende eisen ten aanzien van de binnen- en buitenruimten. Ook is aandacht nodig voor de karakteristieke geluidwering van de gevels. Voldaan moet worden aan het maximaal toelaatbare binnenniveau, zie hiervoor 5.4.3.4 Cumulatie en geluidwering.

30 km/uur - weg Narcissenlaan

De berekende geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de 30 km/uur-wegen:

- Narcissenlaan;
- Gladiolenstraat;
- Tulpenstraat;
- Vijfmeistraat;
- Sportparkstraat/Mondriaanlaan;
- Rembrandtlaan,

Uit het onderzoek volgt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-wegen 57 dB bedraagt. Het gaat hier om de westzijde van het noordelijke appartementengebouw (bouwblok 1), bij toetspunt 05. Deze geluidsbelasting wordt veroorzaakt door het verkeer op de Narcissenlaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-wegen (Narcissenlaan) is alleen hoger dan 50 dB bij de toetspunten 04 en 05. Bij alle overige toetspunten van het plan is de geluidsbelasting 'goed' volgens de MKM-milieuclassificatie.

De geluidsbelasting op de westgevel van bouwblok 1 valt in de categorie 'redelijk' tot 'matig'. Het gaat om circa 16 woningen (de helft van het totale aantal in het gebouw beoogde appartementen).

Overwogen kan worden om te voorzien in het treffen van geluidsbeperkende maatregelen. In dit geval ligt daarbij het treffen van voldoende (extra) geluidsisolatie in de gevels van de appartementen het meest voor de hand, mede omdat voor de woningen die grenzen aan deze gevel ontheffing van een hogere grenswaarde nodig is ten gevolge van de Parklaan.

Gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeer

Naar aanleiding van de geconstateerde normoverschrijding(en) is voor alle toetspunten van het plan ook de gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeer bepaald. Dit is de geluidsbelasting van het verkeer op de rijksweg A44, de Parklaan en alle 30 km/uur-wegen samen. Deze geluidsbelasting wordt gebruikt bij de beoordeling van het plan op het aspect geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek volgt dat bij de meeste toetspunten in het plan wordt voldaan aan de grenswaarde van 55 dB. Het betreft de toetspunten 10 t/m 31 en 33 t/m 40. Voor deze punten/woningen geldt dat er vanuit het aspect geluid wordt voldaan aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat. Bij de woningen met de toetspunten 01, 02, 04 t/m 09, 32, 38, 41 en 42 is de gecumuleerde geluidsbelasting hoger dan 55 dB en wordt niet voldaan aan de gehanteerde grens voor een acceptabel woon- en leefklimaat. Bij de toetspunten 05, 06 en 07 is de gecumuleerde geluidsbelasting hoger dan 60 dB met een maximum van 64 dB bij toetspunt 06.

Om hoeveel woningen het precies gaat kan, vanwege de nog nader in te vullen appartementengebouwen, niet worden aangegeven. Naar schatting betreft het circa 42 appartementen en circa 5 woningen. Opgemerkt wordt dat het veelal gaat om de hogere toetshoogten (verdiepingen). Op het niveau van de begane grond wordt bij alle toetspunten/woningen voldaan aan maximaal 55 dB en daar is dus sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor de in onderstaande afbeelding weergegeven gevels moet worden beargumenteerd waarom de hogere totale geluidsbelasting aanvaardbaar kan worden geacht. Een belangrijk argument daarvoor kan worden gevonden in de toepassing van (extra) geluidwering in de gevels. Op deze gevels is dit noodzakelijk omdat hiervoor ontheffing van een hogere grenswaarde nodig is en de gecumuleerde geluidsbelasting ook hoger is dan de grenswaarde voor de geluidwering van 53 dB.).



Afbeelding; Gevels met MKM-classificatie 'matig' (oranje) en 'Tamelijk slecht' (donker oranje)

5.4.3.2 Railverkeer

Uit de resultaten blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer op de woningen van het plan 52 dB bedraagt. Dit is het geval ter plaatse van de toetspunten 32, 38, 41 en 42 aan de zuidzijde van het plangebied. Met een maximale geluidsbelasting van 52 dB voldoet het plan aan de wettelijk geluidsnorm van 55 dB voor het railverkeerslawaai.

Onderzoek naar het toepassen van geluidsbeperkende maatregelen is voor deze situatie daarom niet nodig. Ook het aanvragen van ontheffing voor een hogere grenswaarde voor het geluid van het railverkeer is voor het plan niet nodig.

5.4.3.3 Vlieglawaai Schiphol

De geluidsbelasting van het aan luchthaven Schiphol gebonden vliegverkeer ter plaatse van de planlocatie 'Bloementuin' in Sassenheim is bepaald op basis van de L_{den}-contouren van Schiphol van 2018. In onderstaande afbeelding zijn de geluidscontouren van Schiphol in de omgeving van het plangebied aangegeven.

Uit onderstaande afbeelding volgt dat de planlocatie is gelegen buiten de 52 dB geluidscontour, maar binnen de 51 dB geluidscontour van het vliegverkeer van Schiphol.



Afbeelding; Geluidscontouren vliegverkeer Schiphol (2018)

Het beoogde plan voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

5.4.3.4 Cumulatie en geluidwering

Uit het onderzoek volgt dat de (maximale) gecumuleerde geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied 65 dB bedraagt. In de meeste gevallen is het wegverkeerslawaai hierin de maatgevende geluidsbron.

De gecumuleerde geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied ligt tussen 57 en 65 dB. In veel gevallen gaat het om een 1 dB hogere waarde dan de gecumuleerde geluidsbelasting van alleen het wegverkeer. Uitgaande van de maximale waarde van 65 dB zal het binnenniveau van de betreffende woningen/appartementen met een standaard geluidwering circa (65-20 =) 45 dB bedragen. Om het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen zijn zeer waarschijnlijk aanvullende gevelmaatregelen nodig. Gelet daarop wordt geadviseerd om bij de aanvraag omgevingsvergunning middels akoestisch onderzoek aan te tonen dat/hoe aan het maximale binnenniveau van 33 dB kan worden voldaan.

5.4.3.5 Gevolgen elders

Uit de uitgevoerde verkeersanalyse volgt dat langs de Sportparkweg, de Tulpenstraat en het noordelijke deel van de Gladiolenstraat significante verkeerstoename optreden door het verwachte plangebonden verkeer. Op de Sportparkweg gaat het om een toename van bijna 100 procent, op de Tulpenstraat om circa 31 procent en op het noordelijke deel van de Gladiolenstraat om circa 13 procent.

Voor deze drie situaties zijn de effecten van het plan op de geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande woningen nader onderzocht. In onderstaande tabel zijn de adressen vermeld waarvoor de geluidsbelasting van de referentiesituatie en de plansituatie is bepaald en met elkaar vergeleken. De daarbij gehanteerde toetspuntnummers zijn ook vermeld.

Adres(sen)	Toetspunt(en)
Sportparkweg 2-16, even	101-103
Mondriaanlaan 2-12, even	104-105
Mondriaanlaan 21-31, oneven	106
Crocussenstraat 9	107
Crocussenstraat 13	108
Crocussenstraat 17	109
Vijfmeiweg 2-10, even	110
Crocussenstraat 15	111
Tulpenstraat 20-38, even	112-113
Crocussenstraat 6-20, even (flat)	114
Crocussenstraat 17-31, oneven (flat)	115
Hyacintenstraat 2	116
Gladiolenstraat 66	117
Narcissenlaan 43	118
Tulpenstraat 2-18, even	119
Gladiolenstraat 24-32, even	120-121
Gladiolenstraat 1-15, oneven (flat)	123

Tabel; Overzicht adressen onderzoek 'gevolgen elders'

Uit de resultaten volgt dat voor nagenoeg alle beschouwde adressen een geluidstoename optreedt van (afgerond) 0 of 1 dB. Daarmee is geen sprake van een significante toename van de geluidsbelasting en derhalve geen sprake van 'gevolgen elders'.

Ter plaatse van de toetspunten 104 en 105, aan de Mondriaanlaan, is sprake van (afgerond) een geluidstoename van 2 dB ten opzichte van de referentiesituatie. De totale geluidsbelasting van het wegverkeer in de plansituatie is echter niet hoger dan 55 dB. Daarmee blijft sprake van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat en is formeel geen sprake van 'gevolgen elders' van plan 'Bloementuin'.

Op basis van de bevindingen van het onderzoek naar de mogelijke gevolgen elders van voorliggend plan is het niet nodig om compenserende, geluidsbeperkende maatregelen te treffen buiten het plangebied.

5.4.4 Conclusie

- Uit het akoestisch onderzoek volgt dat ten gevolge van het geluid van de spoorbaan Schiphol-Leiden geen normoverschrijding optreedt.
- Uit het onderzoek volgt dat de maatgevende geluidsbelasting van het aan Schiphol gebonden vliegverkeer in het plangebied 52 dB is.
- Ten gevolge van de 30 km/uur-wegen is sprake van een redelijk tot matige milieukwaliteit ter plaatste van de appartementen aan de westzijde van bouwblok 1 (zijde Narcissenlaan). Voor deze woningen wordt aanbevolen te voorzien in voldoende en zo mogelijk extra geluidwering van de gevels.
- Ten gevolge van het verkeer op de Parklaan treedt normoverschrijding op bij de woningen van de bouwblokken 1 en 2. Aanbevolen wordt om voor deze woningen ontheffing van een hogere grenswaarde aan te vragen tot een waarde van maximaal 58 dB. Het betreft hierbij maximaal dertig appartementen (bouwblok 1) en circa vijf grondgebonden woningen (bouwblok 2).

- Voor de appartementen die grenzen aan de gevels van de toetspunten 05 t/m 07 van bouwblok 1 dient specifiek rekening te worden gehouden met de voorwaarden van het gemeentelijke geluidsbeleid ten aanzien van de aanwezigheid van geluidsluwe binnen- en buitenruimten.
- Ten gevolge van het verkeer op de rijksweg A44 is sprake van normoverschrijding bij maximaal twintig appartementen en circa achttien grondgebonden woningen. Voor deze woningen is ontheffing van een hogere grenswaarde nodig tot maximaal 53 dB. Omdat deze ontheffing niet hoger is dan 53 dB gelden er vanuit het gemeentelijke geluidsbeleid geen specifieke eisen ten aanzien van de aanwezigheid van geluidsluwe binnen- en/of buitenruimten.
- In onderstaande tabel zijn de voor het plan benodigde ontheffingen hogere grenswaarden samengevat.

Weg(vak)	Ontheffingen [aantal woningen]	Hogere waarde [dB] (maximaal)
Rijksweg A44	20 appartementen	53
	18 grondgebonden woningen	53
Parklaan	32 appartementen	58
	5 grondgebonden woningen	53

Tabel; Benodigde ontheffing hogere grenswaarden plan 'Bloementuin'

Voor het plan is het besluit hogere waarden verleend door de ODWH. Dit besluit is toegevoegd als Bijlage 8.

- In verband met het ter plaatse van het plangebied aanwezige geluid van vliegverkeer is de gecumuleerde geluidsbelasting van het weg-, rail- en vliegverkeer bepaald. Uit de resultaten hiervan volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting in het plangebied tussen 57 en 65 dB ligt. Aanbevolen wordt om bij het nader uit te voeren onderzoek naar de benodigde geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen de gecumuleerde geluidsbelasting in acht te nemen.
- Uit het onderzoek naar mogelijke 'gevolgen elders' van plan 'Bloementuin' volgt dat de geluidstoename door plangebonden verkeer op wegen buiten het plangebied veelal tussen 0 en 1 dB ligt. Langs een deel van de Mondriaanlaan is sprake van een geluidstoename van (afgerond) 2 dB. In die situatie blijft de geluidsbelasting voldoen aan de grenswaarde van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Formeel gezien is daarmee geen sprake van 'gevolgen elders' door plan 'Bloementuin'. Het treffen van compenserende, geluidsbeperkende maatregelen buiten het plangebied is niet nodig.

Met de benodigde ontheffing van hogere grenswaarden, het toepassen van voldoende geluidwerende gevels en aandacht voor het ontwerp van het appartementengebouw met geluidsluwe zijden en buitenruimten, kunnen de nieuwe woningen van het plan, vanuit het aspect geluid, volgens plan worden gerealiseerd.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$) opgenomen. In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in bijlage 2 van de Wet milieubeheer weergegeven.

Stof	Concentratie [µg/m³]	Omschrijving
NO_2 *Stikstofdioxide*	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM_{10} *Fijnstof (grove deeltjes)*	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
$PM_{2,5}$ *Fijnstof (fijne deeltjes)*	25	Jaargemiddelde concentratie

Tabel; Grenswaarden NO2 en PM10 overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw geldt een norm van 1500 woningen bij minimaal 1 minimaal één ontsluitingsweg. Dit planvoornemen haalt deze grens bij lange na niet en is op basis daarvan aangemerkt als een NIBM-project.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is.

5.5.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

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

Echter, de verkeersaantrekkende werking (bepalend voor de luchtkwaliteit) van meer dan 1.500 woningen is groter dan te verwachten is voor deze ontwikkeling waarbij er 88 woningen worden toegevoegd. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald.

De jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ langs de gemonitorde wegen (toetspunten gelegen langs de Hoofdstraat, de Parklaan en de Narcissenlaan) ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen bedragen maximaal 22.0, 19.5 en 11.1 ug/m^3. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 ug/m^3 wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 ug/m^3 voor $PM_{2,5}$. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 ug/m^3 mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 7,2 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen opgesomd.

Stof	Maximale achtergrondwaarde in de NSL monitoringstool [µg/m^3]	Jaargemiddelde grenswaarde conform de Wet milieubeheer [µg/m^3]
$PM_{2,5}$	11.1	25
PM_{10}	19,5	40
NO_2	22.0	40

Tabel; Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO_2, $PM_{2,5}$ en PM_{10}

Bovendien is de trend dat in de toekomst de emissies en daarmee gepaard gaande achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Normstelling en beleid

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden voor kunnen komen, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden, wanneer behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied. Dit zijn 3 mogelijke uitkomsten van de toets:

1. Er is geen erfgoed in het plangebied. Conclusie: erfgoed heeft geen gevolgen voor het plan.
2. Er is erfgoed in het plangebied. Conclusie: erfgoed heeft geen gevolgen voor het plan.
3. Er is erfgoed in het plangebied. Conclusie: erfgoed heeft gevolgen voor het plan.

Provinciaal beleid

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De cultuurhistorische kaart - ook aangeduid als Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) - kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

De kaart bevat naast dit overzicht ook een selectie van waarden die specifiek van provinciaal belang zijn. Het gaat enerzijds om bijzondere gebieden anderzijds om thema's van provinciaal belang. Daarmee is de CHS-kaart de onderlegger voor het provinciaal erfgoed van ruimtelijk belang. Het beleid voor cultureel erfgoed van provinciaal belang is vastgelegd in de provinciale (beleidskeuzes voor erfgoed en archeologie) en uitgewerkt in de provinciale Omgevingsverordening . Daarnaast is het cultureel erfgoed ook opgenomen in de provinciale Kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie

Gemeentelijk beleid

In de nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 november 2015) is het gemeentelijk archeologie beleid vastgelegd. Het beleid is gebaseerd op wetgeving en de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen en heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen. Voor het nemen van beslissingen is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Teylingen. Op basis van deze kaart kunnen initiatiefnemers zo goed mogelijk worden geïnformeerd over eventuele archeologische consequenties van ruimtelijke ingrepen.

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden, per gebied is een voorschrift aangegeven.

5.6.2 Archeologisch onderzoek

IDDS Archeologie heeft in juni 2015 een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd (zie Bijlage 9). Ook het eerder in 2011 uitgevoerde archeologisch onderzoek is bijgesloten (zie Bijlage 10). De conclusie van het onderzoek uit 2011 is dat de kans op de aanwezigheid van (intacte) archeologische waarden binnen het plangebied laag kan worden ingeschat, doordat het bodemprofiel is verstoord, er geen sprake is van een intacte strandwal en er geen archeologische waarden zijn gevonden.

Tijdens het onderzoek in 2015 is geconstateerd dat het plangebied ligt op een terrein dat is verstoord door bollenteelt en de aanleg van de tennisvelden. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Melding toevalsvondst

Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

5.6.3 Onderzoek cultuurhistorie

Het plangebied behoort eind 19e eeuw nog niet tot de kern Sassenheim en nog in gebruik als weiland. Rondom het plangebied is weinig bebouwing aanwezig. Aan de Heerweg (huidige Hoofdweg) is wel veel bebouwing aangegeven, met name rondom de kerk, ten noorden van de kruising met de Menneweg. De loop van de huidige waterloop Zandsloot is nauwelijks gewijzigd ten zuidwesten van het plangebied. De aftakking hiervan, die in noordelijke richting en vervolgens naar het oosten, richting Minneweg (tegenwoordig bekend als Menneweg) loopt, is heden ten dage niet meer te herkennen (watwaswaar.nl).



Afbeelding; Topografische militaire kaart 1898. Het plangebied rood omcirkeld (bron: watwaswaar.nl)

5.6.4 Conclusie

Het plangebied ligt op een terrein dat is verstoord door bollenteelt en de aanleg van de tennisvelden. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Naar aanleiding van dit onderzoek is besloten geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen.

5.7 Bodem

5.7.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodem van voldoende kwaliteit is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen, waar nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Voor het plan zijn een verkennend bodemonderzoek, waterbodemonderzoek en aanvullend onderzoek uitgevoerd. Deze worden in de navolgende subparagraven toegelicht.

5.7.2 Verkennend bodemonderzoek

Het rapport van het verkennend bodemonderzoek is als Bijlage 11 bijgesloten.

Binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie is een incidentele verhoging met zink aangetoond, welke formeel gezien aanleiding geeft tot nader onderzoek. Nader onderzoek

dient aan te tonen of zich in de bodem (binnen de grenzen van de herontwikkelingslocatie) een aaneengesloten bodemvolume van meer dan 25 m³ bevindt, waarin het gemiddelde gehalte zink de betreffende interventiewaarde overschrijdt (dan is sprake van een zogenoemd geval van ernstige bodemverontreiniging). Gezien het incidenteel aantreffen van een verhoging met zink kent de betreffende verhoging mogelijk een plaatselijk voorkomen en is derhalve mogelijk beperkt qua omvang wat een nader onderzoek wellicht beperkt doelmatig maakt.

Voor het merendeel van de locatie worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voorzien inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) op basis van de onderzoeksresultaten.

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn enkele aandachtspunten naar voren gekomen welke aanvullend onderzoek behoeven:

- De incidentele gemeten interventie-waarde zink geeft formeel gezien aanleiding tot nader onderzoek. Enkele aanvullende boringen en analyses zullen meer zeggen over de aard, eventuele ernst en omvang en/of er wel/geen sanerende maatregelen noodzakelijk zijn.
- De mogelijk gedempte watergang (gelegen in het verlengde van de huidige watergang). Enkele boringen en analyses sluiten uit of dit aspect wel/geen risico vormt.
- Asbestverdachtheid van plaatselijk aangetroffen bijmengingen met bodemvreemde materialen (metselpuin en beton). Een verkennend asbestonderzoek geeft uitsluitsel geven of de betreffende bijmengingen wel/niet asbesthoudend zijn.

Het nader onderzoek wordt toegelicht in subparagraaf 5.7.4. De Omgevingsdienst acht een asbestonderzoek niet doelmatig. Dit vanwege het feit dat door de veldwerkers visueel geen asbestverdacht materiaal is waargenomen en de bijmeningen (beton en metselpuin) maar in twee boringen is waargenomen. Dit onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

5.7.3 Waterbodemonderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden in het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied, waarbij de watergang wordt vergroot en verlengd. Het rapport is als Bijlage 12 bijgesloten.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- Tijdens de bemonstering zijn in het slib en de onderliggende vaste waterbodem geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen.
- De gemiddelde dikte van het slib is circa 0,24 m.
- Op basis van de analyseresultaten kan het slib niet worden toegepast op of in de bodem, of in een oppervlaktewaterlichaam en is het slib niet verspreidbaar op een aangrenzend perceel (landbodem).
- Op basis van de analyseresultaten kan de vaste waterbodem worden toegepast op of in de bodem als zijnde klasse industrie en kan deze worden verspreid op een aangrenzend perceel (landbodem). De vaste waterbodem kan niet worden toegepast in een oppervlaktewaterlichaam.

Rekening dient te worden gehouden dat bij het toepassen van de baggerspecie dit dient te worden voorgelegd aan de belanghebbenden zoals beheerder watergang, bevoegde gezag en/of eigenaar landbodem. Nader onderzoek is niet nodig.

5.7.4 Aanvullend bodemonderzoek

Het aanvullend bodemonderzoek is als Bijlage 13 bijgesloten.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd:

- Vaststellen omvang verontreiniging zink
  1. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd met zink.
  2. Op basis van de verzamelde onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink. In voorgaand onderzoek is een enkel sterk verhoogd gehalte gemeten, hetgeen niet kan worden verklaard. Uit onderhavig onderzoek blijkt dat zink in de bovengrond van het gebied direct rond dit verhoogde gehalte niet aanwezig is. In de ondergrond is eveneens geen zink aangetoond.
  3. Het uitvoeren van verder onderzoek of het treffen van maatregelen wordt niet noodzakelijk geacht.
- Aanvullend onderzoek ter plaatse van voorgenomen locatie watergang

1. In de grond ter plaatse van de voorgenomen locatie van de watergang zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen, metselpuin, beton, slib, glas en plastic) aangetroffen. De drijfvlek zoals aangetroffen in voorgaand onderzoek van is niet opnieuw aangetroffen.
2. In de grond zijn zeer plaatselijk bijmengingen met metselpuin aangetroffen (ter plaatse van boringen 102 en 205). Op basis van betreffende waarneming wordt verkennend asbestonderzoek beperkt doelmatig geacht.
3. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik en PCB.

Op grond van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dat het plan gezien vanuit het aspect bodem gerealiseerd kan worden.

5.7.5 Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt samengevat het volgende:

- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de opgeboorde bodemmaterialen van zeven boringen zijn bijmengingen (sporen of zwak) met baksteen waargenomen. Ter plaatse van boring 8 is zwak metselpuin waargenomen.
- Ter plaatse van boring 12 (traject 1,4-1,9 m-mv) zijn bijmengingen met puin, plastic en een onduidelijke drijfvlek waargenomen (vermoedelijk is sprake van een gedempte sloot). Met het aanvullend onderzoek is deze drijflaag niet meer aangetoond. Wel zijn in het opgeboorde bodemmateriaal glas, slib, grind, hout etc. waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat deze bodemlaag niet, dan wel licht is verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- De bovengrond ter plaatse van boring 28a is sterk verontreinigd met zink. Met het aanvullend bodemonderzoek is de omvang van de verontreiniging met zink voldoende vastgesteld. Sprake is van een niet-ernstig geval van bodemverontreiniging. De oorzaak van de aangetoonde verhoging met zink is onbekend.
- De bovengrond op het resterende deel van de onderzoekslocatie is niet of licht verontreinigd met de onderzochte parameters.
- De ondergrond en het grondwater zijn niet of licht verontreinigd met de onderzochte parameters.
- Het gravel is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Het vrijkomende slib is vanwege de aanwezigheid van kwik niet toepasbaar. De onderliggende vaste bodem is verontreinigd (klasse industrie) met kwik en minerale olie.

Het plan kan gezien vanuit het aspect bodem gerealiseerd worden. Er zijn geen belemmeringen te verwachten maar er zijn wel aandachtspunten. Het gaat om de volgende aandachtspunten:

- Bij graafwerkzaamheden ter plaatse van de gedempte sloot kunnen bijmengingen met bodemvreemde materialen (glas, slib, grind, hout etc.) worden aangetroffen. Geadviseerd wordt deze grond, op basis van de bijmengingen, niet toe te passen binnen de woonkavels.
- Het slib uit de watergang (noord-westelijk van de ontwikkelingslocatie) is niet toepasbaar. Geadviseerd wordt deze af te voeren naar een erkende verwerker en de onderliggende vaste bodem niet toe te passen binnen de ontwikkelingslocatie.
- De bovengrond ter plaatse van boring 28A is sterk verontreinigd met zink. Graafwerkzaamheden ter plaatse van boring 28A zijn pas toegestaan met een, door het bevoegd gezag (Omgevingsdienst), goedgekeurd plan van aanpak.

Deze aandachtspunten worden meegenomen in het kader van het werkzaamheden ten tijden van de ontwikkeling van het plangebied. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is afdoende aangetoond dat het plan uitvoerbaar is gezien vanuit dit aspect.

5.8 Ecologie

5.8.1 Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – dat in juli 2015 van

kracht werd – berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel soorten

Voor soortenbescherming geldt voor deze wet dat deze gericht is op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van deze soorten. De wet maakt hiervoor een programmatische aanpak mogelijk. Binnen deze wet wordt de soortbescherming opgedeeld in drie categorieën:

1. De bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogels van soorten die voorkomen in de EU als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn en de niet in die bijlage genoemde geregeld voorkomende trekvogelsoorten (art. 3.1 – 3.4).
2. De bescherming van in het wild levende dieren en planten van soorten die voorkomen in de EU op grond van de Habitatrichtlijn (bijlagen I, II, IV, V) en natuurbeschermingsverdragen (art. 3.5 - 3.9).
3. De bescherming van niet onder de bovenstaande twee categorieën vallende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland, vermeld in de bijlage van de Wet natuurbescherming (art. 3.10 - 3.11).

5.8.2 Onderzoek gebiedsbescherming

Ten behoeve van het planvoornemen is een beoordeling stikstofdepositie en is een AERIUS berekening uitgevoerd, zie hiervoor Bijlage 6.

Uit onderstaande tabel zijn de Natura 2000 gebieden in de omgeving van het plangebied opgenomen.

Natura 2000-gebied	Afstand tot het Natura 2000-gebied	Stikstofgevoeligheid
Kennemerland-Zuid	5,8 kilometer	Gevoelig tot zeer gevoelig
Coepelduynen	6,1 kilometer	Gevoelig tot zeer gevoelig
Meijendel & Berkheide	8,1 kilometer	Gevoelig tot zeer gevoelig
De Wilck	11,4 kilometer	Niet gevoelig
Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	19,2 kilometer	Gevoelig
Westduinpark & Wapendal	22,8 kilometer	Gevoelig tot zeer gevoelig
Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein	23,5 kilometer	Niet gevoelig

Tabel Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator. Hierbij is er een berekening gemaakt voor de uitstoot van het verkeer in de gebruiksfase.

Voor de gebruiksfase zijn de gegevens ingevoerd in de AERIUS Calculator. Voor het rekenjaar is er uitgegaan van 2023 (dit is, worst case) het eerste volledige jaar dat het plangebied volledig in gebruik zal zijn.

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

5.8.3 Onderzoek soortenbescherming

In 2015 is het gebied in een ecologische quickscan al eens beoordeeld (zie Bijlage 14). Dat rapport gaf aanleiding tot een nader onderzoek naar vleermuizen en huismus (zie Bijlage 15). Het rapport van dit nader onderzoek dateert uit 2016.

Ten opzichte van 2015 is de indeling van het plangebied iets veranderd. Eveneens is de Flora- en Faunawet komen te vervallen en is per januari 2017 de Wet natuurbescherming inwerking getreden. Het onderzoek uit 2015 is inmiddels niet meer geldig. Daarom is een actueel flora en fauna onderzoek uitgevoerd (zie hiervoor Bijlage 16). De conclusies uit het nader onderzoek zijn tot juni 2019 geldig. Gezien de toelichting op de huidige situatie van het plangebied (dus afwezigheid opstallen) wordt niet verwacht dat dit nog geschikt is voor gierzwaluw/huismus. Nieuw onderzoek is voor deze soorten dus niet nodig.

Vleermuizen

Uit een eerder rapport (IDDS BV, aanvullend onderzoek Sassenheim, Narcissenlaan, 16 juni 2016, kenmerk1503H067/DBI/rap3) bleken de gebouwen op het terrein niet in gebruik te zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

Op grond van het veldonderzoek (2018), waaruit blijkt dat de opstallen ten opzichte van 2016 minder interessant voor vleermuizen zijn geworden, en het onderzoek uit 2016, is geen reden aanwezig om aan te nemen dat vleermuizen thans in de gebouwen een verblijfplaats hebben. In het plangebied bevinden zich geen voor vleermuizen geschikte potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen. Het is uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen.

Het gebied maakt deel uit van een lijnelement en wordt daardoor gebruikt als vaste vliegroute van vleermuizen. Als foerageergebied hebben de bomen in het plangebied een (essentiële) functie. Een en ander is eveneens vastgesteld in het onderzoek uit 2016. De bevindingen van het veldonderzoek van 31 oktober 2018 stemmen overeen met het vleermuisonderzoek uit 2016. De gevolgtrekking uit dat onderzoek blijft van toepassing op de huidige situatie:

"Vaste rust- en verblijfplaatsen ontbreken ter plaatse van het plangebied, maar bevinden zich wel in de directe omgeving van het plangebied. Functies als essentiële foerageergebieden en vliegrouten die nodig zijn om de aanwezige verblijfplaatsen in stand te houden, zijn eveneens beschermd.

De aanwezige houtwal aan de zuidwestzijde van het plangebied vormt een dergelijk essentieel onderdeel in het leefgebied van vleermuizen. In de toekomstige inrichting worden weliswaar vervangende groenstructuren aangeboden die de vleermuizen kunnen benutten, maar tijdens de uitvoeringsfase is dit niet het geval. In het geval de houtwal wordt verwijderd, wordt ook de beschutting ontnomen en is de kans aanwezig dat de dieren hun verblijfplaats niet meer in gebruik nemen. De verblijfplaatsen worden dan niet verwijderd, maar ongeschikt gemaakt door de omgevingsfactoren negatief te beïnvloeden.

Dit betekent dat verbodsbepalingen uit artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden overtreden en dat een ontheffing nodig is.

Door met de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden rekening te houden met deze verblijfplaatsen, kan een ontheffing echter worden voorkomen. Dit kan door de aanwezige houtwal in eerste instantie te behouden, en pas te verwijderen op het moment dat de nieuwbouw is gerealiseerd. Op de locatie van de houtwal is in het toekomstig ontwerp een parkzone opgenomen, die de functie van de houtwal vervangt. Daarnaast wordt in de toekomstige inrichting de tennisbaan (ongeschikt leefgebied in de huidige situatie) vervangen door geschikt leefgebied in de vorm van woonhuizen (potentiële verblijfplaatsen) en bijbehorende groene structuren. Door de houtwal in eerste instantie te behouden, worden de aanwezige verblijfplaatsen aan de Gladiolenstraat niet blootgesteld aan kunstverlichting (tijdens de uitvoering zal kunstverlichting nodig zijn, voor bijvoorbeeld het verlichten van opslag van materieel/materiaal) en windvorming. Is deze werkwijze niet uitvoerbaar, dan is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig."

Ten aanzien van de uit te voeren vervolgstappen ten aanzien van vleermuizen is overleg gevoerd met de Omgevingsdienst Haaglanden. Dit heeft geresulteerd in het uitvoeren van een nader onderzoek, het rapport van dit onderzoek is als Bijlage 17 bijgesloten. Tevens is een extra onderzoek naar boomholtes uitgevoerd, dit is Bijlage 18. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied geen vliegroute of essentieel foerageergebied van vleermuizen aanwezig zijn. Derhalve is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

5.8.4 Conclusies en aanbevelingen

Het gebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd gebied, zoals Natura 2000, belangrijke weidevogelgebied of strategische reservering natuur. In verband met de effecten op omliggende beschermde gebieden, is er een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Zie hiervoor subparagraaf 5.8.2. Het aspect gebiedsbescherming staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

Voor het aspect soortenbescherming. Ten aanzien van de uit te voeren vervolgstappen ten aanzien van vleermuizen is overleg gevoerd met de Omgevingsdienst Haaglanden. Naar aanleiding hiervan is nader onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Voor de andere aspecten aangaande soortenbescherming zijn er geen belemmeringen geconstateerd. Door het toepassen van maatregelen wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming en staat het aspect soortenbescherming vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

De zorgplicht uit de Wet natuurbescherming blijft altijd van toepassing, zie hiervoor Bijlage 16, hoofdstuk 6.

5.9 Water

5.9.1 Normstelling en beleid

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal beleid

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Daarnaast bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking op het advies van de Deltacommissie.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- Waarborgen waterveiligheid.
- Zorgen voor mooi en schoon water.
- Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
- Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Hoogheemraadschap

Het hoogheemraadschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 6: "Water wijst de weg" (WBP6), dat op 30 maart 2022 door het algemeen bestuur is vastgesteld. In het WBP6 gaat er van uit dat goed waterbeheer van levensbelang is om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten. In het document worden zes hoofddoelen onderscheiden:

- waterveiligheid: bescherming van het leefgebied, inwoners en bedrijven tegen overstromingen;
- voldoende water: samen met de omgeving zorgen voor voldoende zoetwater. Niet te veel, niet te weinig, maar precies genoeg - voor inwoners, bedrijven en de natuur;
- schoon en gezond water: zorgen voor schoon en gezond water voor inwoners, bedrijven en natuur;
- waterketen: het zuiveren van afvalwater van huishoudens en bedrijven. Hiermee wordt bijgedragen aan een goede volksgezondheid, een goede waterkwaliteit en een gezonde leefomgeving;
- duurzaam en circulair: samen met de omgeving inzetten op duurzaam werken en op het sluitend maken van de kringloop van water, energie en grondstoffen;
- klimaatadaptief: water meer sturend in de ruimtelijke ordening.

Met de keur en bijbehorende uitwerkingsregels kan het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder uitvoeren. De Keur geeft regels voor het gebruik van of het uitvoeren van activiteiten op het gebied van waterkeringen, watergangen en andere waterstaatswerken. Daarnaast zijn aan de keur bepalingen toegevoegd voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

5.9.2 Watertoets

Watersysteem

Het projectgebied ligt voor het grootste deel in de Boezem en voor een deel in de Floris Schoutenpolder. In de Boezem is het zomerpeil 0,61 meter minus NAP en het winterpeil 0,64 minus NAP. In de Floris Schouten Vrouwenpolder is het zomerpeil en het winterpeil 1,07 minus NAP. Rondom en in het plangebied liggen primaire en overige watergangen die deel uit maken van het oppervlaktewatersysteem van de kern Sassenheim. Dwars door het plangebied loopt een overige watergang.



Afbeelding; Legger oppervlaktewateren

Parallel aan de watergang ligt een regionale waterkering, zie onderstaande afbeelding. Waterkeringen (dijken en kaden) bieden bescherming tegen overstroming. Deze kent een kern- en beschermingszone.



Afbeelding; legger waterkeringen

Het huidige maaiveld van het gebied is -0,2 m/-0,3 m NAP. Het toekomstig maaiveld bedraagt naar verwachting circa +0,10 m NAP. Het huidige tracé van de waterkering (beschermingszone) is opgenomen op de verbeelding. Wanneer overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland tot een ander gewenst tracé mocht leiden is het van belang dat er zo min mogelijk conflictpunten zijn met de beoogde bebouwing en infrastructuur.

Grondverzet op een waterkering kan negatieve effecten hebben op de waterkering. Het is zonder vergunning van het bestuur verboden in, op, onder en/of boven waterstaatswerken en hun beschermingszone:

a. werkzaamheden te verrichten;
b. werken (...) aan te brengen of te hebben, dan wel te verwijderen (..)

Grondverzet in de waterkering kan leiden tot aantasting van de waterkerendheid. Om die reden zal bij de vergunningverlening primair hieraan worden getoetst. In het algemeen zal het waterkerend vermogen van de waterkering moeten worden aangetoond door middel van stabiliteits- en zettingsberekeningen.

De waterkering binnen het projectgebied zoals is vastgesteld kan komen te vervallen, mits dit gehele plangebied wordt opgehoogd tot minimaal 0,10 meter plus NAP.

Wat hierbij van belang is: het opgehoogde stuk grond mag niet te veel gaan zetten. Dus, voorbelasten en aanleggen met overhoogte om te compenseren voor maaivelddaling. Dit zal onderdeel gaan uitmaken van de toekomstige vergunning en zal moeten worden aangetoond.

Gezien het gegevens dat het maaiveld verhoogd gaat worden is besloten de waterkering in het bestemmingsplan te laten vervallen. Totdat de ophoging een feit is moet de bestaande veiligheid wel worden gegarandeerd.

Duikers

In het plangebied liggen twee lange duikers.



Afbeelding; Ligging duikers

Duiker A vormt een verbinding tussen de boezem en de polder en heeft een inlaatfunctie om wanneer nodig de watergang door te spoelen. Middels een schuif wordt de duiker afgesloten en wordt de vrije verbinding tussen de twee peilvakken doorbroken. Deze schuif bevindt zich aan de polderzijde van de duiker. Het plan levert geen conflicten op met deze duiker en schuif. De duiker wordt hoogstens wat ingekort.

Duiker B verbindt boezemwater met boezemwater. Het huidige plan zorgt ervoor dat duiker B met meer dan de helft in lengte wordt verkleind, dat is een positieve ontwikkeling. Uitgangspunt is de bestaande duiker te handhaven en die in verband met de beoogde verbreding van de watergang te voorzien van uitstroombakken. Als de watergang verbreed wordt, dan dient deze duiker te worden vergroot van Ø 800 mm naar minimaal Ø 1000 mm. Hier zal afstemming moeten worden gezocht met het Hoogheemraadschap.

Watercompensatie

Door het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om woningen te realiseren. Het terrein is in de huidige situatie voor een groot deel verhard. Bij de berekening van het verhard oppervlak in de nieuwe situatie moet rekening worden gehouden met uitvoeringsregels 11 van het waterschap: Aanbrengen van verharding: "Bij de aanleg van nieuwe woonwijken vanaf 10 of meer woningen, tellen de nog onverharde tuinen voor 50% mee als verharding".

In de toekomstige situatie is er een toename van 4699,8 m^2 verharding. Daarbij opgeteld nog een gedeelte van de verharding van de tuinen (in de berekening is reeds rekening gehouden met een verhardingspercentage van 50% van de tuinen), bedraagt de totale oppervlak verhard circa 17294,2 m^2. Omdat het verhard oppervlak toeneemt dient er water in het plangebied gecompenseerd te worden. Het minimaal benodigd oppervlak extra open water, uitgedrukt als percentage van het aan te leggen extra verhard oppervlak, bedraagt volgens de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland 15%. Dit betekent dat 705 m^2 gecompenseerd moet worden. In het plangebied wordt 1336 m^2 extra water aangelegd ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt daarmee voldaan aan de benodigde compensatie, zie hiervoor ook onderstaande afbeelding 'watertoets'.



bestaand water	984,2
bestaande verharding	12594,4
toegevoegd water	1336,3
toegevoegde verharding	4699,8

Afbeelding; Watertoets

Polder versus Boezem

Het te graven oppervlaktewater (voor de compensatieplicht) wordt volledig aangelegd in boezemland. Dit terwijl een deel van de verharding wordt gerealiseerd in de polder. Het hemelwater dat straks valt op de in de polder aangebrachte verharding moet formeel volledig afwateren op de boezem en mag niet afwentelen op de eigen polder. Daar is namelijk geen compensatie aangelegd waardoor er bij een toename in versneld afvoer overlast kan optreden in de polder.

Dit betekent dat:

- Er hoogstwaarschijnlijk een hwa-stelsel komt te liggen dat afwatert op de boezem. Hierbij zal de regionale waterkering gekruist dienen te worden. Het is van belang dat het leggerprofiel en het profiel van vrije ruimte daarbij worden gespaard van niet-waterkerende objecten, zoals zo'n hwa-stelsel.
- Een alternatief is om voor de toename aan verharding in het polderdeel te compenseren in datzelfde peilvak. In dat geval is er geen sprake van kruising van de bestaande waterkering maken hebt.
- Nu de waterkering (mits er wordt opgehoogd) uit de legger wordt gehaald, kan ook het afwateren van de polder naar de boezem makkelijker plaatsvinden, bijvoorbeeld met open goten of een gesloten afvoer dat ter hoogte van de fictieve waterkering boven de 0,10 m minus NAP ligt. Dit moet worden verder uitgewerkt in een rioleringsplan.

Er is op dit moment nog geen rioleringsplan opgesteld, dit wordt te zijner tijd opgesteld door de ontwikkelaar van het project, die ook de benodigde watervergunningen zal aanvragen.

Watercompensatie in de polder is nog niet voorzien. Het lijkt wenselijk om zoveel mogelijk op de nieuwe watergangen binnen plan Bloementuin aan te sluiten. Met het Hoogheemraadschap worden de eisen/voorwaarden voor het doorkruisen van de waterkering besproken zodat die vroegtijdig meegegeven kunnen worden aan de ontwikkelaars.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Voor de bouw worden duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast (dus geen zink, lood, koper, en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

Grondwateronttrekkingen

Het plangebied bevindt zich in een gebied dat kwetsbaar is voor grondwateronttrekkingen. Wanneer het tijdens of na de uitvoering van het plan nodig is om grondwater te onttrekken uit de bodem middels een onttrekkingsinrichting dan zal hier een vergunning voor moeten worden aangevraagd. Vergunning dient door ontwikkelaar aangevraagd te worden. Dit zal vroegtijdig meegegeven worden aan de ontwikkelraar van het gebied, waarbij de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van toepassing is, waarin ook eisen zijn gesteld aan het aanvragen van vergunningen en de samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Klimaatadaptatie en circulariteit

Bij de aanbesteding van het project zullen partijen uitgedaagd worden concrete maatregelen aan te bieden op het gebied van klimaatadaptatie en circulariteit.

<u>Vasthouden - bergen/hergebruiken - afvoeren</u>

Een optie om het watersysteem (tijdens piekbuien) te ontlasten is door het hemelwater eerst vast te houden op eigen terrein middels een berging, alvorens dit geleidelijk en over een langer tijdsbestek af te voeren naar het oppervlaktewater.

Dit hemelwater kan ook prima worden hergebruikt. Zo zijn er relatief eenvoudige systemen op de markt die dit hemelwater zo verwerken, dat dit gebruikt kan worden voor het laten draaien van de wasmachine en het doorspoelen van het toilet. Op die manier wordt water ook nog eens extra goed benut, gaat er een hoop schoon, zoet water niet verloren en betekent het een geldbesparing is het uiteindelijk ook leuk voor de portemonnee.

Zeker bij nieuwbouwwoningen is het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zeer haalbaar. De website van Bouwadaptief kent een overzicht van diverse maatregelen.

<u>Hittestress</u>

Uit de gemeentelijke klimaatkaarten blijkt dat het gebied vatbaar is voor hittestress. Bij het plaatsen van meer verharding en hogere objecten zal de hittestress in het gebied in de toekomst kunnen toenemen. Hittestress is een serieuze opgave waarbij er veel methoden zijn om dit aan te pakken. De website van Bouwadatief en de Integrale Ontwerpmethode Openbare Ruimten voorziet in een breeds stelsel aan maatregelen voor diverse opgaven en koppelt deze aan elkaar.

5.9.3 Conclusie

De in dit bouwplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben verder geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. De toename in verharding is meer dan 500 m^2. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd met nieuw oppervlaktewater in het plangebied. Nader uit te werken opgaven en randvoorwaarden voor de watervergunning worden meegegeven aan de ontwikkelaar van het gebied. Voor een aantal thema's (klimaatadaptatie, circulariteit, e.d.) geldt dat marktpartijen via de aanbesteding worden uitgedaagd tot maatregelen.
De waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg overlegd aan het Hoogheemraadschap en is naar aanleiding van eventuele opmerkingen van het Hoogheemraadschap aangepast.

5.10 M.e.r. beoordeling

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan plan m.e.r.-plichtig zijn. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

De procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in het Besluit m.e.r.. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., dan is de nieuwe procedure niet van toepassing.

Onderzoek en conclusie

De woningbouwontwikkeling wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (D11.2). De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- en aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Omdat het planvoornemen wel een activiteit betreft zoals genoemd in lijst D is een vormvrije m.e.r. beoordeling nodig. Waarbij het plan wordt getoetst aan de hand van de volgende criteria;

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken van de projecten

De voorgenomen activiteit betreft de aanleg van een woningbouwontwikkeling in het stedelijk gebied van Sassenheim. De locatie sluit aan op de bestaande bebouwing van de kern. Het groen langs de Parklaan wordt versterkt met behoud van bestaande waardevolle bomen. Het groen van de singelstructuur wordt het plangebied ingetrokken en geïntegreerd met het bestaande plantsoen en speelplek aan de Mondriaanlaan. Daarnaast wordt het groene profiel van de Mondriaanlaan doorgezet in het plangebied. Om de waterstructuur in de omgeving verder te verbeteren wordt de bestaande watergang in noordoostelijke richting verlengd langs het appartementencomplex aan de Narcissenlaan/ Parklaan.

Plaats van het project

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied.

Kenmerken van mogelijke effecten

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat ten aanzien van bodem, verkeer en parkeren en externe veiligheid en archeologie heeft de voorgenomen activiteit geen effecten van betekenis voor de locatie en de omgeving. Relevante effecten voor het voorgenomen project betreffen:

Akoestiek

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat hogere waarden geluid verleend moeten worden. Met de benodigde ontheffing van hogere grenswaarden, het toepassen van voldoende geluidwerende gevels en aandacht voor het ontwerp van het appartementengebouw met geluidsluwe zijden en buitenruimten, kunnen de nieuwe woningen van het plan, vanuit het aspect geluid, volgens plan worden gerealiseerd. Voor het plan is het besluit hogere waarden verleend door de ODWH. Dit besluit is toegevoegd als Bijlage 8.

Ruimtelijke visuele effecten

De voorgenomen activiteit heeft nauwelijks ruimtelijk-visuele effecten voor de nabije omgeving van de nieuw op te richten bebouwing. Ten aanzien van het landschapsbeeld in groter verband geeft de voorgenomen activiteit geen spanning met de landschapswaarden.

(Grond)water

Omdat het verhard oppervlak toeneemt dient er water in het plangebied gecompenseerd te worden. Het minimaal benodigd oppervlak extra open water uitgedrukt als percentage van het aan te leggen extra verhard oppervlak bedraagt volgens de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland 15%. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Effecten op beschermde flora en fauna

Het aspect gebiedsbescherming staat vaststelling van het plan niet in de weg. Uit de uitgevoerde stikstofberekening volgt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

Ten aanzien van de uit te voeren vervolgstappen ten aanzien van vleermuizen is overleg gevoerd met de Omgevingsdienst Haaglanden. Naar aanleiding hiervan is nader onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Voor de andere aspecten aangaande soortenbescherming zijn er geen belemmeringen geconstateerd. Door het toepassen van maatregelen wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming en staat het aspect soortenbescherming vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Hierdoor wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming en staat het aspect soortenbescherming vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen is er geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu. De effecten op het milieu zijn voldoende beschreven in de voorgaande paragrafen. Een formele m.e.r.-beoordeling is niet nodig. De Omgevingsdienst West-Holland heeft namens de gemeente een (vormvrij) m.e.r. beoordelingsbesluit genomen. Dit besluit is bijgevoegd als Bijlage 19.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt niet ter inzage gelegd voor inspraak. Wel is het voorontwerp bestemmingsplan aangeboden aan de vooroverlegpartners. Hiermee zijn zij voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan in de gelegenheid gesteld hun reactie in te dienen.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan relevante (overheids)instanties in de gelegenheid moeten worden gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen.

In de overlegnota wordt een antwoord gegeven op de ingediende vooroverlegreacties. De reacties zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

6.1 Vooroverleg en ambtelijke wijzigingen

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar meerdere instanties en vooroverlegpartners toegezonden. Er zijn in totaal drie vooroverlegreacties en een reactie van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) ontvangen.

De vooroverlegreactie van Qirion leidt niet tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

De reacties van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de veiligheidsregio Hollands Midden hebben er toe geleid dat paragraaf 5.9 Water en paragraaf 5.3 Externe veiligheid zijn aangepast in het ontwerp bestemmingsplan. Eveneens is naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap de dubbelbestemming voor de waterkering op de verbeelding verwijderd en is de berekening van de toename van het verhard oppervlak aangepast. Laatst genoemde is verwerkt in paragraaf 5.9 Water.

De reactie van de ODWH wordt in de navolgende subparagraaf toegelicht.

6.1.1 Ambtelijke wijzigingen

Er zijn een aantal ambtelijke reacties die enkele wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan noodzakelijk maakt. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Het archeologisch advies van de ODWH leidt tot tekstuele aanpassingen in de paragraaf Archeologie en cultuurhistorie.
- Naar aanleiding van de reactie van de ODWH zijn de regels met betrekking tot geluid aangepast.
- Het ecologisch advies leidt tot aanpassing van het onderzoek stikstofdepositie en tekstuele aanpassingen in de paragraaf ecologie. Dit is doorgevoerd in paragraaf 5.8 Ecologie.

6.2 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 voor zes weken ter inzage gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid was om een zienswijze in te dienen. Er zijn 10 zienswijzen binnengekomen. De ingediende zienswijzen leiden deels tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens heeft de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. Dit advies wordt als ambtshalve wijziging doorgevoerd. De nota is als Bijlage 20 bijgesloten. In hoofdstuk 5 conclusie in de nota zijn de door te voeren wijzigingen n.a.v. de zienswijzen toegevoegd.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw daarvan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Beoordeling

De gemeenteraad heeft op 25 september 2020 de 2e versie van de Grondexploitatie Bloementuin vastgesteld. De grondexploitatie bevat het overzicht van kosten en opbrengsten van het project en voorziet in een risicoanalyse. De vastgestelde grondexploitatie is nagenoeg sluitend met een klein positief eindresultaat. Het afzetrisico van het project is als beperkt aangemerkt omdat het woningbouwprogramma is afgestemd op de actuele marktvraag. De grondprijzen van de 56 koopwoningenzijn gebaseerd op een advies van een onafhankelijke taxateur over de von-prijzen van de woningen en een inschatting van de grondquote. De procedure voor de selectie van de marktpartij die de woningen zal realiseren is gestart. Deze partij neemt de te bebouwen percelen van de gemeente af en zal opdrachtgever zijn voor het bouw- en woonrijpmaken. Over de verkoop van het plandeel met de sociale woningen overeenstemming is bereikt met Woonstichting Stek, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft.

De grondexploitatie dient conform de actuele voorschriften van de commissie BBV jaarlijks herzien te worden om een actueel financieel beeld van het project te hebben. De volgende actualisatie van de grondexploitatie vindt plaats in 2022.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.