TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Langeveld, Sassenheim

Inhoudsopgave

Motivering **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied 3
1.3 Toepassing TAM-IMRO 6
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Planbeschrijving 8
2.3 Duurzaamheid 13

Hoofdstuk 3 Openbaar gebied (ETFAL motivering) **15**
3.1 Groen 15
3.2 Water 19
3.3 Mobiliteit 22
3.4 Conclusie 24

Hoofdstuk 4 Wonen (ETFAL motivering) **25**
4.1 Beleid 25
4.2 Onderzoek 27
4.3 Conclusie 28

Hoofdstuk 5 Milieu (ETFAL motivering) **29**
5.1 Akoestiek weg- en railverkeer 29
5.2 Archeologie en cultuurhistorie 31
5.3 Bedrijven en milieuzonering 35
5.4 Bodem 37
5.5 Luchtkwaliteit 38
5.6 Mer-beoordeling 39
5.7 Omgevingsveiligheid 40
5.8 Ontplofbare oorlogsresten 42
5.9 Conclusie 42

Hoofdstuk 6 Integrale afweging **43**

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting **44**

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid **51**
8.1 Economische uitvoerbaarheid 51
8.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid 51

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Teylingen heeft behoefte aan woningbouw. In Sassenheim zijn beschikbare woningbouwlocaties op een enkele na uitgeput. Op 2 februari 2023 is per raadsbesluit vastgelegd om de locatie Langeveld in Sassenheim verder te ontwikkelen voor woningbouw.

De ontwikkeling Langeveld voorziet in de realisatie van 155 woningen op de locatie ter hoogte van Hoofstraat 56 Sassenheim. Voor de omgeving van de woningbouw wordt een openbare ruimte aangelegd met het karakter van een bospark.

Door de gemeenteraad is besloten om af te wijken van het woonprogramma Teylingen 2020-2024, omdat gebleken is dat er meer inspanning nodig is om sociale huurwoningen en middeldure huur woningen te realiseren in Teylingen. Het woningprogramma in het plan Langeveld bestaat daarom grotendeels uit woningen in het sociale en middensegment (huur en betaalbare koop).

Wooncorporatie Stek ontwikkelt het sociaal programma en een deel van het middeldure (huur) programma.

Voor de gehele ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Deze visie wordt door middel van voorliggend TAM-omgevingsplan planologisch mogelijk gemaakt.

Pilot Parallel plannen

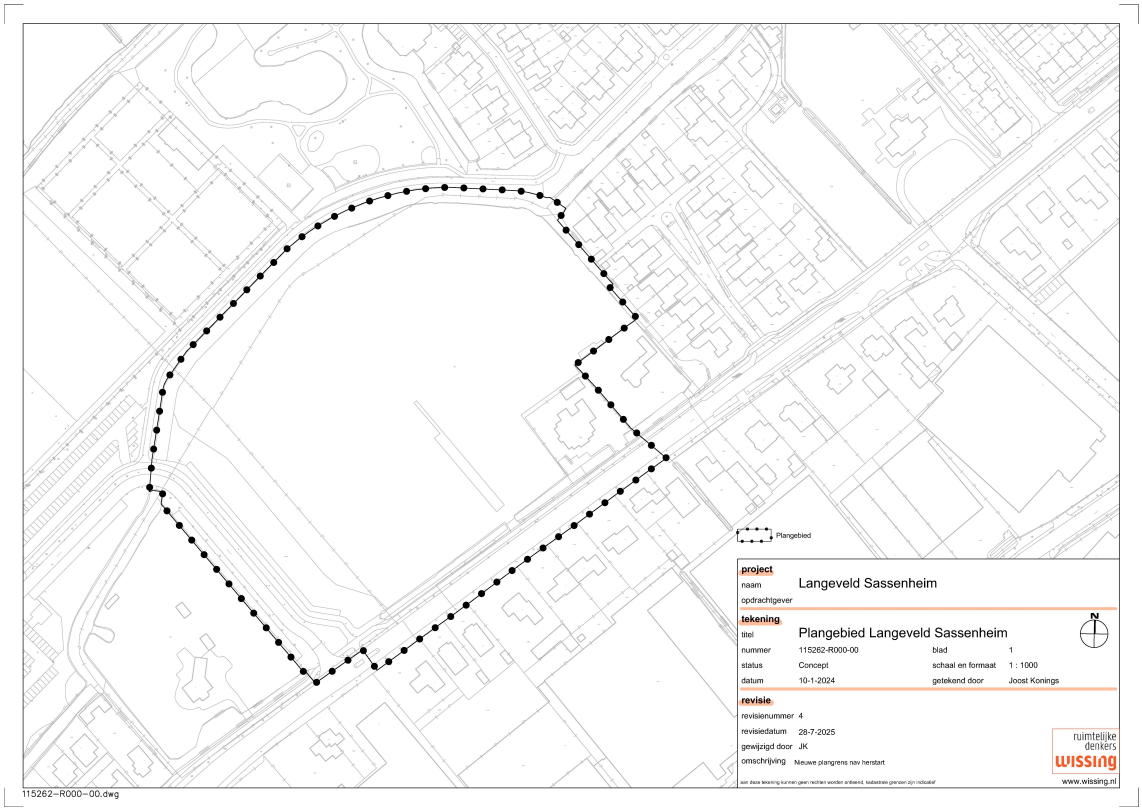
De gemeente heeft het project Langeveld aangemeld voor de Pilot Parallel Schakelen, tezamen met ministerie van Binnenlandse Zaken. Dat betekent dat in een zo vroeg mogelijk zaken verschillende stappen in het ontwikkelproces parallel zijn geschakeld. In plaats dat deze elkaar opvolgen.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging en begrenzing

In onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven. Het plangebied wordt begrensd door de bestaande wijk in het oosten, Hoofdstraat in het zuiden, het perceel van Hoofdstraat 23 in het westen en het fietspad in het noorden.

Het plangebied waar de daadwerkelijke planologische wijziging over plaatsvindt, is anders dan de ruimte waar de woningbouwontwikkeling van Langeveld plaatsvindt. De reden hiertoe is dat ook de bestaande infrastructurele functies en het bestaande hospice meegenomen worden.



Afbeelding begrenzing van het plangebied (Bron Wissing 2025)



Afbeelding luchtfoto van het plangebied bron Cyclomedia, 2024

Sportcomplex Roodemolen en Ter wegen Park

De locatie is gesitueerd nabij sportcomplex Roodemolenpolder en het Ter Wegen park. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Langeveld is exclusief de ontwikkeling ter plaatse van het sportcomplex en Ter Wegen Park. Voor dit plan zijn separate procedures doorlopen met een omgevingsvergunning.

1.2.2 Geldend ruimtelijk kader

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijk omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschat regels. Dit zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten die in het plangebied zijn toegestaan, zijn opgenomen in de bestemmingsplannen: Landelijk gebied 1998 d.d. 19 december 1989, Postwijk (totaalplan) d.d. 2 juli 1985, Bedrijventerrein Jagtlust d.d. 15 april 1986, Sportcomplex Rode Molenpolder d.d. 15 april 1993 en Sassenheim -West d.d. 21 juni 2012.

Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor de gronden een recreatieve bestemming, een bestemming Water, Verkeer-Verblijfsgebied en een Agrarische bestemming.

Vanuit het toegestaan planologisch kader is het niet mogelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

Naast de bestemmingsplannen gelden ook binnen het plangebied de parapluplannen: paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen d.d. 28 juni 2018 en Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen vastgesteld d.d. 30 mei

2024. Met betrekking tot het paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen wordt hieraan voldaan door gebruik te maken van het actuele gemeentelijke parkeerbeleid. Dit wordt verder onderbouwd in paragraaf 3.3.2.2. Aan het parapluplan Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen wordt voldaan door deze regels over te nemen in dit TAM-omgevingsplan. Ook worden een aantal specifieke bouwregels voor de ontwikkeling opgenomen, bijvoorbeeld voor de realisatie van veranda's. Zie hiervoor ook hoofdstuk 7 voor een nadere toelichting.

De bouwregels wijken op onderdelen daarmee af van de bruidsschat. Om dit juridisch goed af te regelen, wordt in het toepassingsbereik vastgelegd dat de betreffende paragraaf van de bruidsschat niet van toepassing is op voorliggend TAM-omgevingsplan.

Verder wordt het bestaande hospice meegenomen in dit TAM-omgevingsplan. Voor het hospice is in 2006 een omgevingsvergunning verleend. Deze omgevingsvergunning was nog niet verwerkt in het tijdelijk omgevingsplan. Derhalve wordt deze locatie nu wel meegenomen. Ook wordt met dit TAM-omgevingsplan de data op orde gebracht door oude bestemmingsplannen die niet gedigitaliseerd zijn, maar wel binnen het plangebied liggen, te verwerken. Er worden daarbij geen nieuwe mogelijkheden toegestaan. Derhalve heeft voorliggende motivering uitsluitend betrekking op de woningbouwontwikkeling in Langeveld.

Op Rijksniveau bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels die in acht moeten worden genomen om te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In de hoofdstukken 3, 4 en 5 wordt hieraan getoetst.

1.3 Toepassing TAM-IMRO

Om de planologische procedure voor de ontwikkeling Langeveld in 2025 te kunnen starten, is gekozen voor het instrument planwijziging via TAM-IMRO.

Een TAM-omgevingsplan is een alternatieve variant van de planwijziging omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan moet juridisch voldoen aan de bepalingen van de Omgevingswet, maar wordt inhoudelijk onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege (tijdelijk deel). Het heeft daarmee niet alle functionaliteiten van het omgevingsplan dat wel voldoet aan de STOP/TPOD standaarden. De STOP/TPOD is de digitale standaard voor het opstellen en publiceren in het digitale stelsel Omgevingswet (DSO). Dit de vervanging van het voormalige IMRO-standaard.

Voor het TAM-omgevingsplan Langeveld wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van het werken onder de Omgevingswet.

1.4 Leeswijzer

De motivering bestaat uit 8 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het gebied beschreven. In hoofdstuk 3, 4 en 5 worden de verschillende onderdelen van de fysieke leefomgeving thematisch toegelicht. Dit betreft openbaar gebied, wonen, en milieu. In hoofdstuk 6 wordt de integrale afweging gemaakt om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 7 wordt de juridische vertaling toegelicht. In het laatste hoofdstuk (hoofdstuk 8) wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Systematiek motivering

Voorliggend TAM-omgevingsplan regelt een veelvoud aan onderwerpen binnen het plangebied. Om deze onderwerpen goed te kunnen toelichten is de motivering thematisch opgebouwd. De belangrijkere thema's hebben een eigen hoofdstuk gekregen, de thema's openbaar gebied en wonen, zodat per thema goed uiteengezet kan worden of het plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De verschillende hoofdstukken bevatten eerst het beleidskader waarna de onderzoeken of onderbouwingen uiteen worden gezet. Het hoofdstuk eindigt met een conclusie. Na het bespreken van een aantal thema's wordt de integrale afweging gemaakt om te komen tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om deze evenwichtige toedeling te borgen kan het zijn dat hiervoor regels benodigd zijn. In de hoofdstukken voorafgaand aan de juridische plantoelichting wordt steeds een doorkijk gegeven hoe het behandelde onderwerp of onderwerpen worden vertaald naar de regels. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de toelichting gegeven hoe de onderwerpen die vanuit eerdere hoofdstukken geregeld moeten / gaan worden, zijn vertaald naar concrete regels. Met een aanvullende uitleg van de toepassing van deze regels.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is een grasland gelegen in de bestaande dorpse structuur en lintbebouwing langs de Hoofdstraat te Sassenheim.

Ten noorden en westen van het plangebied ligt een sportpark met tennis- en voetbalclubs. Ook is in het noorden het Ter Wegen park aanwezig. Verder ligt ten noorden een bestaande watergang.

Er is een grote diversiteit aan voorzieningen in de nabijheid aanwezig. Op ongeveer 700 meter is er een supermarkt gevestigd. De planlocatie is op ongeveer 1,5 km van Sassenheim centrum met voorzieningen. In de nabijheid zijn voldoende scholen aanwezig.

Deze locatie is al langer beoogd voor woningbouw, wat in verschillende beleidsstukken naar voren komt en ook in de aankoop van de gronden in 1995 door de gemeente.



Afbeelding bestaande situatie, gezien vanaf de Hoofdstraat bron Cyclomedia, 2024



Afbeelding bestaande situatie, gezien vanaf de Roodemolenweg, bron Cyclomedia, 2024

2.2 Planbeschrijving

In deze paragraaf wordt het planvoornemen beschreven, aan de hand van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Deze plannen zijn toegevoegd als Bijlage 1.

2.2.1 Stedenbouw

De stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling van Langeveld speelt in op de richting van het polderlandschap en behoudt de ruimtelijke kwaliteit van de boezemroutes, waarbij bestaande groenstructuren worden geïntegreerd en verbonden met het Ter Wegen park. Het plan vormt één groen geheel dat aansluit op het areaal van de vroegere buitenplaats, met een waterpartij op de historische locatie en subtiel zichtbare contouren van het oude landhuis in het maaiveld. De kwaliteiten van het omliggende groen worden het woongebied ingetrokken, dat een bosparkachtig karakter krijgt. Woningen worden opgenomen in het groen met behulp van bomen, struiken en onderbeplanting, en er is aandacht voor een direct herkenbaar, volwassen groenbeeld dat zich in de tijd kan ontwikkelen. Er zijn geen traditionele woonstraten, woningen liggen aan een hof, vrijstaand of in het park, en zijn bereikbaar via voetpaden die tevens het park ontsluiten. Het plan bestaat uit de Knarrenhof, de appartementengebouwen, het grote hof en de vrije kavels.

In plaats van tuinen hebben de meeste woningen een bouwkundig terras en grenzen ze altijd met ten minste één zijde aan het groen. Op de vrije kavels na kent het plan geen privétuinen, maar bouwkundige privé-buitenruimten zoals terrassen, lage balkons, vlonders, hoogteverschillen en dergelijke. Deze buitenruimten grenzen aan het bospark of aan groene, collectieve hoven. De overgangen tussen privé en openbaar, en tussen privé en collectief, vormen een essentiële ontwerpopgave op stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch vlak. Deze overgangen activeren de relatie tussen woning en groen, binnen en buiten, en stimuleren het gebruik van de buitenruimtes.

De bouwmassa's onderscheiden zich daarbij van de context in schaal en formaat. De bouwmassa's vormen stevige volumes in het landschap. De bebouwing staat in het landschap, met een maaiveld dat 40cm lager dan vloerpeil aansluit op de gevel.

Zoals hiervoor is aangegeven is het wonen in het groen een belangrijk uitgangspunt waardoor de woningen in een bospark gebouwd worden. Ten behoeve van de inrichting van groen wordt ingezet op het behoud van bestaande landschappelijke structuren en kwaliteiten, en beoogt de integratie van de aanwezige groenstructuren en het plangebied in lijn met het omliggend groen een bosparkachtig karakter te geven. Daarbij wordt ook voorzien in groenblijvende beplanting. Het aanleggen van voldoende groen is geborgd, zie hiervoor paragraaf 3.1.1.2.

Tussen de bestaande woningen aan de oostzijde van het plangebied en de beoogde woningen wordt een groene overgangszone aangelegd. Dit zorgt voor een scheiding tussen de nieuwbouw en de achtertuinen van de omliggende woningen. Daarmee wordt de fysieke afstand van de woningbouw en de bestaande sloot en de privé tuinen vergroot. Om dit te borgen wordt hier ook de functie groen opgenomen. Ter plaatse van de functie groen is voldoende ruimte om een dijkje van circa één meter hoog aan te leggen. De oever kan met dezelfde hellingsgraad logisch doorlopen op dit dijkje, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat en er voldoende ruimte blijft voor groen.

Er is daardoor slechts beperkt direct zicht vanuit de voorziene gebouwen in of op de woningen in de omgeving.

Het bospark wordt een groen woongebied met een natuurlijk karakter, dat gebruikt kan worden door zowel bewoners als bezoekers. De huidige hoogteligging en de hoge grondwaterstand maken dat het gebied, met name in de winter, op sommige plekken wat drassig kan zijn. Om het park gedurende een groter deel van het jaar te kunnen gebruiken, wordt het maaiveld licht opgehoogd tot circa NAP +0,40 m. Het hoogteverschil tussen het plangebied en de omliggende woningen, evenals de afwatering van de nieuwe woningen, zijn geborgd door middel van een greppel/wadi nabij de erfgrens van de bestaande bebouwing.



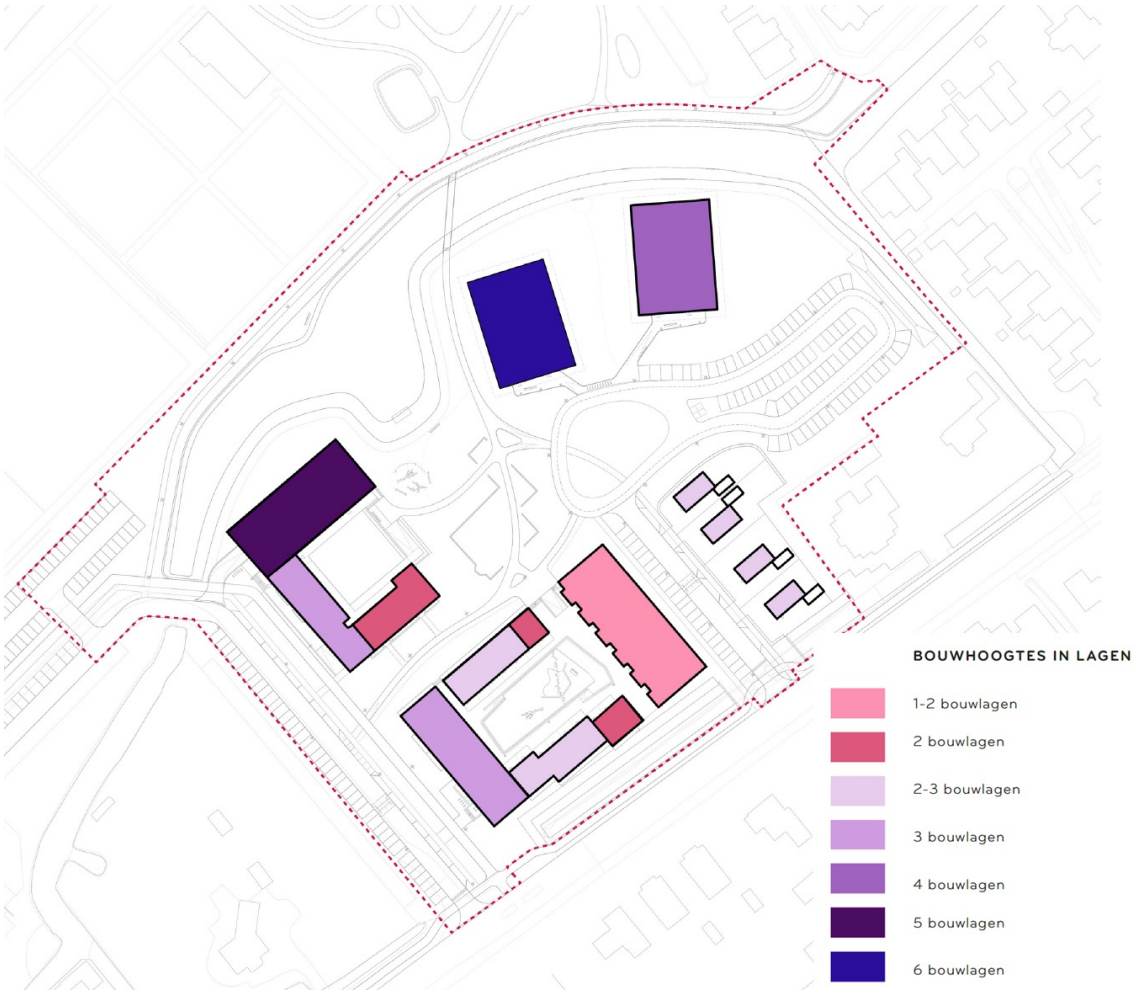
Afbeelding stedenbouwkundig plan Langeveld (Bron OKRA, 2025)

Bouwhoogte

Het woningbouwprogramma bestaat uit gestapelde en grondgebonden woningen. De bebouwing van de woningen varieert met bouwlagen van 1 tot 6 lagen. Beide hoven variëren getrapt in hoogte. De los staande appartementengebouwen zijn 6 en 4 lagen hoog. De patiowoningen zijn het laagst: maximaal 2 lagen hoog. Daarbij is een overgang van de eengezinswoningen naar de patiowoningen, ook bestaande uit maximaal 2 lagen. De woningen op de vrije kavels bestaan uit maximaal 3 bouwlagen.

De bouwvolumes hebben platte daken, op het vrije programma na. Dit brengt samenhang in het plan en in de hoven.

Naast het aantal bouwlagen zijn ook de maximale bouwhoogtes vastgelegd. Voor het plan wordt daarbij 1 stedenbouwkundige systematiek aangaande bouwhoogtes gehanteerd. Daarbij wordt een bouwhoogte van 3 meter per bouwlaag gehanteerd. Vanwege de stedenbouwkundige kwaliteit blijft er voldoende ruimte nodig voor de uitwerking van de gebouwen. Dat betekent dat in de plint van het gebouw van een appartementencomplex 1 meter extra ten opzichte van de bouwhoogte nodig is. En voor alle hoofdgebouwen is voor de afscherming van installaties 1 meter extra nodig ten opzichte van de bouwhoogte. Dit resulteert bijvoorbeeld bij een gebouw van 6 lagen (appartementen) in een totale bouwhoogte van maximaal 20 meter.



Afbeelding bouwlagen per bouwblok, stedenbouwkundig plan Langeveld (Bron OKRA, 2025)

Mobiliteit

Via twee wegen wordt het plan ontsloten voor autoverkeer; de bestaande Roodemolenweg en een nieuwe inprikker op de plek waar oorspronkelijk ook een toegang lag naar de Hoofdstraat. Beide wegen vormen met bestaande en nieuwe bomen groene entrees tot het gebied. Het parkeren aan de noordoostzijde van het plan is tussen bomen en groen ingepakt. Parkeerplaatsen voor gehandicapten liggen bij de appartementenblokken en in het volume van de Knarrenhof.

Ten behoeve van de calamiteitenontsluiting worden zoveel mogelijk de bestaande ontsluitingen voor autoverkeer gebruikt. Daarnaast is het mogelijk om vanaf de Albert Plesmalaan via het fietspad (Polderpad) naar de Roodemolenweg het gebied te bereiken bij een calamiteit. Planologisch gezien is de realisatie van deze route via het Polderpad mogelijk binnen het tijdelijk omgevingsplan.

Om deze calamiteitenontsluiting te borgen binnen het ontwikkelgebied van Langeveld, is deze route aangeduid op de bijbehorende plankaart en is dit geborgd in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting.



Afbeelding parkeren en ontsluiting Langeveld (Bron OKRA, 2025)

Vertaling naar de planregels

De beoogde stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit van het plangebied is vertaald naar de planregels door enerzijds de aanleg van het gebied te faciliteren en anderzijds de kwaliteit van het groen en het beoogde programma in het plangebied vast te leggen. Dit gebeurt door in elk geval de locaties voor woningbouw gedetailleerd aan te wijzen en te regelen. Zie voor een nadere toelichting ook hoofdstuk 7.

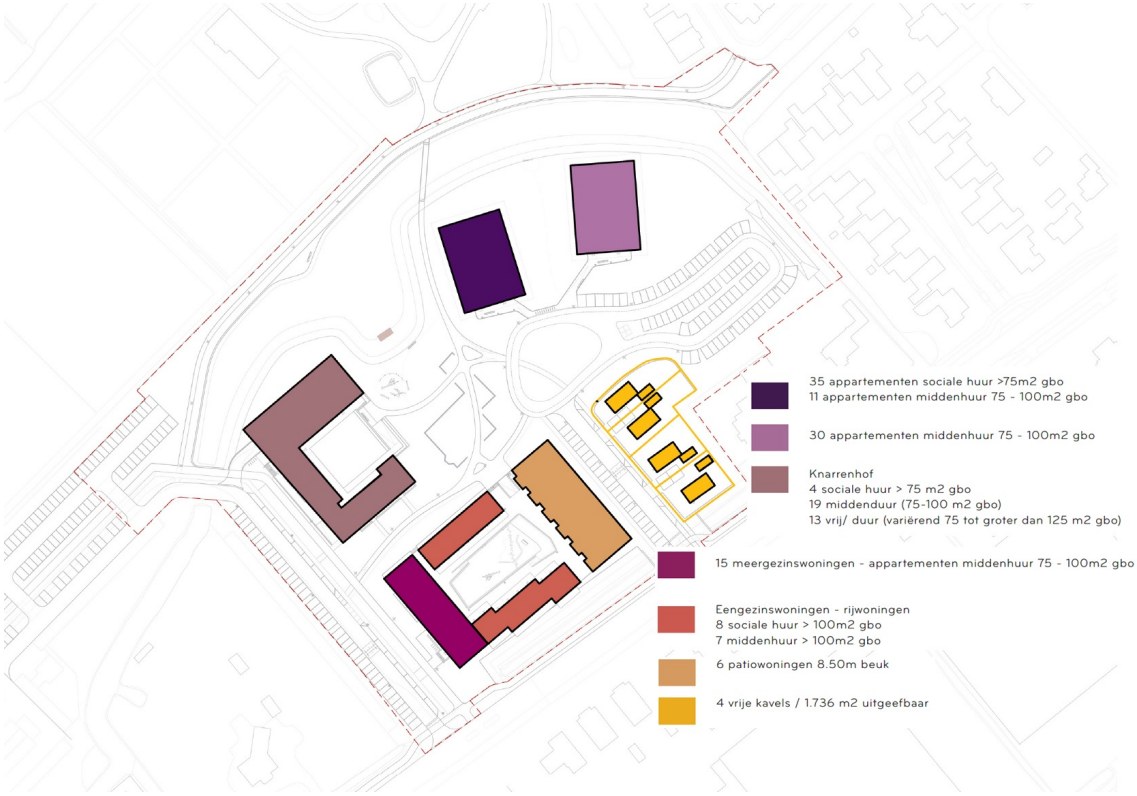
2.2.2 Programma

Het beoogde programma bestaat uit de realisatie van woningen die worden ingepast in het eerder beschreven bospark (paragraaf 2.2.1). Het programma is daarbij getoetst aan verschillende onderdelen, waaronder beeldkwaliteit (paragraaf 2.2.3), ladder (paragraaf 4.2.1) en onderzoeken.

Het woningbouwprogramma voorziet in de realisatie van maximaal 155 woningen.

In het Woonprogramma Teylingen 2020-2024 is het bouwbeleid opgenomen met daarin de verdeling van sociaal (minimaal 30%), midden (35%) en vrij programma (35%). Vanwege de achterblijvende prognoses voor sociaal en met name middeldure huur, wordt maatwerk toegepast op het woningbouwprogramma en de volgende verhouding aan te houden in het programma voor Langeveld: 30% sociaal, 54% midden (huur en betaalbare koop) en 15% vrij bouwprogramma.

Het woningbouwprogramma kent een brede variëteit aan typologieën, woninggroottes en prijsklassen. Hiermee wordt ruimte geboden voor meerdere doelgroepen en budgetten. De woningtypologie wordt gemixt in de bouwvolumes opgenomen waarmee een sociale mix op blokniveau en op planniveau ontstaat.



Afbeelding woningbouwprogramma Langeveld (bron OKRA 2025)

2.2.3 Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van Langeveld is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als Bijlage 1.

Het uitgangspunt is dat de stedenbouwkundige aspecten uit dit beeldkwaliteitsplan worden opgenomen in de regels van het TAM-omgevingsplan. Stedenbouwkundige aspecten die in elk geval geregeld worden, zijn:

- erfafscheidingen;
- kapvormen;
- overgangen van privé naar openbaar gebied;
- situering en maatvoering van de woningen;

Met betrekking tot de vrije kavels zijn kaders gesteld in dit TAM-omgevingsplan, maar is ook voldoende flexibiliteit opgenomen voor de verdere uitwerking. Voor de uitwerking van het vrije programma worden kavelpaspoorten opgesteld. Dit is onderdeel van de voorbereiding van de bouwfase.

Beeldkwaliteitsaspecten zoals materiaal en kleurgebruik worden geregeld in het beeldkwaliteitsplan en diens rechtsopvolgers.

Hiervoor dient wel een koppeling tussen dit beeldkwaliteitsplan en het TAM-omgevingsplan te worden geregeld. Derhalve is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zie voor een nadere toelichting ook hoofdstuk 7.

2.2.4 Bezonning

Voor het planvoornemen is een schaduwstudie uitgevoerd, die is toegevoegd aan het stedenbouwkundig plan zie hiervoor Bijlage 1. Bij het uitvoeren van de studie is uitgegaan van de lichte TNO-norm.

Het plangebied is nu een leeg weiland; schaduwval op omliggende percelen is nu alleen van bomen rondom het plangebied, bestaande bebouwing en bomen in tuinen van de omliggende woningen.

Het gebied transformeert naar een woongebied met maximaal 155 woningen met een dichtheid van ongeveer 50 woningen per hectare op een beperkt oppervlak. De woonomgeving in het plan kan niet leeg als het huidige weiland blijven. Er komen bomen waardoor de gebouwen geabsorbeerd worden in het groen en met de dichtheid van het plan

toch een prettig, groen woonmilieu ontstaat. In het stedenbouwkundig plan is eventuele schaduwval van gebouwen en bomen zoveel mogelijk beperkt binnen de gegevenheden van het plan.

- In algemene zin: In het voorjaar en najaar staat de zon lager waardoor schaduwen in de avond langer zijn dan 's zomers. In de zomer treden ze pas later op en zijn ze korter.
- Rond 21 april 20:00u kan er schaduwval optreden op de zuidoostrand van de kavel van het hospice, afhankelijk van de uitwerking van de woningen op de vrije kavels. Er is dan ook schaduwval van de appartementengebouwen op Hoofdstraat 53 en Wildrijklaan 1 t/m 9. De zon gaat rond 20:48 onder. Er is dan geen sprake meer van slagschaduwen omdat de zon onder is. Er is dan ook geen directe bezonning meer.
- Rond 21 mei 20:00 is er schaduwval van de appartementengebouwen op de noordwestrand van de kavels van het hospice en Hoofdstraat 53. De zon gaat dan om 21:30 onder. Er is dan geen sprake meer van slagschaduwen omdat de zon onder is. Er is dan ook geen directe bezonning meer.
- Rond 21 juni 20:00 kan er schaduwval optreden op de zuidoostrand van de kavel van het hospice, afhankelijk van de uitwerking van de woningen op de vrije kavels. De zon gaat rond 22:00 onder. Er is dan geen sprake meer van slagschaduwen omdat de zon onder is. Er is dan ook geen directe bezonning meer.
- Schaduwval vanuit het plangebied overlapt met schaduwval van de bestaande hagen op de erfgrenzen van met name het hospice en Hoofdstraat 53. De hagen op deze erfgrenzen zijn in de studie niet weergegeven. Inschatting is dat deze op Hoofdstraat 53 ongeveer 4m hoog (ZW-zijde) is en op de kavel van het hospice ongeveer 2m hoog is (ZW- en ZO-zijde).

Conclusie
Schaduw op omliggende kavels is dus (zeer) beperkt in locatie, moment van de dag (einde van de avond) en in tijdsduur, en overlapt deels met reeds bestaande schaduwval. Uit de uitgevoerde schaduwstudie blijkt dat de nieuwe bebouwing geen significante gevolgen heeft voor de schaduwval op omliggende woningen.

2.2.5 Functie maatschappelijk

Voor het hospice is een omgevingsvergunning verleend en de locatie ligt binnen het bestemmingsplan Landelijk gebied 1998 (vastgesteld 1989). Derhalve wordt deze functie ook meegenomen om te zorgen dat de planologische situatie ter plaatse overeenkomt met de daadwerkelijke situatie. De verleende omgevingsvergunning vormt de basis voor het regelen van deze situatie.

Bij de inpassing van het bestaande hospice door middel van deze planwijziging is er geen sprake van het regelen van een dienst zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 Dienstenrichtlijn. Deze richtlijn is niet van toepassing in geval er sprake is van een uitzondering neergelegd in artikel 2 van de Dienstenrichtlijn, bijvoorbeeld sociale diensten of diensten van gezondheidszorg waar het hospice onder valt.

2.3 Duurzaamheid

Het streven naar een klimaatadaptieve en natuurinclusieve buurt is een continu proces waarin voortdurend de vraag wordt gesteld hoe Langeveld nog duurzamer, ecologischer en natuurvriendelijker gemaakt kan worden. De woningen kunnen hier flink aan bijdragen. Alle woningen binnen Langeveld voldoen tenminste aan de BENG-normen en de mogelijkheid om hierin een stap verder te gaan wordt gestimuleerd. De traditionele bouwmethoden worden hiervoor steeds meer losgelaten en prefab-woningen en circulaire bouwtechnieken krijgen de overhand.

Conform huidig beleid worden de woningen gasloos aangelegd. Voor de woningen wordt onderzocht welke technieken het beste kunnen worden toegepast voor verwarming.

De kwaliteiten van het omliggende groen wordt daarbij het woongebied in getrokken. Het gehele gebied krijgt een bosparkachtig karakter. In het landschapsontwerp wordt aandacht besteed aan de vormgeving van een bospark, dat vanaf het begin een stevig groen beeld geeft en tijd krijgt om te groeien. Waar mogelijk wordt gewerkt met natuurlijk groen zoals ecologische oevers, wadi’s, en kruidenvegetaties en beplantingen die afgestemd zijn op de bodemsoort en lokale flora en fauna.

Klimaatbestendig

*D*e inrichting van Langeveld speelt in op de verandering van het klimaat (drogere zomers, grotere piekbuien, hittegolven). Langeveld wordt (zoveel mogelijk) klimaatrobuust ingericht, bestand tegen dit extreme weer. Hiervoor zijn de volgende klimaatadaptieve maatregelen beoogd:

- Veel oppervlakte aan groen, om droogte te voorkomen. Groenoppervlak warmt minder snel op dan verhard oppervlak.
- Parkeervakken zoveel mogelijk groen en/of waterdoorlatend uitvoeren.
- Al het regenwater infiltreert in de bodem of stroomt af richting het oppervlaktewater. Water stroomt indien mogelijk op een natuurlijke manier oppervlakkig af richting het groen, al dan niet ingericht als wadi.
- Platte daken zoveel mogelijk vergroenen, dit gaat opwarming tegen.
- De bestaande watergang wordt verbreedt zodat meer water opgevangen kan worden.
- Bomen langs wandelroutes zorgen voor schaduwrijke plekken. Bomen nemen vocht op uit de bodem en verdampen het weer via het loof. Dit zorgt voor verkoeling

Hoofdstuk 3 Openbaar gebied (ETFAL motivering)

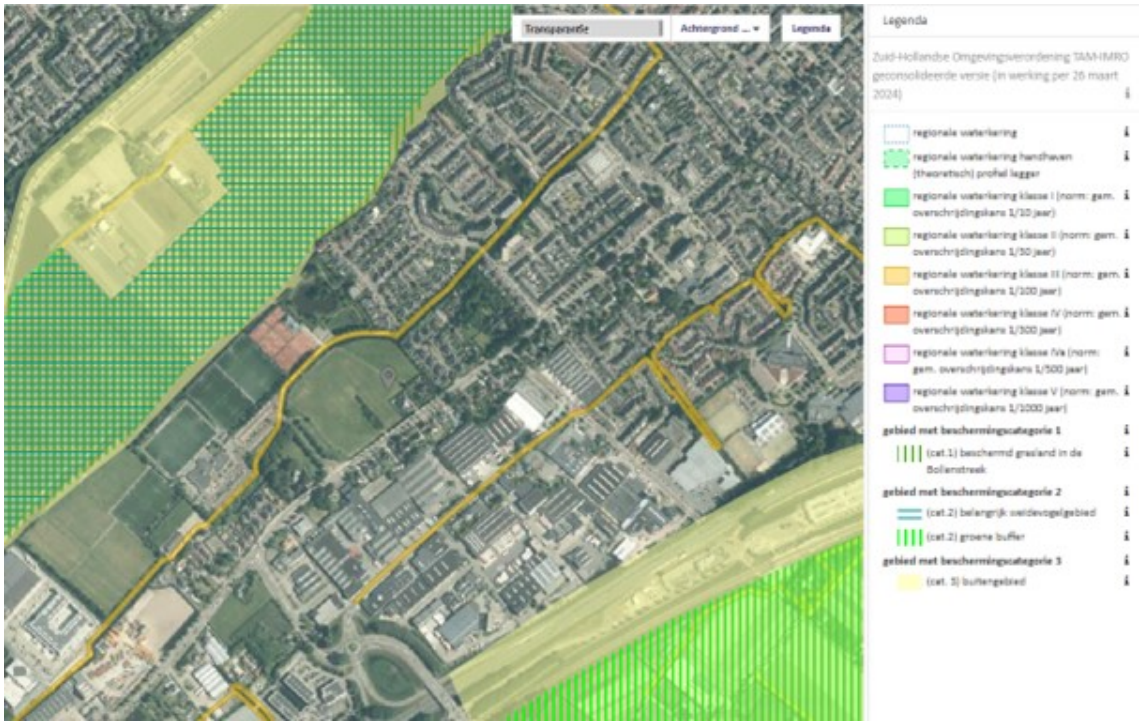
3.1 Groen

3.1.1 Beleid

3.1.1.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verankerd in de omgevingsvisie Zuid-Holland en Zuid-Hollandse omgevingsverordening.

In de omgevingsvisie is onder meer de beleidskeuze opgenomen dat de beschikbaarheid van voldoende passende woningen wordt bevorderd in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen. Maar ook dat het landschap wordt beschermd, versterkt en beleefbaar is, net als de cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.



Afbeelding provinciaal beleid, kaartbeeld Omgevingsverordening (in werking per 1 juli 2025)

Dit beleid is vertaald naar de instructieregels op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit in de Omgevingsverordening. Dit betreft de volgende paragrafen en artikelen:

- Paragraaf 7.3.7: Ruimtelijke kwaliteit
  1. Artikel 7.43a borgen ruimtelijke kwaliteit
  2. Artikel 7.43c randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling
  3. Artikel 7.43d motivering locatiekeuze bij aanpassen en transformeren
  4. Artikel 7.43e randvoorwaarden bij aanpassen en transformeren
- Paragraaf 7.3.8: Stedelijke ontwikkeling
  1. Artikel 7.45ca kansen voor biodiversiteit

In hoofdstuk 2 is in paragraaf 2.2.1 uitgelegd dat de woningen in een bospark worden gerealiseerd. Door de gekozen inrichting wordt een bijdrage geleverd aan gezondheid, duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Ook worden de woningen zorgvuldig ingepast in dit gebied, passend bij de gewenste stedenbouwkundige uitstraling. Derhalve wordt gesteld dat de Langeveld voldoet aan de provinciale regels.

Verder levert het planvoornemen op verschillende manieren een bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van het gebied. Het plan draagt actief bij aan een duurzame, klimaatadaptieve

en natuurinclusieve ontwikkeling van de wijk. Dit uit zich onder meer in de keuze voor gasloze woningen, het mogelijk toepassen van circulaire en prefab bouwtechnieken, en de inzet op energiezuinige tot energieleverende woningen. Deze duurzaamheidsprincipes zijn integraal meegenomen in de stedenbouwkundige opzet en zijn toegelicht in paragraaf 2.3 Duurzaamheid.

3.1.1.2 Gemeentelijk beleid

Beleidsplan Groen 2016 - 2020

Het gemeentelijk groenbeleidsplan ziet toe op het openbaar toegankelijk groen binnen de bebouwde kom. Speerpunten zijn groenwaardes, groenfuncties, hoofd- en nevenstructuren, biodiversiteit en burgerparticipatie.

Planspecifiek

In het beeldkwaliteitsplan en in de planbeschrijving (pararaaf 2.2 en paragraaf 2.2.3) is het ontwikkelgebied uitgewerkt, waarbij 'wonen in het groen' als uitgangspunt dient voor het planvoornemen. Voor het realiseren van de gewenste stedenbouwkundige- en woonkwaliteit in Langeveld is het essentieel dat binnen het woongebied voldoende openbare groenvoorzieningen worden aangelegd. Onder openbare groenvoorzieningen worden onder andere groenstroken, parken, plantsoenen, bermen, wadi's en speelplaatsen verstaan. Voor dit plan geldt als uitgangspunt dat per woning minimaal 75 m² aan openbare groenvoorziening wordt gerealiseerd. De norm van 75 m^2 is bepaald op grond van het stedenbouwkundig plan. Aan de hand van de plankaart van het stedenbouwkundig plan is de hoeveelheid beschikbaar uitgeefbaar gebied afgezet tegen de oppervlakte van het openbaar gebied. Daarbij is berekend hoeveel m2 oppervlak aan openbaar gebied inclusief groen beschikbaar is. Vervolgens is aan de hand van het stedenbouwkundig plan bepaald hoeveel groen er minimaal gerealiseerd moet worden om de gewenste woonkwaliteit te bereiken. Daarbij is een norm van 75 m2 per woning bepaald. Met de realisatie van deze norm per woning wordt enerzijds gezorgd dat er voldoende openbaar groen kan worden aangelegd en anderzijds dat er voldoende uitgeefbare gronden zijn voor de realisatie van het woningbouwplan. Onderdeel van de aanleg van het groen in het openbaar gebied is de eerder genoemde groene overgangszone naar bestaande woningen.

Bij een totaal van 155 woningen betekent dit dat er ten minste 11.625 m² aan openbaar groen nodig is. Uit het stedenbouwkundig plan in Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan, blijkt dat er 15.569 m² aan groen wordt aangelegd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde groennorm. De beoogde ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het geldende groenbeleid.

Om te borgen dat de eis van minimaal 75m^2 aan openbare groenvoorziening per woning wordt gerealiseerd wordt in het openbaar gebied, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het TAM-omgevingsplan.

3.1.2 Onderzoek

3.1.2.1 Ecologie (Flora en fauna)

Quickscan flora en fauna

Er is door Stantec een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit rapport is toegevoegd als Bijlage 2. Uit het quickscan blijkt dat binnen het plangebied biotoop is aangetroffen die geschikt is voor beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: algemene broedvogels, vogels met jaarrond beschermde nesten, vleermuizen, amfibieën, vissen, ongewervelden.

In onderstaande tabel is per soortgroep aangegeven of er nader onderzoek nodig is en mogelijk een ontheffing in het kader van de Omgevingswet, onderdeel Activiteiten die de natuur betreffen, of dat men volstaat met het werken middels een ecologisch werkprotocol (EWP).

Soortgroep	Beschermde soorten/functies?	Nader onderzoek?	Omgevingsvergunning Flora- en fauna-activiteit nodig?
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee
Algemene broedvogels	**Ja,** er is broedbiotoop aanwezig voor algemene broedvogels	Nee	**Nee, indien** maatregelen worden genomen om vernietiging van nesten en verstoring van broedende vogels te voorkomen
Vogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 1 t/m 5)	**Ja,** het plangebied vormt leefgebied voor de huismus, blauwe reiger, boomkruiper, ekster, koolmees, pimpelmees, spreeuw en torenvalk. Daarnaast zijn er elementen die kunnen dienen als vaste rust- en verblijfplaatsen voor de boomkruiper, ekster, koolmees en pimpelmees	Nee	**Nee, indien** maatregelen worden genomen om vernietiging van nesten en verstoring van broedende vogels en huismussen te voorkomen. Nesten van de boomkruiper, ekster, koolmees en pimpelmees zijn catagorie 5 beschermde nesten. Deze nesten zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Deze zijn enkel beschermd mits zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Dit is niet van toepassing op deze locatie.
Grondgebonden zoogdieren	**Ja,** het plangebied vormt leefgebied alsook elementen die kunnen dienen als vaste rust- en verblijftplaatsen voor de door de provincie vrijgestelde soorten als de bosmuis, bunzing, egel, haas, huisspitsmuis, rosse woelmuis, veldmuis en wezel.	Nee	**Nee,** de genoemde soorten zijn vrijgesteld door de provincie Zuid-Holland. Wel dient er rekening gehouden te worden met de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 BAL, vallend onder Omgevingswet) voor de algemeen vrijgestelde soorten als de bosmuis, bunzing, egel, haas, huisspitsmuis, rosse woelmuis, veldmuis en wezel.
Vleermuizen foerageergebied	**Ja,** de bomen en groenstructuren betreffen mogelijk foerageergebied	Nee	**Nee, mits** tijdelijke verstoring wordt voorkomen door uitsluitend overdag te werken of door gebruik te maken van gerichte verlichting waarbij het omliggend groen onverlicht blijven
Vleermuizen vliegroutes	**Ja,** aangrenzend en binnen het plangebied zijn bomenrijen aanwezig	Nee	**Nee, mits** **a)** er geen ruimtebeslag plaats vindt op de lijnvorige structuren **b)** tijdelijke verstoring wordt voorkomen door uitsluitend overdag te werken of door gebruik te maken van gerichte verlichting waarbij het omliggend groen en gebouwen onverlicht blijven
Vleermuizen verblijfplaatsen	Nee	Nee	Nee
Reptielen	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Ja, het plangebied vormt leefgebied alsook elementen die kunnen dienen als vaste rust- en verblijftplaatsen voor de door de provincie vrijgestelde soorten als bruine kikker, meerkikker, poelkikker en bastaardkikker. Daarnaast omvat het plangebied leefgebied alsook elementen die kunnen dienen als vaste rust- en verblijftplaatsen voor de **rugstreeppad**.	**Ja,** naar de rugstreeppad	**Ja, indien** wordt aangetoond in het nader onderzoek dat de rugstreeppad gebruik maakt van het gebied. Er dient in iedergeval rekening gehouden worden met de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 BAL, vallend onder Omgevingswet). Het betreft namelijk leefgebied voor door provincie algemeen vrijgestelde dieren bij ruimtelijke ordening
Vissen	Mogelijk, het plangebied omvat leefgebied alsook elementen die kunnen dienen als vaste rust- en verblijftplaatsen voor de grote modderkruiper.	**Ja,** naar de grote modderkruiper	**Ja, indien** wordt aangetoond in het nader onderzoek dat de grote modderkruiper gebruik maakt van het gebied.
Ongewervelden	Mogelijk, het plangebied omvat leefgebied alsook elementen die kunnen dienen als vaste rust- en verblijftplaatsen voor de grote vos en de platte schijfhoren.	**Ja,** naar de grote vos en platte schijfhoren	**Ja, indien** wordt aangetoond in het nader onderzoek dat de grote vos of de platte schijfhoren gebruik maken van het gebied.
Invasieve exoten	Nee	Nee	Nee

Verder blijkt uit de quickscan dat er nader onderzoek naar aanwezigheid van de

rugstreeppad, grote modderkruiper, grote vos en platteschijfhoren noodzakelijk is.

Nader onderzoek

Stantec heeft nader onderzoek uitgevoerd naar rugstreeppad, grote modderkruiper, grote vos en platteschijfhoren. Het onderzoek is als Bijlage 3 toegevoegd.

Rugstreeppad

Op basis van het veldonderzoek beschikt het plangebied over geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad. Tijdens de veldbezoeken is kooractiviteit van de rugstreeppad waargenomen in (tijdelijke) ondiepe poelen ter plaatse van het noordwestelijke deel van het plangebied. Op basis van de waarnemingen zijn er omstreeks 15 tot 20 individuen aanwezig in de poelen. De totale populatiegrootte inclusief vrouwtjes en juvenielen wordt geschat op 150 individuen. Voor het realiseren van de nieuwbouw zal ruimtebeslag optreden op voortplantingswateren van de rugstreeppad. Met de herontwikkeling wordt het habitat van deze soort vernietigd, welke een overtreding is van de Omgevingswet artikel 11.46 lid 1a, 1b, 1c en 1d van het Besluit activiteiten leefomgeving. Alvorens kan worden gestart met de herontwikkeling, dient een omgevingsvergunning te worden ingediend en dient de habitat te worden gecompenseerd.

Met betrekking tot de landhabitat maakt het plangebied onderdeel uit van landhabitat van de rugstreeppad. Tijdens de veldbezoeken zijn geen individuen van de rugstreeppad waargenomen onder de tapijttegels en binnen het plangebied, dit wordt mogelijk toegeschreven aan de relatief koude zomer. De bosschages zijn geschikt als winterlandhabitat, het gehele plangebied is geschikt als zomerlandhabitat. Voor het realiseren van de nieuwbouw zal ruimtebeslag optreden op de landhabitat van de rugstreeppad. Met de herontwikkeling wordt het habitat van deze soort vernietigd, welke een overtreding is van de Omgevingswet artikel 11.46 lid 1a, 1b, 1c en 1d van het Besluit activiteiten leefomgeving. Alvorens kan worden gestart met de herontwikkeling, dient een omgevingsvergunning te worden ingediend en dient de landhabitat te worden gecompenseerd.

Grote modderkruiper

Op basis van het veldonderzoek betreft de watergang geen habitat van de grote modderkruiper. Uit het e-DNA-onderzoek blijkt dat er geen e-DNA van de grote modderkruiper is aangetoond in de bemonsterde watergang. Het gebruik van de watergang als habitat van de grote modderkruiper is hiermee uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Grote vos

Op basis van het veldonderzoek betreft het plangebied geen habitat van de grote vos. Tijdens de veldbezoeken zijn geen imago's van de grote vos waargenomen binnen het plangebied. Het gebruik van het plangebied als habitat van de grote vos is hiermee uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Platte schijfhoren

Op basis van het veldonderzoek betreft de watergang geen habitat van de platte schijfhoren. Uit het e-DNA-onderzoek blijkt dat er geen e-DNA van de platte schijfhoren is aangetoond in de bemonsterde watergang. Het gebruik van de watergang als habitat van de platte schijfhoren is hiermee uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen noodzakelijk

Conclusie

Er is een omgevingsvergunning nodig het voor het verstoren/vernietigen van de habitat van de rugstreeppad. Voor de andere dierensoorten zijn er geen vervolgstappen nodig.

Omgevingsvergunning Flora en Fauna activiteiten

Ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunning Flora en Fauna activiteiten voor de rugstreeppad heeft Van der Helm activiteitenplan opgesteld, zie hiervoor Bijlage 4. De Omgevingsvergunning Flora en Fauna activiteiten m.b.t. de rugstreeppad is op 6 juni 2025

verleend. Zie voor de omgevingsvergunning flora en fauna activiteiten Bijlage 5.

Het plan is daarmee uitvoerbaar.

3.1.2.2 Stikstofdepositie

Stantec heeft het onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 6 toegevoegd.

De berekeningen zijn uitgevoerd met de AERIUS Calculator 2025.0.1. Uit de berekeningen blijkt dat zowel de bouwfase als de toekomstige gebruiksfase van de woningen in het plan niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van de betrokken Natura 2000-gebieden. Een vergunning hieromtrent is dan ook niet benodigd.

Conclusie

Het plan leidt in zowel de aanlegfase als in de gebruiksfase niet tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het aspect ecologie gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen kan gezien vanuit ecologie gerealiseerd worden. Verder is een omgevingsvergunning Flora en Fauna activiteiten door de omgevingsdienst Haaglanden afgegeven. Deze omgevingsvergunning is nodig voor de rugstreeppad omdat de werkzaamheden voor het realiseren van de woningbouw kunnen leiden tot negatieve gevolgen voor rugstreeppadden. De omgevingsvergunning is toegevoegd als Bijlage 5.

Daarnaast leidt, de ontwikkeling van Langeveld niet tot een toename van stikstofdepositie in de aanlegfase en de gebruiksfase.

3.2 Water

3.2.1 Beleid

3.2.1.1 Beleid provincie Zuid Holland

Op 9 maart 2022 is het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022 – 2027 (RWP) vastgesteld door de Provinciale Staten. In het Regionaal waterprogramma 2022 – 2027 is opgenomen hoe de provincie de komende jaren omgaat met thema's als grondwater, drinkwater, overstromingsrisico's en zwemwater. In het belang van het navolgen van de uitgangspunten wordt door de provincie een goede samenwerking met waterschappen, gemeenten, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en particulieren gestimuleerd.

Dit is terug te zien in de verschillende programma's in het RWP. Zo is het Regionaal Waterprogramma afgestemd met het Nationaal Waterprogramma en het waterbeheerprogramma van het Hoogheemraadschap van Rijnland

3.2.1.2 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het hoogheemraadschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2028. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het hoogheemraadschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2028 is op 1 januari 2024 de meest recente Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland in werking getreden. In de Waterschapsverordening zijn verschillende geboden en verboden opgenomen, waarop echter door het hoogheemraadschap ontheffing kan worden verleend. De regels voor compensatie zijn als volgt:

- Tot 500 m^2 aan bijkomende verharding zijn er geen maatregelen.
- Van 500 m^2 tot 5.000 m^2 moet 15% van het bijkomende verhard oppervlak gecompenseerd worden.
- Vanaf een verhardingstoename van 5.000 m^2 moet 15% van het bijkomende verhard oppervlak gecompenseerd worden én moet de initiatiefnemer er voor zorgen dat in 24 uur

minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. Voor de berekening van de berging heeft het Hoogheemraadschap Rijnland de Rekentool Klimaatregel Waterberging van Rijnland (90 mm) beschikbaar.

Daarnaast zijn er eisen opgesteld ten aanzien van de locatie van de waterberging:

- Als de neerslag in oppervlaktewater van een polder komt, wordt de waterberging gemaakt binnen het peilvak waarin de neerslag in het oppervlaktewater komt.
- Als de neerslag in oppervlaktewater van de boezem komt, wordt de waterberging gemaakt binnen 5 kilometer van de plaats waar de neerslag in het oppervlaktewater komt.
- Als de neerslag in oppervlaktewater met een verhoogd waterpeil komt, wordt de waterberging gemaakt binnen het peilvak van dit oppervlaktewater.

3.2.1.3 Beleid gemeente Teylingen

De gemeente Teylingen heeft in samenwerking met meerdere gemeentes het Integraal waterketenplan Bollenstreek 2022-2026 opgesteld. Dit plan vervangt het gemeentelijk rioleringsplan.

In dit plan staat vermeld dat het Hoogheemraadschap van Rijnland een droge voeten toets uitvoert ten aanzien van het wijzigen van de riolering. Daarnaast moet ter compensatie van nieuw verhard oppervlak extra water gegraven worden. Op basis van de Berging Rekening-Courant (RBC) kan tot drie jaar van tevoren water gecompenseerd worden. Er mag geen negatief saldo ontstaan. In 2050 moet stedelijk gebied een T=100 bui (70 mm in 1 uur) aankunnen. Verder sluit de gemeente zich aan bij het beleid van het hoogheemraadschap, wat in paragraaf 3.2.1.2 staat.

3.2.2 Onderzoek

Stantec heeft voor het planvoornemen de weging van het waterbelang opgesteld. Dit rapport is als Bijlage 7.

Door de (her)ontwikkeling zal er 13.462 m^2 aan extra verhard oppervlak ontstaan. Uitgaande van deze toename aan extra verhard oppervlak en gelet op het beleid van Hoogheemraadschap van Rijnland, is er een bergingseis van 95mm. Volgens de eis 15% compensatie van het bijkomende verhard oppervlak en de aanleg van 2.340 m^2 aan oppervlaktewater is er met de Rekentool Klimaatregel Waterberging Rijnland (95 mm) een berging berekend van 104 mm. Hiermee wordt voldaan aan de eis van 95 mm berging. Hiermee wordt aan de bergingseis voldaan.

3.2.3 Waterkering

De noordelijke rand van het plangebied ligt deels binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Er wordt niet gebouwd in de beschermingszone van de waterkering. Voor het planvoornemen worden de regels met betrekking tot de bescherming van de waterstaat waterkering opgenomen. Voor de werkzaamheden in of nabij waterstaatswerken is een omgevingsvergunning voor een waterbelang (voorheen watervergunning) vereist.



Afbeelding beschermingszone regionale waterkering in het plangebied (bron OKRA, 2025)

3.2.4 Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt er voldoende watercompensatie gerealiseerd en kan het planvoornemen gezien vanuit water gerealiseerd worden. Ter bescherming van de waterkering worden hiervoor regels opgenomen. Dit wordt ook juridisch geborgd via de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit water.

Om het maaiveld en het gebruik ervan niet onnodig te belasten met waterhuishoudkundige ingrepen en een grote bergingsopgave, wordt het regenwater van de daken (Knarrenhof, grote hof, appartementengebouwen) via leidingen afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk worden deze leidingen voorzien van infiltratie- en/of drainagevoorzieningen). Aan de hand van nadere berekeningen van de benodigde wateropvang kan worden bepaald wat de dimensionering van de diverse voorzieningen moet zijn. Dit is onderdeel van de verdere uitwerking van het plan naar een technisch ontwerp.

De kavels van het Hospice en Hoofdstraat 53 liggen daarbij lager dan de toekomstige maaiveldhoogtes van Langeveld. Langs de erfgrens wordt daarom een smalle verlaging aangebracht om te voorkomen dat water afstroomt naar deze kavels.



3.3 Mobiliteit

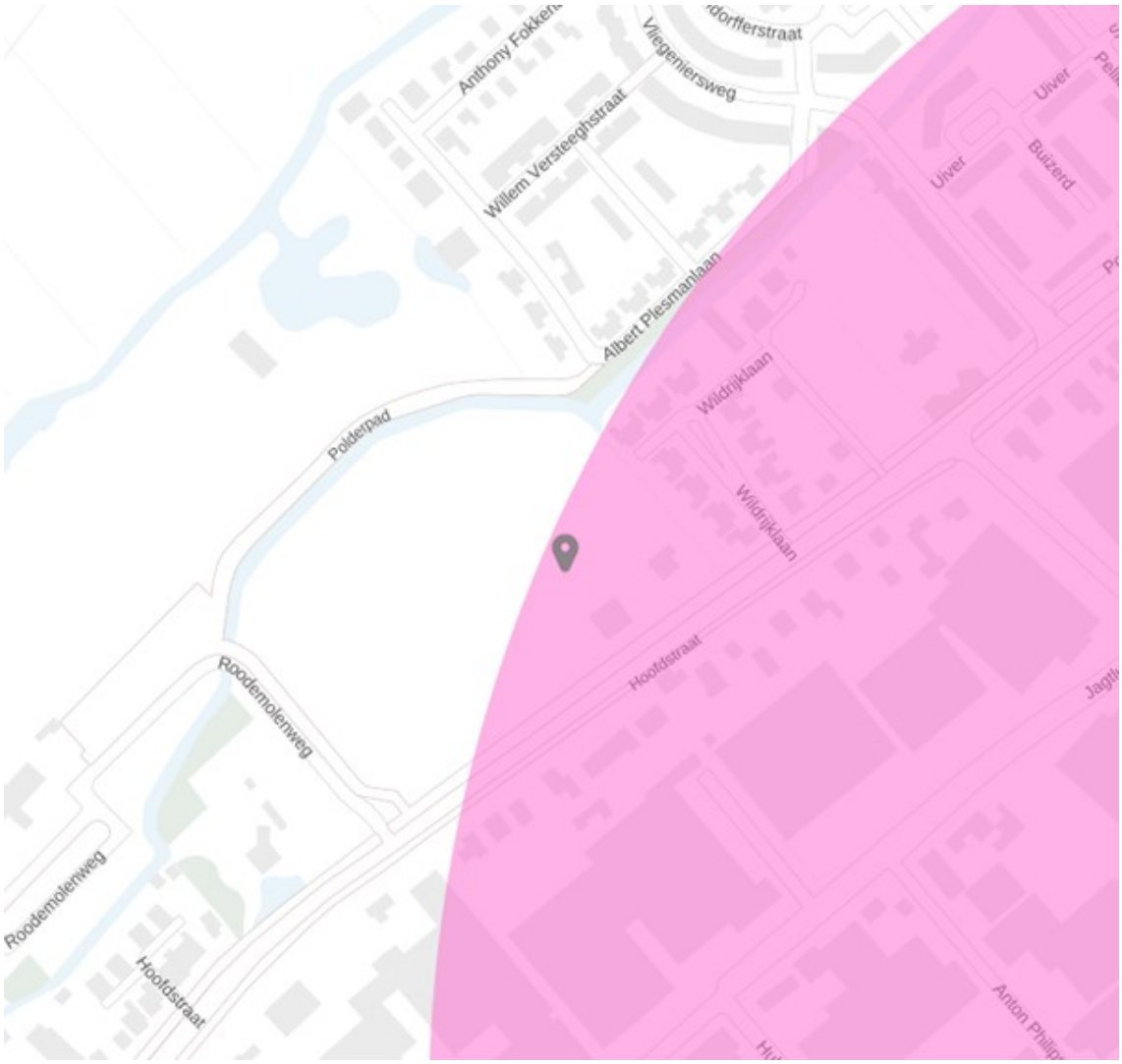
3.3.1 Beleid

3.3.1.1 Provinciaal beleid

De provincie stimuleert reizigers om efficiënte, veilige en duurzame keuzes te maken en de ruimte zo zorgvuldig mogelijk te gebruiken. Dit beleid is vertaald naar de instructieregels op het gebied van mobiliteit in de Omgevingsverordening:

- Paragraaf 7.3.8: Stedelijke ontwikkeling
  1. Artikel 7.45c bereikbaarheid
  2. Artikel 7.45d aanwijzing en geometrische begrenzing stationsomgevingen
  3. Artikel 7.45e parkeernorm stationsomgevingen
  4. Artikel 7.45f parkeernorm sociale huur

In de provinciale Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over parkeernormen van sociale huur en in de buurt van stationsomgevingen, betreffende artikel 7.45e en 7.45f. Langeveld ligt deels binnen de door de provincie aangewezen stationsomgeving. En ook worden er sociale huurwoningen gerealiseerd. Dat betekent dat een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning gehanteerd moet worden voor een deel van het woningbouwprogramma.



Afbeelding provinciaal beleid, kaartbeeld Omgevingsverordening Stationsomgeving (in werking per 1 juli 2025)

Er kan worden afgeweken van de bepaling in de Omgevingsverordening voor zowel de parkeernorm in stationsomgevingen als de parkeernorm voor sociale huur indien de gemeente parkeerbeleid heeft die afgestemd is op de lokale situatie. De gemeente Teylingen heeft parkeerbeleid die voorziet in parkeernormen die gebaseerd zijn op daadwerkelijk autobezit en

daarmee voldoet aan de maatwerk bepaling in de Omgevingsverordening. Bij de ontwikkeling van Langeveld wordt gebruikt gemaakt van de parkeernormen die vastgesteld zijn in het gemeentelijk beleid. Hiermee voldoet het plan aan het provinciaal beleid. Voor de verdere uitwerking van de parkeernormen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.2

Verder heeft de provincie regels gesteld over de bereikbaarheid van de ontwikkeling. In paragraaf 3.3.2.1 is het uitgevoerde verkeersonderzoek toegelicht waarin de verkeerskundige gevolgen en de mogelijke maatregelen uiteen zijn gezet.

3.3.1.2 Gemeentelijk beleid

De Nota Parkeernormen 2024 van de gemeente Teylingen vormt het toetsingskader voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen (voor auto's en fietsen) bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De parkeernormen zijn afgestemd op de lokale situatie in Teylingen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar woningtypes Hiermee wordt aangesloten bij de provinciale richtlijn voor passend parkeerbeleid. Sociale huurwoningen kennen bijvoorbeeld een lagere norm omdat het autobezit daar doorgaans lager ligt.

3.3.2 Onderzoek

3.3.2.1 Verkeer

Buro DB heeft voor het planvoornemen een verkeersonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd aan Bijlage 8.

Uit het onderzoek blijkt dat het nieuwbouwplan Langeveld in Sassenheim niet leidt tot een significante verslechtering van de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid en leefbaarheid op of langs de Hoofdstraat en andere wegen in de omgeving. Het kruispunt met de Roodemolenweg en de nieuwe aansluiting van het plangebied kunnen het verkeer van zowel de bestaande als de nieuwe functies voldoende en veilig afwikkelen. Met het plan is, vanuit het oogpunt van verkeer, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

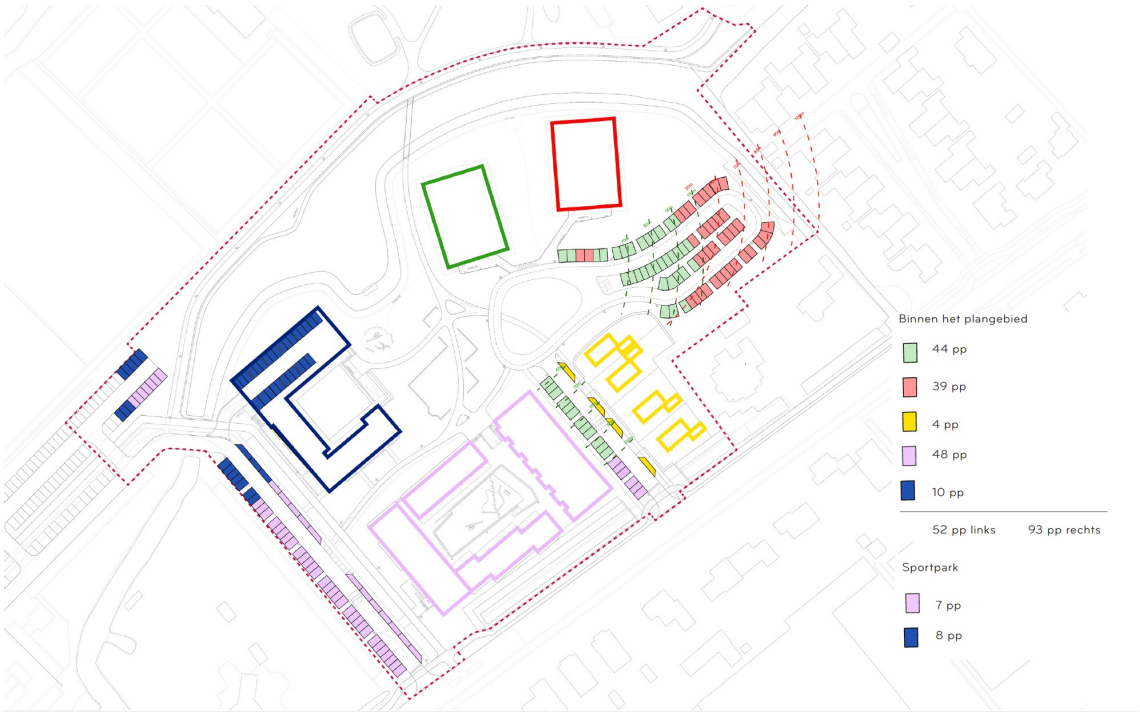
3.3.2.2 Parkeren

Ten behoeve van het planvoornemen heeft OKRA een parkeerbalans opgesteld. Deze parkeerbalans is toegevoegd aan het stedenbouwkundig plan in bijlage 1. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de actuele beleidsregel nota parkeernomen. In deze parkeerbalans was nog niet het maximaal aantal woningen doorgerekend dat in voorliggend TAM-omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt. Aanvullend op de berekening in het stedenbouwkundig plan is een berekening gemaakt voor 155 woningen.

Een deel van de parkeervraag kan opgelost op eigen terrein. Bij de vrijstaande woningen wordt parkeren op eigen terrein aangelegd. En het Knarrenhof krijgt een eigen parkeervoorziening op eigen terrein (als onderdeel van het hoofdgebouw). Ook wordt er gebruikt gemaakt van dubbelgebruik ter plaatse van het parkeerterrein van het sportcomplex.

Door de reductie van dubbelgebruik en parkeren op eigen terrein toe te passen, bedraagt de totale parkeerbehoefte 145 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Binnen het plangebied kan voorzien worden in deze parkeerbehoefte. Onder meer door de aanleg van 151 nieuwe parkeerplaatsen.

Hiermee is er een sluitende parkeerbalans.



Afbeelding parkeerbalans Langeveld (Bron OKRA, 2025)

3.4 Conclusie

Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering om het planvoornemen te realiseren. Op het gebied van verkeer leidt het plan niet tot een significante verslechtering van de verkeersafwikkeling. Op het gebied van parkeren worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Wonen (ETFAL motivering)

4.1 Beleid

4.1.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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 benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal.

Tot 2025 gaan er nog circa 500.000 huishoudens bij komen die allemaal een plek moeten krijgen. De trek naar de stad, waar een groot deel van de vraag plaatsvindt, gaat de komende decennia aanhouden. 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 moet een deel van de woningbehoefte 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.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningen en voorziet daarmee in de lokale en regionale woningbehoefte. Bij de inpassing van het woongebied is voldoende oog voor de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke inpassing. Er is geen sprake van strijdigheid met de NOVI.

4.1.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verankerd in de omgevingsvisie Zuid-Holland en Zuid-Hollandse omgevingsverordening. De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit beleid is vertaald naar de instructieregels op het gebied van de stedelijke ontwikkelingen in de Omgevingsverordening:

- Paragraaf 7.3.8: Stedelijke ontwikkeling
  1. Artikel 7.44 afgestemde regionale behoefte
  2. Artikel 7.45: Ladder voor duurzame verstedelijking
  3. Artikel 7.45b: Dichtheid en verscheidenheid in woningbouw
  4. Artikel 7.45h functiemenging en meervoudig ruimtegebruik
- Paragraaf 7.3.8a Wonen
  1. Artikel 7.47a voldoende sociale huurwoningen
  2. Artikel 7.47b voldoende betaalbare woningbouw

De toetsing en onderbouwing van bovengenoemde artikelen (met uitzondering van artikel 7.45h) is in het document ''Ladderonderbouwing TAM-omgevingsplan Langeveld'' opgenomen. De ladderonderbouwing is opgenomen in paragraaf 4.2.1. Daarin is ook de ligging van het plangebied binnen bestaand stads- en dorpsgebied onderbouwd. In de ladderonderbouwing is de behoefte naar de woningbouw aantoonbaar onderbouwd, zowel kwantitatief als kwalitatief.

In paragraaf 2.2.2 programma is aangegeven dat er voldoende sociale huurwoningen en voldoende middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. In september 2022 is de gemeenteraad geïnformeerd over de prognoses in het woonprogramma Teylingen 2020-2024. De bouwprestaties voor sociaal en middeldure woningen blijven sterk achter bij deze prognoses en moet dus meer sociaal en middeldure woningen komen. Vanwege de achterblijvende prognoses voor sociaal en met name middeldure huur, wordt maatwerk toegepast op het woningbouwprogramma en de volgende verhouding aan te houden in het programma voor Langeveld: 30% sociaal, 54% midden (huur en betaalbare koop) en 15% vrij bouwprogramma.

Ook past de realisatie van dit woningbouwplan binnen de gemaakte regionale afspraken voor

sociale huur en betaalbare woningen. Dit betreft de regionale woonagenda en Regionale Realisatie Agenda (RRA) / Regionale Woondeal. Het plan Langeveld is passend binnen deze afspraken. In aanvulling op de RRA heeft de provincie in de groeipad brief aangegeven dat het aandeel van 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad nog niet is bereikt. In de reactie van de gemeente wordt toegelicht welk groeipad zij volgt om dit percentage te behalen. Daarbij wordt het project Langeveld expliciet genoemd: hier wordt minimaal 30% sociale huur gerealiseerd. Daarnaast zet de gemeente binnen dit project voornamelijk in op de toevoeging van woningen in het middenhuursegment, wat zoals eerder beschreven is ook achterblijft in de gemeente.

In de regels van de Omgevingsverordening is daarnaast bepaald dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met woningbouw mogelijk maakt, rekening houdt met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdraagt aan een goede woon- en leefomgeving. Een hogere woningdichtheid en een grote variatie aan woningtypen en woonmilieus zijn nodig met het oog op de grote woningbouwopgave. In de paragraaf 2.2.1 Stedenbouw & 2.2.2 Programma is ingegaan op de dichtheid en de verscheidenheid in de woningbouw. Mede hieruit volgt dat het woningbouwplan voorziet in een gevarieerd aanbod. Ook wordt een zo hoog mogelijke dichtheid mogelijk gemaakt maar met voldoende ruimte voor ruimtelijke kwaliteit.

Op grond van de ladderonderbouwing wordt gesteld dat voor het planvoornemen de ladder afdoende is onderbouwd ten aanzien van behoefte en locatie.

Artikel 7.45h functiemenging

In het plangebied wordt voorzien in woningen bestaande uit een gevarieerd programma. Er is vanuit verschillende invalshoeken geen behoefte ontstaan om in het plangebied functiemenging te realiseren. Het plangebied ligt nabij het centrum van Sassenheim en andere voorzieningen. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte stedenbouwkundig optimaal benut voor woningbouw passend op de locatie in combinatie met een kwalitatief hoogwaardig bospark. En passend bij de behoefte om meer sociale - en middeldure woningen te realiseren.

Conclusie

Uit de voorgaande paragraaf blijkt dat het planvoornemen voldoet aan deze provinciale instructieregels.

4.1.3 Gemeentelijke beleid

4.1.3.1 Woonprogramma 2020 - 2024

Op 24 september 2020 is het woonprogramma van de gemeente Teylingen vastgesteld door de gemeenteraad voor de periode 2020-2024. Het woonprogramma bestaat uit de volgende ambities:

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

Planspecifiek

In de paragraaf 2.2.2 is het woonprogramma van het planvoornemen uiteengezet. Hierin is aangegeven wat de verdeling wordt op het gebied van woningen in het plan Langeveld. Het woonprogramma is meegenomen in de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 4.2.1. Het plan draagt bij aan het afnemen van de druk op de woningmarkt door het realiseren van woningen in de sociale en middeldure segment maar ook door een aantal woningen te realiseren in het dure segment. De mix van het woningbouwprogramma kan ook zorgen voor een doorstroming op de woningmarkt. Ook wordt in paragraaf 2.3 Duurzaamheid uitgelegd hoe de woningen klaar zijn voor de toekomst

Het woningbouwprogramma komt niet volledig overeen met het beleidsstuk Woonprogramma 2020 - 2024, maar vanwege de achterblijvende prognoses voor sociaal en met name middeldure huur, wordt maatwerk toegepast op het woningbouwprogramma.

4.1.3.2 Omgevingsvisie

De gemeente Teylingen heeft op 12 december 2025 de omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op de lange termijn van de gemeente Teylingen. In de Omgevingsvisie zijn diverse opgaven met een ruimtelijke impact op een evenwichtige manier afgewogen en samengebracht.

Teylingen staat voor een aantal uitdagingen rond de woonopgave zoals krapte op de woningmarkt en stagnering van de doorstroming in de sociale huur. Op de korte termijn worden in Teylingen een flink aantal bouwlocaties ontwikkeld, waaronder Langeveld in Sassenheim.

Planspecifiek

Het planvoornemen sluit aan op de omgevingsvisie van Teylingen. Door het realiseren het beoogde programma binnen Langeveld en om daarmee de doorstroming te bevorderen. En door de realisatie van woningbouw op een in de omgevingsvisie aangewezen woningbouwlocatie.

4.1.3.3 Doelgroepenverordening

De gemeente Teylingen heeft op 28 december 2021 een doelgroepenverordening vastgesteld. De doelgroepenverordening is er om eisen te stellen voor de woningbouw.

Ook in Artikel 5.161c. (aanwijzing woningbouwcategorieën) van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn regels opgenomen om woningbouwcategorieën te regelen in het omgevingsplan.

In het TAM-omgevingsplan worden deze categorieën dan ook opgenomen.

Planspecifiek

In navolging van de gestelde regels in de Doelgroepenverordening worden in het TAM-omgevingsplan voor twee doelgroepen regels opgenomen om bij te dragen aan een gemengd woningbouwprogramma. De twee doelgroepen zijn; de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning en de betaalbare koopwoning. Vanwege de achterblijvende prognoses voor sociaal en met name middeldure huur, wordt maatwerk toegepast op het woningbouwprogramma en de volgende verhouding aan te houden in het programma voor Langeveld: 30% sociaal, 54% midden (huur en betaalbare koop) en 15% vrij bouwprogramma. Door het verplicht stellen dat deze percentages gerealiseerd moeten worden, is gewaarborgd dat ook daadwerkelijk voor de doelgroepen gebouwd gaat worden.

Ten behoeve van de doorwerking van de instructieregels uit het Bkl om woningbouwcategorieën te regelen in het omgevingsplan wordt in dit TAM-omgevingsplan hierop voorgesorteerd door hiervoor regels op te nemen. Daarbij worden maatwerk definities opgenomen die aansluiten bij het beoogde woningbouwprogramma.

4.2 Onderzoek

4.2.1 Ladder van duurzame verstedelijking

Ten behoeve van het planvoornemen is een ladderonderbouwing opgesteld. De ladderonderbouwing is toegevoegd als Bijlage 9.

Uit de ladderonderbouwing blijkt dat het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod, waarmee aantoonbaar wordt voorzien in voldoende woningen in verschillende prijscategorieën en woningtypes. Ook voorziet het plan in de gewenste toevoeging van een passend en toekomstig woningaanbod. Verder is het plan aansluitend op het (gemeentelijk) beleid, de provinciale behoefteramingen en de vraag en wensen vanuit de markt. Ook past het plan binnen de gemaakte regionale afspraken inzake wonen. Verder ligt het planvoornemen binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

De algehele conclusie van deze ladderonderbouwing is dat voor het plan de ladder afdoende is onderbouwd ten aanzien van behoefte en locatie.

4.3 Conclusie

Zowel vanuit het beleid als vanuit de ladderonderbouwing blijkt dat er behoefte is aan het realiseren van woningbouw en dat het plan passend is in de beleidskaders van rijksbeleid, provincie en gemeente. Doordat hier aan wordt voldaan is er voor het thema wonen, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 5 Milieu (ETFAL motivering)

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuonderzoeken behandeld. Deze onderzoeken zijn uitgegaan van maximaal 160 woningen. In voorliggend TAM-omgevingsplan worden 155 woningen mogelijk gemaakt. Er is in de onderzoeken uitgegaan van een groter aantal woningen dan uiteindelijk wordt gerealiseerd. De reden hiervoor is dat de onderzoeken uitgingen van een worst maximaal te realiseren programma. In het TAM-omgevingsplan is een programma van 155 woningen opgenomen. Hierdoor worden in de onderzoeken een ander woningaantal aangehouden dan dat er mogelijk wordt gemaakt. Dit leidt niet tot andere conclusies dan in dit hoofdstuk is beschreven.

5.1 Akoestiek weg- en railverkeer

Cauberg Huygen heeft voor het planvoornemen onderzocht of er vanuit het aspect akoestiek weg- en railverkeer knelpunten zijn voor het planvoornemen. Het rapport is toegevoegd als Bijlage 10.

5.1.1 Onderzoek

De woningen zijn geluidgevoelige gebouwen. In het onderzoek is ter plaatse van de nieuwe, geluidgevoelige gebouwen het geluid van gemeentewegen en rijkswegen onderzocht. Het berekende geluid is getoetst aan de toetswaarden uit het Bkl:

- Gemeentewegen: standaardwaarde 53 L_{den} grenswaarde 70 L_{den}
- Rijkswegen: standaardwaarde 50 L_{den} grenswaarde 60 L_{den}

De berekeningen van het weggeluid L_{den} zijn uitgevoerd conform de Omgevingsregeling. Uit de berekeningen blijkt dat:

- Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting vanwege de gemeentelijke wegen ten hoogste 62 L_{den} bedraagt. De standaardwaarde van 53 L_{den} wordt op deze gevel overschreden maar de grenswaarde van 70 L_{den} niet.
- Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting vanwege de rijkswegen ten hoogste 54 L_{den} bedraagt. De standaardwaarde van 50 L_{den} wordt op deze gevel overschreden maar de grenswaarde van 60 L_{den} niet.
- De effecten van de komst van de nieuwe woningen op het geluid ter plaatse van de omliggende, bestaande woningen zijn onderzocht. Ter plaatse van de omliggende woningen rondom het plangebied zijn vergelijkbare geluidwaarden geconstateerd als in de bestaande situatie. De geluidtoename is ten hoogste 0,5 dB. Deze geluidtoename is aanvaardbaar.

Maatregelen

Voor die delen van het plan waarbij het geluid ten gevolge van een geluidbronsoort boven de betreffende standaardwaarde maar niet boven de grenswaarde ligt kan een overschrijding van de standaardwaarde worden toegestaan. De overschrijding kan worden toegestaan wanneer is vastgesteld dat maatregelen onvoldoende doelmatig zijn. Bij het bepalen van benodigde maatregelen is er onderscheid gemaakt tussen:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in het overdrachtsgebied;
- maatregelen aan de ontvangzijde.

Maatregelen aan de bron

Geluidreducerend asfalt

De Hoofdstraat is reeds voorzien van akoestisch geoptimaliseerd SMA (SMA-NL8 G+). De rijksweg A44 is reeds voorzien van standaard akoestisch asfalt. Er bestaan stillere wegdek typen asfalt zoals bijvoorbeeld 2 laag ZOAB. De verbetering is beperkt en de rijksweg moet over een lang traject voorzien worden van dit stillere asfalt. Op basis van het aantal nieuwe woningen is het realiseren van een stiller wegdek niet doelmatig.

Snelheidsbeperking

De Hoofdstraat heeft een maximumsnelheid van 50 km/uur. De Hoofdstraat betreft een ontsluitingsweg voor de hele gemeente. Een snelheidsverlaging is niet aan de orde. Een snelheidsverlaging van de maximum snelheid van een rijksweg moet met instemming van

Rijswaterstaat. De verwachting is dat Rijkswaterstaat voor deze situatie niet instemt met een verlaging.

Terugdringen verkeersintensiteiten

Het terugdringen van het verkeer leidt eveneens tot onvoldoende geluidreductie. Voor een geluidreductie van 3 dB bijvoorbeeld zou het verkeer tot ongeveer de helft van de oorspronkelijke verkeersintensiteiten moeten worden verminderd. Verkeersplannen van onder meer de gemeente voorzien hier niet in.

Maatregelen in het overdrachtgebied

Het plaatsen van schermen langs de Hoofdstraat is stedenbouwkundig niet gewenst vanwege de benodigde hoogte (vaak even hoog als de beschouwde woonverdieping(en)) en de sociale veiligheid.

Voor het verlagen van het geluid aan het appartementencomplex aan de Hoofdstraat is reeds een verdieping hoog tuinscherm voorzien van 3 meter hoog. Dit scherm zorgt voor een stille zijde en buitenruimte op de begane grond. Extra hoogte levert geen extra verbetering op.

Tussen de rijksweg A44 en de planlocatie ligt een groot industrieterrein. Dit industrieterrein levert reeds afscherming van geluid op. Een geluidscherm moet aanzienlijk hoog en breed uitgevoerd worden om extra afscherming te bieden

Maatregelen aan de ontvangzijde

Voorheen in het kader van de Wet geluidhinder was het mogelijk om maatregelen te overwegen aan geluidgevoelige functies zelf, in de vorm van een "niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen" (dove gevel) of gebouwgebonden geluidschermen, teneinde aan de standaardwaarde te voldoen. De dove gevel is een gevel zonder te openen geveldelen, zoals ramen en deuren. Een dergelijke dove gevel mag alleen worden toegepast wanneer het geluid de grenswaarde overschrijdt (artikel 5.78y Bkl).

Toetsing gemeentelijk geluidbeleid

Gemeente Teylingen acht het aanvaardbaar om een overschrijding van de standaardwaarde toe te laten bij nieuwe woningen onder een aantal aanvullende voorwaarden:

- Voor de maximaal toegestane overschrijding van de standaardwaarde geldt een ambitie niveau van:
  1. 58 dB voor een weg met een geluidproductieplafonds (rijksweg of provinciale weg);
  2. 63 dB voor een weg zonder geluidproductieplafond (gemeentelijke wegen) binnen een rustige woonwijk en 68 dB bij een bedrijventerrein of gemengd gebied;
  3. 63 dB vanwege een spoorweg.
- Het gecumuleerd geluid mag niet hoger zijn dan de hoogste grenswaarde voor de geluidbronsoort + 5 dB. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 64 L_{den}.
- Geluidluwe gevel: Woningen waarvoor een overschrijding van de standaardwaarde wordt vastgesteld, moeten beschikken over een geluidluwe gevel. Bij de geluidluwe gevel is het geluid lager of gelijk dan de standaardwaarde voor de maatgevende bronsoort.
- Bij voorkeur worden de slaapkamers aan de geluidluwe zijde gerealiseerd, in ieder geval de meeste slaapkamers bevinden zich aan de geluidluwe zijde.

Voor de toetsing aan dit beleid is het stedenbouwkundig plan nader beschouwd.

Geluidluwe gevel

De voorwaarde voor het toestaan van een overschrijding van de standaardwaarde is dat woningen een geluidluwe gevel. Dit is een gevel waarop het geluid de standaardwaarde per geluidbronsoort (rijkswegen, gemeentewegen) niet overschrijden.

In bijlage V van het rapport zijn op een plattegrond van dit bouwplan de gevels met groen aangegeven, waar de geluidwaarden van alle geluidbronsoorten voldoen aan de standaardwaarden. Deze gevels zijn direct als stille gevel aan te merken. Bij woningen, waar niet direct een stille gevel is, zijn bouwkundige maatregelen nodig. Mogelijke gebouwmaatregelen kunnen bijvoorbeeld zijn: balkons met gesloten balkonhekken, zo nodig in combinatie met geluidabsorberende plafonds onder de overstekken. Een laag spuiraam, geheel verglaasde balkons, of dubbele kozijnsystemen zoals het Harbour Fenster zijn enkele mogelijkheden. De gekozen oplossing zal moeten worden afgestemd met het bevoegd gezag.

De meeste woningen hebben een stille gevel zonder aanvullende maatregelen. Voor een

aantal woningen zijn aanvullende maatregelen nodig.

Maximale overschrijding standaardwaarde

Het berekende geluid is niet hoger dan het ambitieniveau voor de maximale te overschrijding van de standaardwaarde. Deze voorwaarde levert geen belemmering op voor het ontwikkelgebied.

Indeling woning en buitenruimte

Volgens het beleid moeten woningen slaapkamers aan de geluidluwe gevel gesitueerd worden. Bij het ontwerp van de woningen en appartementen kan bij het ontwerp rekening gehouden worden met deze voorwaarde. Bij appartementengebouwen is het onverstandig om eenzijdig georiënteerde woningen te realiseren.

Eén buitenruimte moet bij voorkeur gesitueerd worden aan de geluidluwe zijde. Bij appartementen mag hiervan afgeweken worden door aan een hogere geluidbelaste gevel een buitenruimte te realiseren met aanvullende bouwkundige maatregelen (bijvoorbeeld een (deels) afsluitbare buitenruimte.

Cumulatie

Uit de berekeningen blijkt dat de optredende cumulatieve geluidbelasting ten hoogste 64 Lden bedraagt. De volledige berekeningsresultaten zijn opgenomen in bijlage III-3 van het onderzoek. In het gecumuleerde geluid is naast wegverkeer en luchtvaart ook het geluid ten gevolge van de tennis- en voetbalvereniging meegenomen. Het bevoegde gezag van de gemeente vindt dit acceptabel.

Gezamenlijk geluid

Uit de berekeningen blijkt dat de optredende gezamenlijke geluidbelasting ten hoogste 63 Lden bedraagt. Het gezamenlijk geluid zal de basis zijn voor de berekeningen van de gevelgeluidwering, in het kader van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Het gezamenlijke geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen wordt in de omgevingsvergunning activiteit bouwen vastgelegd. Daarbij wordt verwezen naar de resultaten in bijlage III-3 van het rapport. In het gezamenlijke geluid is naast wegverkeer en luchtvaart ook het geluid ten gevolge van de tennis- en voetbalvereniging meegenomen.

5.1.2 Conclusie

De standaardwaarden voor geluid wegverkeer worden overschreden. Ten behoeve van deze overschrijding wordt er een geluidregeling opgenomen in de regels. Zie voor nadere toelichting hoofdstuk 7.

Door het opnemen van de geluidregeling is het aspect geluid afdoende geborgd.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

In september 2015 is de beleidsnota Onder de Grond vastgesteld voor de gemeente Teylingen. Hierbij hoort een archeologische beleidskaart. Uit deze archeologische beleidskaart blijkt dat voor Langeveld de volgende categorieën archeologische verwachtingswaarden gelden:

- Categorie 5: zones met een hoge verwachting;
- Categorie 6: zones met een middelhoge verwachting;
- Categorie 7: zones met een middelhoge verwachting, gevormd door afgegraven strandwal met kalkrijke top.

Aangezien de vrijstellingsgrenzen voor deze categorieën worden overschreden met de beoogde ontwikkeling van Langeveld, is er een archeologisch bureau- en verkennend onderzoek uitgevoerd door Transect. Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 11 aan de toelichting.

5.2.1 Onderzoek

Bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied deels op een strandwal en deels in een strandvlakte ligt. De strandwal ligt hierbij in het zuidoosten, terwijl de vlakte in het noordwesten ligt. De strandvlakte is waarschijnlijk in de loop van de Bronstijd bedekt geraakt met veen als gevolg van de toenemende vernatting van het gebied gedurende het Holoceen en overstromingsklei van de Oude Rijn. De strandafzettingen in het plangebied bevinden zich ter plaatse van de strandwal naar verwachting nabij het maaiveld, terwijl deze

in de strandvlakte tot 140 cm -Mv te verwachten zijn (-1,6 m NAP). Archeologische resten uit de periode Laat-Neolithicum zouden zich op de strandvlakte kunnen bevinden. In de periode Bronstijd tot en met Late Middeleeuwen was de strandvlakte waarschijnlijk te nat voor bewoning, omdat het toen een veenmoeras was. Bewoning in de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen vond op de strandwallen plaats, zoals in het zuidoosten van het plangebied. De verwachting hierop is hoog.

Het is echter nog maar zeer de vraag in hoeverre het archeologisch relevante niveau intact is. In de omgeving van het plangebied blijkt de top van de strandwal veelal omgewerkt te zijn ten behoeve van de bollenteelt. Voordat het plangebied bollenland was, was het plangebied in gebruik als buitenplaats. Vanwege de ligging van het plangebied ter plaatse van buitenplaats Huis ter Wegen, is er sprake van een hoge verwachting op resten uit de Nieuwe tijd. Het is echter ook voor de periode Nieuwe tijd de vraag in hoeverre de ondergrond intact is. Aan het einde van de 19de eeuw is de buitenplaats opgeheven en in gebruik genomen als bollengrond. Volgens historische bronnen is hierbij de ondergrond vergraven en omgewerkt.

Verkennend onderzoek

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in het zuidoosten van het terrein sprake is van een strandwal. Deze gaat in noordwestelijke richting over naar een (ingesloten) strandvlakte, bedekt met veen. De top van de strandwal is als gevolg van de bollenteelt verstoord geraakt tot een diepte tussen 85 en dieper dan 300 cm -Mv (gemiddeld circa 1,5 m -Mv). Gezien de mate van verstoring kan de verwachting op resten uit de periode Neolithicum naar laag worden bijgesteld. De kans op intacte resten in deze zone is nihil. Ter plaatse van de flank en strandvlakte kan de verwachting naar laag worden bijgesteld wegens een relatief natte ongunstige ligging. Duinzand, veraard veen of overige aanwijzingen dat dit gedeelte betreedbaar of bruikbaar is geweest ontbreken hier.

Boring 2 is gezet ter plaatse van een waterpartij naast buitenplaats Ter Wegen. In deze boring is onder een verstoringslaag een restant van een waterbodem aangetroffen. Boring 9 is gezet ter hoogte van de inmiddels verdwenen bebouwing van deze buitenplaats. Hier is onder een verstoringslaag met recenter puin (vermoedelijk van 20e-eeuwse bebouwing) sprake van een laag met onder andere oranje/geel baksteen met mortel. Vermoedelijk is deze laag te relateren aan buitenplaats Ter Wegen. Het is daarbij de vraag in hoeverre er nog intacte resten van aanwezig zijn, gezien de melding dat er bij diepdelven ook funderingen zijn weggewerkt. De aanwezigheid van wat meer intacte delen van dit bouwwerk kan niet geheel worden uitgesloten. Hetzelfde geldt voor (restanten van) wat diepere grondsporen, zoals waterputten, kuilen en bijvoorbeeld dumplagen in de voormalige waterpartij. Resten kunnen worden aangetroffen in het traject onderkant bouwvoor/verstoringslaag-top veen, op een diepte vanaf 100 cm -Mv (circa 1,0 m - NAP). De zones waar deze verwachting geldt is aangegeven in bijlage 12 van het onderzoek. In de rest van het plangebied kan de verwachting naar laag worden bijgesteld.

Advies

Indien er in de verwachtingszones Waterpartij en Buitenplaats ingrepen plaatsvinden die het archeologisch relevante niveau verstoren, wordt een vervolgonderzoek geadviseerd met een Programma van Eisen en proefsleuven.

In de verwachtingszone Tuin – omgespit is geen verder onderzoek noodzakelijk en is geen bezwaar tegen eventuele verstoringen als gevolg van de herinrichting. Er wordt geadviseerd om dit gedeelte van het plangebied archeologisch gezien vrij te geven.

Roodemolenweg

Naar aanleiding van de herinrichting van de Roodemolenweg (het aanpassen van het wegprofiel, verleggen van het fietspad en aanleggen van parkeerplaatsen) dient hier ook archeologisch onderzoek plaats te vinden. Echter is deze weg niet meegenomen in de eerdere archeologische onderzoeken. Hierdoor wordt de huidige archeologische verwachting die op deze weg ligt, overgenomen in de regels van het TAM-omgevingsplan.

5.2.2 Proefsleuvenonderzoek

Archol heeft archeologisch proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd van 26 februari tot en met 3 maart 2025. Het rapport is als Bijlage 12.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn in 18 werkputten in totaal 70 archeologische sporen aangetroffen. Ondanks dat het terrein op veel plaatsen tot op grote diepte is verstoord kan

gesteld worden dat er nog intacte archeologische waarden aanwezig zijn. Ze maken onderdeel uit van een vindplaats uit de Nieuwe tijd. De vindplaats bestaat uit resten van gebouwen en erfinrichting van het voormalige landhuis Ter Weegen. Het gaat om resten van bakstenen funderingen, muuruitbraken, waterputten en een mogelijke beer- of afvalkuil. Het vondstmateriaal dat bij deze sporen is aangetroffen heeft over het algemeen een datering in de 17de tot en met de 19de eeuw. Nader onderzoek van de vondsten kan mogelijk scherpere dateringen van de sporen opleveren en voorzien in een eventuele fasering. Het onderzoek heeft naast de vindplaats ook zones in beeld gebracht waarin door grootschalige verstoringen geen archeologische sporen meer te verwachten zijn. De ondergrond is daar tot op grote diepte omgezet ten behoeve van de bollenteelt. Ook is in een deel van het terrein een flinke hoeveelheid puin aanwezig. Dat is niet alleen puin van het voormalige landhuis maar ook van de voormalige bollenkwekerij. Bij toekomstige ontwikkelingen moet er rekening mee gehouden worden dat een deel van dat terrein vervuild is. Aanleiding daarvoor is het aantreffen van olieresten in werkput 13.

De archeologische vindplaatsen worden gewaardeerd aan de hand van KNA-systematiek 'Waarderen van vindplaatsen' (KNA versie 4.2, specificatie VS06). Daarbij wordt aan de hand van verschillende parameters vastgesteld of vindplaatsen behoudenswaardig zijn. Aan de aspecten beleving, fysieke kwaliteit, inhoudelijke kwaliteit en representativiteit wordt getoetst.

Beleving – Dit aspect is vooral van toepassing op zichtbare monumenten. Er is binnen het plangebied geen sprake van een zichtbaar monument, en dus is het aspect belevingswaarde hier niet van toepassing. De waardestelling van de vindplaats vindt dan ook enkel plaats op basis van de fysieke en inhoudelijke kwaliteit.

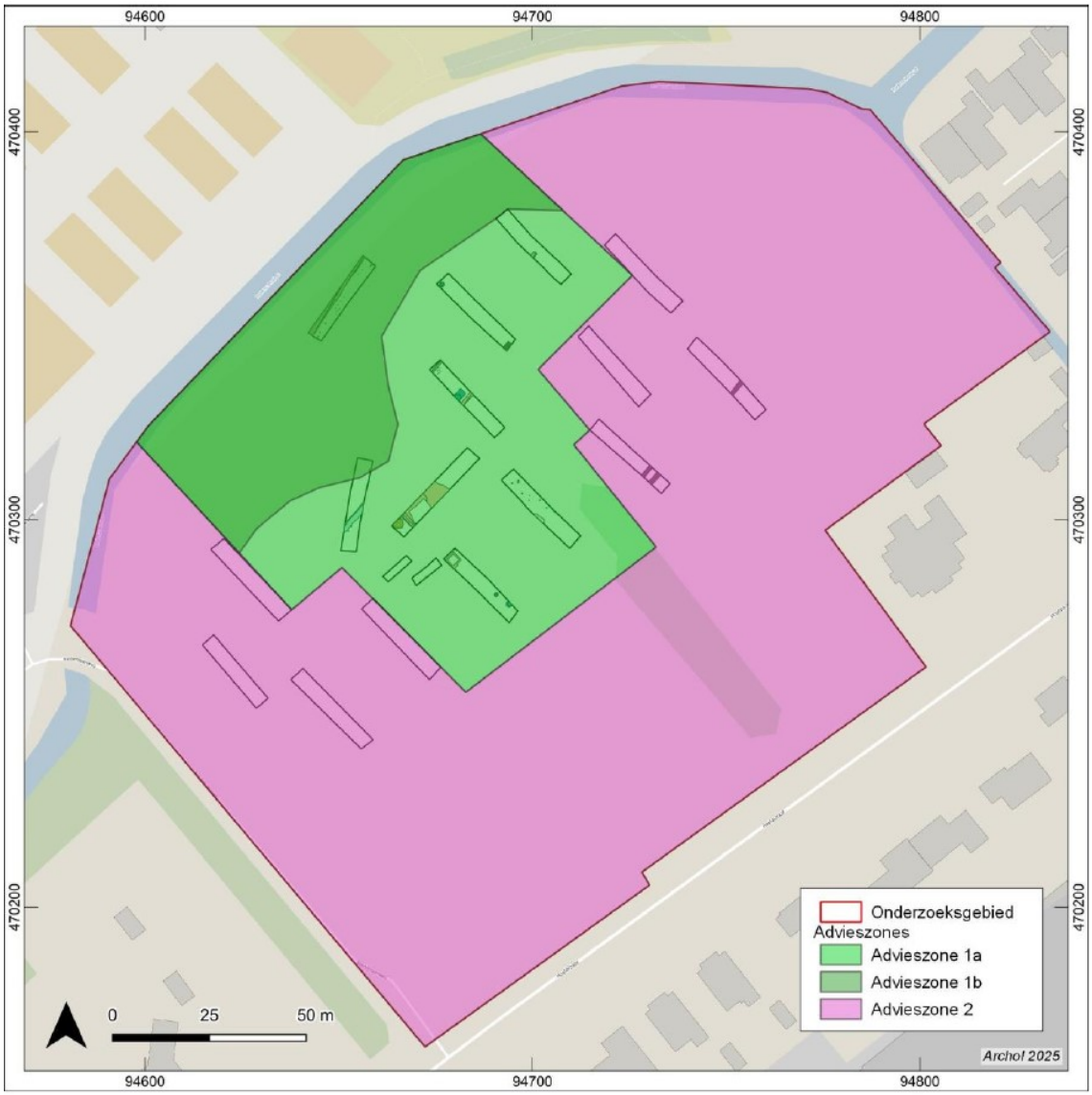
Fysieke kwaliteit – De vindplaats scoort middelhoog op de criteria gaafheid en conservering. Ondanks dat er flinke verstoringen in het gebied aanwezig zijn heeft het proefsleuvenonderzoek aangetoond dat onder de verstoringen nog intacte archeologische resten aanwezig zijn. Er zijn diverse sporenclusters aangetoond die onderdeel zijn van verschillende gebouwstructuren van landhuis Ter Weegen. De sporen waren nog goed zichtbaar. Ook is vastgesteld dat sommige baksteenfunderingen nog intact in de bodem aanwezig zijn. De gaafheid is gemiddeld. Qua conservering kan gesteld worden dat grondsporen nog organische resten bevatten, zoals dierlijk bot en (constructie)hout. Daarmee scoort het criterium conservering goed. Op basis van beide criteria is de vindplaats in principe behoudenswaardig.

Inhoudelijke kwaliteit – De vindplaats scoort middelhoog op zeldzaamheid en hoog op informatiewaarde en ensemblewaarde. De sporen geven een inzicht in de inrichting en mogelijke fasering van het landhuis. Hoewel op historische kaarten, tekeningen en foto's het landhuis en de daarbij horende bebouwing en landschapsinrichting te zien is, geeft de archeologische informatie een belangrijke aanvulling en nuance van deze kennis. Dat blijkt onder andere uit de waterputten en de uitbraaksleuven van muren die niet op de kaarten staan. De informatiewaarde is dan ook hoog. Dat geldt eveneens voor de ensemblewaarde, vanwege de fasering en eventuele onderlinge relatie van de structuren. Op basis van de inhoudelijke kwaliteit is de vindplaats behoudenswaardig.

Representativiteit – Het criterium representativiteit is niet van toepassing omdat de vindplaats als behoudenswaardig is gewaardeerd.

Conclusie – de vindplaats is behoudenswaardig. Het proefsleuvenonderzoek heeft de hoge verwachting voor sporen van een historische buitenplaats binnen het onderzoeksgebied bevestigd. Er is een behoudenswaardige vindplaats uit de Nieuwe tijd in de ondergrond aanwezig. Een deel van de vindplaats is in het verleden aangetast door het vergraven van de ondergrond ten behoeve van de bollenteelt. Hierbij is een deel van de oorspronkelijke vindplaats verloren gegaan maar een ander deel is nog bewaard gebleven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de resten van het landhuis(advieszone 1a) en die van de vijverpartij (advieszone 1b). De resten bevinden zich onder een puinhoudende verstoringslaag met een dikte van ca. 1,0 m. Rekening houdend met een buffer van 0,25 m kunnen bodemverstorende ingrepen tot 0,75 m -mv uitgevoerd worden zonder de eronder aanwezige archeologische resten aan te tasten. Het gebied buiten de contouren van de vindplaats kunnen vrijgegeven worden voor de voorgenomen ontwikkelingen (advieszone 2). De ondergrond is daar tot op grote diepte verstoord. Er is daar een (zeer) lage verwachting voor het aantreffen van archeologische sporen uit alle perioden.

Door middel van archeologie regels worden de aangetroffen archeologische resten beschermd.



Afbeelding advieskaart vervolgonderzoek. Advieszone 1a omvat het terrein met sporen van het landhuis. Hierbij dient vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een opgraving. Advieszone 1b is als voormalige vijver/ waterpartij van het landhuis onderdeel van dezelfde vindplaats maar een opgraving zal daar naar verwachting weinig kenniswinst opleveren. Advieszone 2 omvat het terrein dat vrijgegeven kan worden voor de voorgenomen ontwikkelingen. (bron Archol)

5.2.3 Conclusie

Door het toevoegen van de waarde aanduidingen en de vertaling van de uitkomsten van het onderzoek naar planregels, kan het planvoornemen worden gerealiseerd. Op enkele locaties is mogelijk nader onderzoek nodig, op basis van de regels in voorliggend TAM-omgevingsplan. Dit is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Voor het stedenbouwkundig plan is aangetoond dat er een haalbaar bouwplan gerealiseerd kan worden.

Daarnaast worden ook de archeologische verwachtingen ter hoogte van de Roodemolenweg opgenomen in het TAM-omgevingsplan. Hiermee is het plan op het gebied van archeologie uitvoerbaar.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Voor het plangebied is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 13.

5.3.1 Quickscan

Op basis van de VNG richtafstanden en de maximaal toelaatbare milieucategorie ter plaatse van het bedrijventerrein en conform het geldende omgevingsplan, zijn contouren gemaakt waarvan het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de geldende geluideisen. Aangezien de toekomstige woonwijk gelegen is in de nabijheid van sportvelden en het bedrijventerrein is het uitgangspunt dat het valt onder een gemengd gebied. Onderstaande figuur laat de contouren van de milieu categorieën zien behorend tot een gemengd gebied.



Afbeelding richtafstanden bedrijventerrein. Oranje kader = ontwikkelgebied (Cauberg, 2025)

Een groot deel van de richtafstand contouren vallen buiten het plangebied. Enkel een klein deel van het plan ligt binnen een richtafstand. Daarnaast ligt een deel van de bouwvlakken binnen de richtafstand. De kavel dat de richtafstand overschrijding veroorzaakt ligt aan de Hoofdstraat 20. Hier is van der Mey B.V. gevestigd. Dit is een vlees verwerkingsbedrijf. Aan de Hoofdstraat is het kantoor gevestigd. De productie faciliteiten liggen achter het kantoor aan de Jagtlustkade. Tussen de productiefaciliteiten en het nieuwe plan liggen reeds woningen aan de Hoofdstraat. Derhalve wordt geen hinder verwacht bij de nieuwe locatie. Op basis van de geldende richtafstanden conform de gehanteerde VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering en de aanwezigheid van bestaande woningen tussen de bedrijven en de nieuwe planlocatie is het aannemelijk dat de geluidwaarden niet worden overschreden.

Geur

Geur is een ander milieu aspect dat beoordeeld moet worden. Door de Omgevingsdienst West-Holland is een eerste beoordeling naar geur emitterende bedrijven uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er twee geur emitterende bedrijven zijn gevestigd:

Ravenbergen Food B.V. aan de Wasbeekerlaan 6 en J.G. van der Mey B.V. aan de Hoofdstraat 20/ Jagtlustkade 24. Deze bedrijven vallen onder de voedingsmiddelen industrie (categorie 3.2).

Ravensbergen

In 2019 is een geuronderzoek uitgevoerd bij dit bedrijf. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de geurgrenswaarden. De afstand van het plangebied tot dit bedrijft is 160 m en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

J.G. van der Mey

Bij dit bedrijf is geen geuronderzoek uitgevoerd en er zijn geen klachten bekend. Tussen het bedrijf en de planlocatie zijn bestaande woningen aanwezig gelegen aan de Hoofdstraat. Het bedrijf wordt door de nieuwe ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering beperkt, omdat er al meerdere woningen op kortere afstand van het bedrijf liggen.

Sport

Ten noorden van het plangebied ligt het Roodemolensportcomplex waar de sporten voetbal en tennis worden beoefend. De hindercontour, van zowel geluid als licht, van deze sporten liggen over het plangebied heen. Hiervoor is er nader onderzoek nodig.

Conclusie

Ten zuiden van de projectlocatie ligt het bedrijventerrein Jagtlustkade/Teylingen. Op basis van de geldende richtafstanden conform de gehanteerde VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering en de aanwezigheid van bestaande woningen tussen de bedrijven en de nieuwe planlocatie is het aannemelijk dat de geluidwaarden en geurnormen niet worden overschreden. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aan de orde.

Ten behoeve van het sportcomplex is er nader onderzoek uitgevoerd.

5.3.2 Nader onderzoek akoestiek

Door Cauberg Huygen is een onderzoek uitgevoerd naar akoestiek van de tennisvereniging en de voetbalverenigingen. Het onderzoek is als Bijlage 14 toegevoegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveau ten gevolge van de tennisvereniging voldoen aan de grenswaarden.

Ook blijkt uit het onderzoek dat de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ten gevolge van de voetbalverenigingen te voldoen aan de grenswaarden.

Tot slot is gebleken uit het onderzoek dat de berekende equivalente geluidniveaus vanwege inrichtingsgebonden verkeer voldoen aan de grenswaarden.

Conclusie

Het aspect akoestiek van de sportverenigingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3.3 Nader onderzoek lichthinder

Door Cauberg Huygen is er een onderzoek uitgevoerd naar lichthinder. Het onderzoek is als Bijlage 15 toegevoegd.

Met behulp van CalcuLuX Area versie 7.7.1.0. is voor het planvoornemen de lichtsterkte berekend en is getoetst aan NSVV-richtlijn (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde). In de Richtlijn Lichthinder uit 2021 worden grenswaarden gegeven voor de lichtemissie van een verlichtingsinstallatie voor sportaccommodaties ter voorkoming van lichthinder voor omwonenden. De bebouwing nabij de tennisvereniging ligt in omgevingszone type E3 namelijk stedelijk gebied.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de verlichtingssterkte ter plaatse van het geprojecteerde woningbouwplan kleiner is dan 10 lux met betrekking tot de voetbalvelden. Er wordt daarom voldaan aan de grenswaarden. Ten aanzien van de lichtsterkte vanaf de tennisbanen wordt ook voldaan aan de eisen om woningbouw te kunnen laten plaatsvinden. Hiervoor zijn verder

geen maatregelen voor benodigd.

Conclusie

Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3.4 Conclusie

Ten behoeve van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken volgt dat het bedrijventerrein en de sportverenigingen geen belemmeringen vormen voor het planvoornemen.

Hiermee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Bodem

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.5 instructieregels voor bodemkwaliteit. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit. Voor een nieuwe ontwikkeling geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik zijn door ingenieursbureau Mol een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd, bestaande uit meerdere onderzoeksrapporten. Het gaat om de volgende onderzoeken:

1. Verkennend bodemonderzoek - Verkennend asbest in grond onderzoek plangebied Langeveld Sassenheim, referentie A9435-B, 29 augustus 2024, Bijlage 16;
2. Waterbodemonderzoek Plangebied Langeveld T.h.v. Hoofdstraat en Polderpad Sassenheim, referentie A9346, 29 augustus 2024, Bijlage 19;
3. Waterbodemonderzoek Polderpad Sassenheim, referentie A8179, 14 oktober 2022, Bijlage 20;
4. Verkennend bodemonderzoek - Aanvullend bodemonderzoek Verkennend asbest in grond onderzoek Hoofdstraat naast nr. 51 Sassenheim, referentie A8178-versie 2, 8 mei 2023, Bijlage 18;
5. Nader bodemonderzoek Hoofdstraat naast nr. 51 Sassenheim, referentie A8521, 12 mei 2023, Bijlage 17.

Aanvullend is er door Stantec een bodemonderzoek Roodemolenweg, projectnummer 327101058, d.d. 16 december 2025, Bijlage 21 uitgevoerd.

Het doel van de verschillende bodemonderzoeken is meerledig:

- het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) inclusief PFAS;
- bepalen of er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezien, belemmeringen zijn voor de voorgenomen werkzaamheden;
- het (op indicatieve wijze) bepalen van de (eventuele) hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond;
- bepalen of het aannemelijk kan worden geacht of er risico's voor de volksgezondheid en/of milieu aanwezig zijn.

5.4.1 Onderzoek

Uit de conclusies blijkt dat er op verschillende locaties verontreinigingen aanwezig zijn.

Uit de onderzoeken 4 en 5 blijkt dat de grond plaatselijk (sterk) verontreinigd is met PAK (boring 11) en lood (boring 25 en 25). De grond is plaatselijk sterk verontreinigd met PAK, met een volume tot 8 m2. Dit ligt onder het volumecriterium van 25 m2, waardoor er geen sprake is van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit. Uit de analyseresultaten blijkt dat er geen sterke verontreinigen met lood zijn aangetroffen, er is geen spraken van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit.

Uit de onderzoeken 2 en 3 blijkt dat de waterbodem hooguit licht verontreinigd is. Het slib is van voldoende kwaliteit om toegepast te worden op landbodem en om te verspreiden op aangrenzend perceel.

Uit onderzoek 1 blijkt dat ter plaatse van gat 102 asbest is aangetoond in de grond, doordat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden voor asbest. Voor deze parameter is geen

volumecriterium voor een sanering vastgesteld, maar dient bij een overschrijding van de norm van 100 mg/kg.ds het asbest verwijderd te worden als er een ontwikkeling plaats vindt. Er is nader onderzoek nodig naar asbest. Verder is de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd. Hierbij wordt opgemerkt dat boring 9 betrekking heeft op het bestaande fietspad en niet is gelegen waar de woningen worden gerealiseerd.

Roodemolenweg

Naar aanleiding van de herinrichting van de Roodemolenweg (het aanpassen van het wegprofiel, verleggen van het fietspad en aanleggen van parkeerplaatsen) is er door Stantec een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 21.

Uit het onderzoek blijk dat de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. Er zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde of signaleringswaarde aangetoond. De resultaten bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. De kwaliteit van het asfalt en de onderliggende fundering is in voldoende mate vastgesteld. Uit de resultaten van het chemisch onderzoek blijkt dat het onderzochte asfalt niet teerhoudend is. De fundering komt op basis van het chemisch onderzoek in aanmerking voor hergebruik.

5.4.2 Conclusie

De verontreinigingen vallen binnen de toegestane waarden, behalve bij gat 102. Hiervoor dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden, maar de verontreiniging is niet ter plaatse van de beoogde woningbouw gesitueerd.

Het aspect bodem is geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen in de artikelen 2.3 tot en met 2.8. In het besluit is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent als de toename van NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 3 % van de omgevingswaarde (= 1,2 ug/m^3) voor de jaargemiddelde concentraties. Dit is opgenomen in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m^2.

5.5.1 Onderzoek

NIBM-tool

Voor projecten waarvan duidelijk is dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit is geregeld in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. In artikel 5.54 van het Bkl is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die in niet betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

Voor de planlocatie is voor het totale aantal gegenereerde ritten in de plansituatie uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie van 889 ritten per etmaal. Met behulp van de NIMB-tool is op globale wijze beoordeeld of er hiermee sprake is van een al dan niet in betekende mate bijdrage van het plan aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Zie hiervoor onderstaande tabel met daarin de rekenresultaten. Het resultaat van de berekening geeft aan dat het plan hiermee niet in betekende mate bijdraagt.

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

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	893
	Aandeel vrachtverkeer	3,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,54**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,10**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

tabel Niet in betrekkende mate - tool

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Met behulp van de Monitoringstool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) (versie 2023) zijn de totale concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) en ultra fijnstof ($PM_{2,5}$) langs de wegen rondom de planlocatie bepaald. De wegen rondom het plangebied zijn de Hoofdstraat (receptoren 27364167_1180 t/m 27364167_1183, 27364167_1186 t/m 27364167_1193 en 27364167_7752 t/m 27364167_7757) en de Warmonderweg (receptoren 27364167_1176 en 27364167_1179), ronde 2025 en jaar 2025.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie NO_2 rondom het plangebied maximaal 16,2 ug/m^3 bedraagt. De achtergrondconcentraties stikstofdioxide voldoen langs alle wegen aan de geldende wettelijke norm van maximaal 40 ug/m^3. De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie aan de wettelijke norm.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie PM_{10} rond het plangebied maximaal 16,3 ug/m^3 is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal 40 ug/m^3. Daarmee voldoet de planlocatie zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor fijnstof.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ rondom het plangebied maximaal 8,2 ug/m^3 is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal 25 ug/m^3. De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor ultra fijnstof.

5.5.2 Conclusie

Uit de monitoringtools van het CIMLK en de NIBM-tool blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de gewenste ontwikkeling.

5.6 Mer-beoordeling

5.6.1 Wettelijk kader

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In afdeling 16.4 van de Omgevingswet en Bijlage V bij het Omgevingsbesluit is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

In een aantal situaties is het verplicht een plan-mer-beoordeling te doen. Er gelden twee eisen voor de plan-mer-plicht. De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan (art. 16.34, eerste lid Omgevingswet). Een (wijziging van het) omgevingsplan is zo'n plan. De tweede eis is dat het plan een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (art. 16.36 Omgevingswet). De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van Bijlage V van het Omgevingsbesluit, dan is de procedure niet van toepassing.

Bij een plan-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Voor het plan Langeveld zijn de criteria gehanteerd uit Bijlage III van de Europese Richtlijn. Deze zijn ook dekkend voor de toetsingscriteria uit Bijlage II van de smb-richtlijn. Er is namelijk sprake van een van een ruimtelijk plan op een 'relatief klein gebied op lokaal niveau': het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4,4ha. Dit is slechts 0,1% van het totale grondgebied van de gemeente Teylingen (ca. 3349 ha.). Op basis van onder meer de uitspraak (ECLI:NL:RVS:2010:BO9197), rechtsoverweging 2.2.11, kan daarom worden gesteld dat voor een activiteit in een relatief klein gebied op lokaal niveau de 2 criteria uit bijlage II bij de SMB-richtlijn vergelijkbaar zijn met de 3 criteria uit bijlage III bij de MER-richtlijn.

Er zijn twee mogelijke resultaten van de plan-mer-beoordeling:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-milieueffectrapportage en er moet een milieueffectrapport worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-milieueffectrapportage nodig en er wordt geen milieueffectrapport gemaakt.

5.6.2 Onderzoek

Voor het planvoornemen is voor de plan-mer-beoordeling een aanmeldnotitie mer opgesteld, zie Bijlage 22. De uitkomst van de mer- beoordeling is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en de locatie van het project die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Omdat hier sprake is van een mer-beoordeling van een plan, is het niet noodzakelijk om een separate mer-beoordelingsbeslissing te nemen.

De raad van de gemeente Teylingen is, op basis van het gestelde in de aanmeldnotitie, van mening dat het plan niet leidt tot een aanzienlijk milieueffect. Daarom is het niet nodig om voor dit plan een plan-MER op te laten stellen. De wettelijke adviseurs hebben geen gebruik gemaakt van het adviesrecht op grond van artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet.

5.7 Omgevingsveiligheid

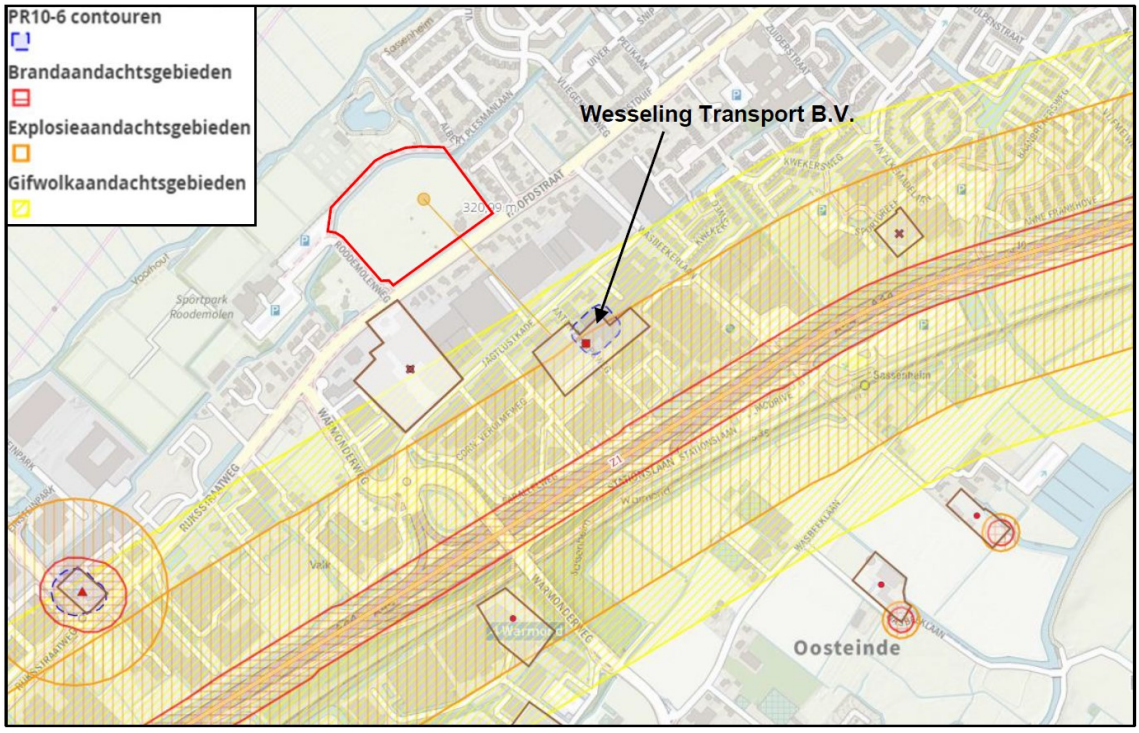
Omgevingsveiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de omgevingsveiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), gelezen in samenhang met de regels omtrent omgevingsveiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicovolle activiteiten in de omgeving van de planlocatie. In het kader van de Omgevingsveiligheid heeft Stantec een memo opgesteld waarin de omgevingsveiligheid beschouwd wordt. Dit is toegevoegd als Bijlage 23.

5.7.1 Onderzoek

In onderstaande afbeelding is de ligging van enkele risicovolle activiteiten weergegeven ten opzichte van de globale ligging van het beoogde bouwplan. Op deze kaart zijn relevante contouren aangegeven voor de beschouwing van omgevingsveiligheid, zoals de PR 10-6 en de ligging van de aandachtsgebieden die rondom de risicobronnen aanwezig zijn.

Uit de afbeelding blijkt dat er geen PR 10-6 contour over het bouwplan ligt. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering. Daarnaast is ook de Rijksweg A44 nabij het bouwplan gelegen. Echter, het bouwplan is niet binnen het een aandachtsgebied gelegen die langs de Rijksweg A44 aanwezig zijn.



afbeelding risicobronnen t.o.v. plangebied

Uit de afbeelding blijkt niet dat er rond het bedrijf Wesseling Transport B.V. een aandachtsgebied aanwezig is. Door de Omgevingsdienst West-Holland is voor meerdere ruimtelijke plannen aangegeven dat er rond dit transportbedrijf een invloedsgebied aanwezig is van 320 meter vanwege een incident met een toxische stof. Onder de Omgevingswet bestaat de term invloedsgebied niet meer. Een gifwolkaandachtsgebied is voor het transportbedrijf (nog) niet vastgesteld. Echter wordt dit wel als zodanig beschouwd.

Ongeveer de helft van het bouwplan bevindt zich binnen 320 meter van het Wesseling Transport B.V. Om deze reden dient het groepsrisico verantwoord worden voor het maatgevende scenario die voorkomt bij een incident met een toxische stof bij het transportbedrijf.

Verantwoording groepsrisico

Bij een incident met toxische stoffen bij Wesseling Transport B.V. kan een giftige gaswolk ontstaan die het bouwplan kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende. In het kader van de zelfredzaamheid dient de ventilatievoorziening voor de bebouwing in het bouwplan afsluitbaar uitgevoerd te worden, wat ook vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) een vereiste is.

Geadviseerd wordt om de gemeente Teylingen en de Veiligheidsregio Hollands Midden in een vroeg stadium van de ruimtelijke procedure te betrekken en om advies te vragen.

5.7.2 Conclusie

Vanuit omgevingsveiligheid zijn er geen knelpunten voor de realisatie van het planvoornemen.

5.8 Ontplofbare oorlogsresten

In opdracht van de gemeente Teylingen heeft Saricon een onderzoek naar de Ontplofbare Oorlogsresten (hierna OO) uitgevoerd voor het project Langeveld in Sassenheim. het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 24. Het doel van dit onderzoek is het verkrijgen van een beredeneerde waarschijnlijkheidsuitspraak over de aanwezigheid van OO binnen het onderzoeksgebied – deze kunnen een gevaar vormen tijdens de voorgenomen werkzaamheden. De onderzoeksfocus ligt op gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden in de Tweede Wereldoorlog (1939-1945). De ontwikkelingen die ná de Tweede Wereldoorlog hebben plaatsgevonden zijn niet onderzocht. Een uitzondering daarop vormen naoorlogse meldingen van explosievenvondsten en ruimingsrapporten van de Explosieven Opruimingsdienst Defensie (EOD).

Na een beoordeling van al het geraadpleegde bronnenmateriaal is geconcludeerd dat er binnen het onderzoeksgebied geen sprake is van verdachte gebieden. Het onderzoeksgebied is onverdacht op OO. Dit betekent dat de voorgenomen werkzaamheden op reguliere wijze uitgevoerd kunnen worden.

5.8.1 Conclusie

Vanuit het aspect ontplofbare oorlogsresten zijn er geen knelpunten voor de realisatie van het planvoornemen.

5.9 Conclusie

In de voorgaande paragrafen zijn de verschillende onderzoeken toegelicht. Uit deze onderzoeken blijkt dat deze aspecten niet leiden tot belemmeringen voor het planvoornemen. Echter blijkt dat voor een aantal van deze aspecten nog wel een nader onderzoek benodigd is (verkennend bodemonderzoek voor de Roodemolenweg) of dat er regeling in het TAM-omgevingsplan opgenomen moet worden (geluid wegverkeer en archeologie).

Hoofdstuk 6 Integrale afweging

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet (toedeling functies aan locaties) moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

De ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 155 woningen in verschillende woningbouwcategorieën in Sassenheim. Hetgeen voldoet aan de (groeiende) behoefte aan sociale- en middeldure woningen.

Deze woningen worden zorgvuldig ingepast in een groene bosparkachtige omgeving.

Het integrale plan draagt bij aan de doelstellingen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit (inclusief groen, en water), wonen en duurzaamheid. Daarbij is het plan passend gelet op beleid op het gebied van mobiliteit en milieu.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een inclusieve, gezonde en veilige samenleving, door te voorzien in een mix van woningen en door het woningbouw gebied zo in te richten dat een aantrekkelijk gebied ontstaat waarin de woningen worden omringd worden door groen. Verder kan het groene gebied bijdragen aan de gezondheid van de inwoners door beweging en sociale interactie te stimuleren. Dit leidt tot stress vermindering en het verbeteren van het concentratievermogen (Bron RIVM 2022).

Om de gewenste stedenbouwkundige- en woonkwaliteit in Langeveld te realiseren is het essentieel dat binnen het woongebied voldoende openbare groenvoorzieningen worden aangelegd. Voor dit plan geldt als uitgangspunt dat per woning minimaal 75 m² aan openbare groenvoorziening wordt gerealiseerd. De groene omgeving van de woningen draagt ook bij aan de inclusieve en gezonde en veilige samenleving omdat het groen uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. Ook is ten behoeve van de stedenbouwkundige en woonkwaliteit een beeldkwaliteitsplan opgesteld om zo de gewenste woonkwaliteit te waarborgen.

Daarnaast woningbouw gerealiseerd op een locatie binnen stedelijk gebied. En door de realisatie van dit woningbouw wordt een aangewezen woningbouwlocatie (locatie Langeveld) in Sassenheim optimaal benut.

Doordat er geluidsluwe plekken/zijde worden gerealiseerd, wordt er ook bijgedragen aan een goede gezondheid omdat hier minder sprake is van verminderde geluidshinder.

Tot slot blijkt uit hoofdstuk 3 tot en met hoofdstuk 5 dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Op basis van deze motivering wordt gesteld dat de woningbouwontwikkeling aanvaardbaar is. De realisatie van de functie wonen en het toestaan van de activiteiten behorende bij deze ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

Toelichting plansystematiek

Dit plan is zoveel mogelijk opgesteld conform de indeling van het concept van het omgevingsplan van de gemeente Teylingen dat uiteindelijk in STOP-TPOD formaat zal worden vastgesteld. Hierdoor is het eenvoudiger om de in dit plan opgenomen bepalingen uiteindelijk in het definitieve omgevingsplan op te nemen. Deze indeling van het omgevingsplan heeft een hoofdstuk indeling die thematisch van aard is. Dit betekent dat de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving ieder hun eigen hoofdstuk krijgen. Voor de gebiedsontwikkeling Langeveld zijn niet al deze hoofdstukken relevant. Daarom is slechts een beperkte selectie van de hoofdstukken in dit plan terug te vinden, namelijk hoofdstukken met regels over:

- de toedeling van functies en het gebruik van gronden binnen die functies;
- bouwactiviteiten;
- geluidemissie en -immissie;
- de bescherming van archeologische waarden;
- overgangsrecht.

Omdat een gebiedsontwikkeling niet volledig in te passen is in de reguliere regels van het omgevingsplan, wordt de opzet van het omgevingsplan op enkele punten aangevuld. Dit betreft met name hoofdstuk 2, waarin de functie-aanduidingen zijn opgenomen. In dat hoofdstuk is een afzonderlijke functie 'Woongebied – ontwikkelgebied' opgenomen.

Préambule

Het TAM-omgevingsplan vormt juridisch één geheel met het omgevingsplan van rechtswege. De bruidsschat, die daar ook onderdeel van is, is opgesteld in STOP/TPOD. Daardoor kunnen de plannen niet in één bestand samengevoegd worden. Om beide plannen juridisch toch één geheel te laten vormen, kan het TAM-omgevingsplan als het ware als een nieuw hoofdstuk ingevoegd worden in het omgevingsplan van rechtswege. Dit gebeurt door middel van de naamgeving van het TAM-omgevingsplan en een préambule in het TAM-omgevingsplan.

De regeling begint daarom met een préambule. Deze geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan als onderdeel van en in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moet worden. In de préambule wordt ook aangegeven welk hoofdstuk van het omgevingsplan het voorliggende TAM-omgevingsplan betreft.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

In hoofdstuk 1 staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de regels goed te kunnen hanteren.

Artikel 1.1 Toepassingsbereik

De oude regels op de locatie vervallen niet automatisch met het vaststellen van nieuwe regels in het TAM-omgevingsplan. De reikwijdte van de regels uit het TAM-omgevingsplan moet daarnaast heel precies bepaald worden ten opzichte van de rest van het omgevingsplan. In het bijzonder ten opzichte van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Zowel de bruidsschat als de bestemmingsplannen en overige regelingen die op grond van artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet deel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege. Met het TAM-omgevingsplan moet voorkomen worden dat er regels niet meer van toepassing worden verklaard, die wel op de locatie moeten blijven gelden.

Met de toepassingsbereik bepaling wordt geregeld dat de nieuwe regels voorrang hebben als ze in strijd zijn met de oude regels. Ook is geregeld dat de plankaart van het wijzigingsgebied deel uitmaakt van het omgevingsplan. Dit is niet automatisch het geval onder de Omgevingswet.

Artikel 1.2 Toepassing begripsbepalingen & Artikel 1.3 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het hoofdstuk. Met het geven van een omschrijving wordt voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over de inhoud van het begrip. Dit komt de uitleg van de regeling ten goede. Deze begrippen gelden aanvullend op de bepalingen in de Omgevingswet.

Specifiek voor het begrip peil wordt voor het plan Langeveld afgeweken van de standaard bepalingen van de gemeente Teylingen. Deze wijziging is doorgevoerd vanwege de

stedenbouwkundige opzet van Langeveld en de gewenste ophoging van het plangebied. Daarmee kan de begane grond vloer als uitgangspunt genomen worden voor de bepaling van de toegelaten bouwhoogte. Ter toelichting:

In het standaard begrip peil staat het volgende:

1. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein.

In het plan Langeveld is het volgende begrip voor peil gehanteerd:

1. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,40 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein.

Artikel 1.4 Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel wordt uiteengezet hoe bij de toepassing van de regeling wordt gemeten. Daarbij worden ook de aanvullende meetbepalingen ten opzichte van de bruidsschat aangegeven.

Artikel 1.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten die in een TAM-omgevingsplan worden opgenomen. Door de in dit artikel opgenomen regeling worden de relevante aanvraagvereisten uit de paragraaf van de bruidsschat van overeenkomstige toepassing verklaard op vergunningaanvragen op de locatie van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 1.6 Normadressaat

Dit artikel bepaalt wie zich aan de in dit plan opgenomen regels moet houden. Dit is degene die de activiteit verricht. Zie voor meer toelichting hierop de toelichting bij artikel 2.10 van het Besluit activiteiten leefomgeving, waarin dezelfde formulering is toegepast.

Artikel 1.7 Specifieke zorgplicht

Dit artikel bevat een specifieke zorgplicht die geldt voor het gebied waarvoor dit plan wordt vastgesteld. Deze specifieke zorgplicht bevat een basisnorm voor eenieder die activiteiten in de fysieke leefomgeving verricht. Waar nodig wordt deze specifieke zorgplicht verder geconcretiseerd voor specifieke activiteiten.

Hoofdstuk 2 Functies

Dit hoofdstuk bevat de regels over activiteiten binnen de verschillende functies die voorkomen binnen het plangebied. Er worden 4 functies onderscheiden.

Woongebied-ontwikkelgebied

De eerste functie die in dit plan is opgenomen is de functie ‘Woongebied - ontwikkelgebied’. Deze functie omvat het volledige gebied waarbinnen de ontwikkeling Langeveld wordt gerealiseerd. De opzet die binnen de functie is gehanteerd sluit aan op de omgevingsplansystematiek die is gehanteerd in de geïntegreerde staalkaarten van de VNG.

Dit betekent dat er binnen deze functie wordt gewerkt met ‘activiteiten met gebruiksruimte’ waarvan een deel (in dit geval alleen de woonactiviteiten) wordt ingesloten en de rest is uitgesloten (dus verboden). Deze activiteiten met gebruiksruimte zijn opgesomd in artikel 2.1 en zijn in artikel 1.3 voorzien van een definitie, zodat duidelijk is wat de activiteiten omvatten. Binnen het woongebied worden alleen woonactiviteiten verricht en uitsluitend binnen de locatie 'wonen'. De locatie 'wonen' is daarbij opgenomen ter plaatse van de bouwvlakken. Het totale ontwikkelgebied bestaat uit de locatie wonen en het openbaar gebied.

Vervolgens worden er in verschillende paragrafen regels gesteld voor de woonactiviteiten en een aantal specifieke deelactiviteiten, namelijk aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven en parkeren.

Voor de regeling aangaande aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven is naast een aantal algemene regels een specifieke zorgplicht opgenomen. Ten einde te waarborgen dat bij het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf in elk geval:

a. slechts in geringe mate een publieksaantrekkende werking heeft;
b. geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer; en
c. geen nadelige invloed heeft op het woon- en leefkwaliteit; en
d. niet leidt tot overmatige hinder voor de in de omgeving aanwezige woningen.

De regels aangaande parkeren gelden bij het wijzigen van de parkeerbehoefte. Wijzigen van de parkeerbehoefte ontstaat bijvoorbeeld door het bouwen van nieuwe woningen, maar ook bij het veranderen van het gebruik van een bestaand gebouw. Om te zorgen dat voorafgaand aan het veranderen van de parkeerbehoefte een toetsing door de gemeente mogelijk is, is een vergunningplicht opgenomen. Vanwege de koppeling aan de Nota parkeernormen is een algemene regel niet mogelijk. De toetsing aan de Nota parkeernormen (en de opvolgers van dit beleid) is bedoeld voor de toetsing door het bevoegd gezag bij een activiteit die leidt tot een parkeerbehoefte.

In dit hoofdstuk is ook geregeld dat maximaal 155 woningen mogen worden gerealiseerd in het ontwikkelgebied. Tenminste 30% van dit aantal woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen en tenminste 54% moet bestaan uit middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen. Daarmee is verzekerd dat het beoogde woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Het aanwijzen van deze woningbouwcategorieën is daarnaast overeenkomstig artikel 5.161c. (aanwijzing woningbouwcategorieën) in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Naast wonen zijn activiteiten gericht op het openbaar toegankelijk gebied toegestaan. Ook (privé) tuinen bij vrijstaande- en patiowoningen zijn toegestaan.

Ook is een vergunningplicht opgenomen voor het toevoegen van een woning, waarbij onder is vastgelegd dat er voldaan moet worden aan de bepalingen ten aanzien van het woningbouwprogramma.

In het plan zijn ter waarborging van onder meer de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Voorwaardelijke verplichting groenvoorziening

Voor de gewenste stedenbouwkundige en woonkwaliteit van Langeveld is het noodzakelijk dat voldoende openbare groenvoorzieningen worden aangelegd binnen het ontwikkelgebied. De aanleg van voldoende openbare groenvoorzieningen wordt daarmee gezien als noodzakelijk voor het bereiken een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Openbare groenvoorzieningen zijn openbare groenstroken, parken, plantsoenen, bermen, wadi's en speelplaatsen. Onder voldoende wordt specifiek voor dit plan verstaan dat per woning 75 m^2 aan openbare groenvoorziening wordt gerealiseerd. Op basis van het stedenbouwkundig plan, is vastgesteld dat deze norm uitvoerbaarheid en realiseerbaar is in het plangebied (zie ook hoofdstuk 2). De aan te leggen groenvoorzieningen moeten in overeenstemming zijn met het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan ontwikkeling Langeveld en diens rechtsopvolgers.

Binnen 2 jaar na ingebruikname van de gronden en bouwwerken moet voldaan zijn aan deze bepaling. Ook moeten de openbare groenvoorzieningen in stand worden gehouden.

Ter plaatse van de locatie 'Groen' wordt een groene overgangszone aangelegd als onderdeel van de totale aanleg van groen in het plangebied.

Voorwaardelijke verplichting ontsluitingswegen en calamiteitenroutes

De ontwikkeling van Langeveld is alleen uitvoerbaar als voorzien wordt in ontsluitingsroutes voor autoverkeer en calamiteitenroutes. Doormiddel van deze voorwaardelijke verplichting is geborgd dat ter plaatse van de aanduiding ' ontsluiting' voorzien moet worden in een ontsluiting voor autoverkeer. Ook moet het plangebied worden ontsloten voor één of meer calamiteitenroutes. Waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - calamiteiten ontsluiting' een calamiteitenontsluiting wordt gerealiseerd. Dit ten behoeve van de calamiteitenontsluiting via het fietspad naar de Albert Plesmanlaan.

Voorwaardelijke verplichting stedenbouw en beeldkwaliteit

Voorliggend plan biedt de kaders waarbinnen de ontwikkeling van het woongebied mag plaatsvinden. Maar biedt daarbij enige ontwerp vrijheid voor de woningen en de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied. Bij de verdere uitwerking van het woongebied moet ten

allen worden voldaan aan het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan ontwikkeling Langeveld, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de motivering. Ook moet voldaan worden aan de toekomstige opvolgers van dit plan. Met als doel dat de beoogde stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit van het plan wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Het realiseren van deze beoogde kwaliteit is vastgelegd in deze voorwaardelijke verplichting. Waarbij ook is geborgd dat de beoogde kwaliteit maximaal 2 jaar na ingebruikname van gronden en bouwwerken gerealiseerd moet zijn. En daarna ook in stand moet worden gehouden. De 2 jaar termijn is opgenomen om gaandeweg de afronding van de bouwwerkzaamheden bijvoorbeeld de laatste inrichting van het openbaar gebied te voltooien.

Maatschappelijk

Binnen de functie maatschappelijk is geregeld dat alleen de hospice daar is toegestaan. Daarnaast zijn er regels opgenomen over het toevoegen van een gebouw met parkeerbehoefte om zo te waarborgen dat bij toekomstige wijzigingen van de hospice de parkeergelegenheid gewaarborgd blijft.

Groen, verkeer en water

Deze drie functies volgen alle drie dezelfde opzet. Ze bevatten een aantal belangen met het oog waarop regels zijn gesteld en vervolgens een verbod om activiteiten te verrichten in strijd met die belangen.

Deze functies zijn opgenomen in de plankaart ten einde te waarborgen dat op die locaties:

- het bestaande gebruik kan worden voorgezet. Bijvoorbeeld voor de Hoofdstraat is de functie 'Verkeer' opgenomen overeenkomstig het huidige gebruik. Er zijn geen andere activiteiten voorzien. De reden waarom de Hoofdstraat is meegenomen omdat er nog geen digitaal ontsloten bestemmingsplan beschikbaar was. Met het oog op het omgevingsplan is besloten in dit TAM-omgevingsplan alvast te voorzien in een digitaal ontsloten locatie op ruimtelijkeplannen.nl.
- geen ander gebruik is toegestaan anders dan al is beoogd. Zo is bijvoorbeeld de watergang aan de noordzijde van het plangebied alleen bedoeld voor de inrichting en gebruik als watergang. En ook als compensatie voor de benodigde waterberging. Derhalve is voor deze watergang de functie 'Water' opgenomen. Ook is voor 1 locatie binnen het openbaar gebied de functie 'Groen' toegekend. Dit is gebeurd ter plaatse van de overgang van het ontwikkelgebied naar de bestaande woningen. Om te waarborgen dat geen andere inrichting mogelijk is dan groen is hier de functie 'Groen' met bijbehorende regels opgenomen. Bijvoorbeeld parkeerplaatsen moeten hierbinnen niet gerealiseerd worden.
- oeververbindingen voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer mogelijk zijn. Behoudens ter plaatse van de locatie 'specifieke vorm van water uitgesloten - bebouwingen en steigers'.

Hoofdstuk 3 Bouwwerken

In dit hoofdstuk zijn de regels voor bouwactiviteiten opgenomen. Daarbij is ervoor gekozen om de regels die zijn opgenomen in de 'bruidsschat' (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan) volledig in stand te laten en daar in dit plan op aan te sluiten. Dit betekent dat in dit hoofdstuk geen vergunningplicht voor de bouwactiviteiten is opgenomen, omdat die vergunningplicht al is opgenomen in artikel 22.26 van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk zijn alleen beoordelingsregels opgenomen voor de beoordeling in het kader van die vergunning.

Voor de beoordeling van vergunningaanvragen wordt telkens aangehaakt op artikel 22.29 van het omgevingsplan. Daarin staat dat een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit alleen wordt verleend als (onder meer) "de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken". In dit plan wordt specifiek invulling gegeven aan dat criterium met specifieke regels. Daarbij wordt ook telkens expliciet terugverwezen naar artikel 22.29, zodat de relatie daarmee duidelijk is.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van hoofdgebouwen. Waarbij specifiek een aantal zaken zijn geregeld. Waaronder dat hoofdgebouw, inclusief balkons en buitenruimtes, uitsluitend binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Ook de parkeervoorzieningen ter plaatse van het Knarrenhof worden als onderdeel van het hoofdgebouw gerealiseerd. Gestapelde

woningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’. Ook zijn verwijzingen opgenomen naar aanduidingen op de plankaart, waaronder de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. De gerealiseerde stedenbouwkundige kwaliteit van deze hoofdgebouwen in de toekomst is geborgd. Er is een regel opgenomen met betrekking tot het bevriezen van het silhouet van het gebouw na afgifte omgevingsvergunning activiteit bouwen. Dit betekent dat de bestaande bouwhoogte en kapvorm en afdekking en oppervlakte hoofdgebouw niet mogen worden gewijzigd, zodra het hoofdgebouw is gerealiseerd.

- Het bouwen van hoofdgebouwen, specifiek is een regeling opgenomen voor vrijstaande woningen. Ook om ruimte te bieden aan de verdere stedenbouwkundige- en architectonische uitwerking.
    1. In deze regeling is onder meer opgenomen dat de vrijstaande woningen op een minimale afstand van 2,5 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd.
    2. Er is een ruimer bouwvlak opgenomen. Maar binnen dat bouwvlak is wel gewerkt met gevellijnen. Waarbij de voorgevel in deze lijn of evenwijdig daaraan gerealiseerd moet worden. Dit ook in lijn met het beeldkwaliteitsplan voor dit type woningen.
    3. Voor de invulling van de vrije kavels worden bij de verdere uitwerking kavelpaspoorten opgesteld. Om vanuit het TAM-omgevingsplan duidelijk richting te geven welke mate van uitwerking stedenbouwkundig toelaatbaar is, zijn voor de vrije kavels (ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand') een inhoudsmaat van 750 m^3 per hoofdgebouw opgenomen. Ook is in de regeling voor bijbehorende bouwwerken uitgebreid op dit punt. In de regels staat dat er een oppervlakte van 150 m² aan uitbouw, aanbouw, bijgebouw en overkapping gerealiseerd mogen worden. De inhoudsmaat van de vrijstaande woningen en deze maatvoering zijn niet 'stapelbaar'. Derhalve is opgenomen dat de inhoudsmaat voor hoofdgebouwen (vrijstaande woningen) inclusief uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van vrijstaande woningen is.
- Ter plaatse van de locatie 'specifieke vorm van water uitgesloten - bebouwingen en steigers' is het verboden om steigers, vlonders en andere bouwwerken te realiseren.
- Het bouwen van aan- uit- en bijgebouwen, overeenkomstig de regeling in het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen. Waarbij aanvullend is geregeld dat de bepaling voor vrijstaande woningen ook van toepassing is op patiowoningen. Ook zijn specifiek voor vrijstaande woningen geregeld dat garages aaneengebouwd mogen worden. En dat de oppervlaktemaat van uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen niet stapelbaar is met de inhoudsmaat van het hoofdgebouw van de vrijstaande woning.
- Het bouwen van een veranda’s. Onder meer voor de overgang van privé naar openbaar zijn op een aantal plekken in het stedenbouwkundig plan veranda’s beoogd. Er is een regeling opgenomen waarbinnen deze realisatie van veranda’s onder voorwaarden mogelijk is.
- Het bouwen van erkers en entreeportalen en dakkappelen. Overeenkomstig de regeling in het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen.
- Het realiseren van een kunstobjecten is onder voorwaarden toegestaan.
- Het realiseren van een steiger in het openbaar gebied is toegestaan. In de regels staan de specifieke beoordelingsregels wanneer een steiger gerealiseerd mag worden. Onder meer dat de steiger alleen gerealiseerd mag worden in het openbaar gebied. En dat de steiger evenwijdig aan de oever wordt gebouwd. Met dien verstand dat ter plaatse van de locatie 'specifieke vorm van water uitgesloten - bebouwingen en steigers' geen steigers zijn toegestaan.
- Het realiseren van bouwwerken geen gebouwen zijnde, onder meer luifels. Specifiek voor niet op de grond gelegen buitenruimtes is een maatwerk regeling opgenomen die aansluit op het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Langeveld. Een dakterras, daktuin of vergelijkbare niet op de grond gelegen buitenruimte mag worden opgericht. Daarbij zijn terrashekken of vergelijkbare constructies toegestaan. Specifiek voor situaties waaraan een hogere borstwering nodig is gezien vanuit geluid is in de regeling is een aanvullende voorwaarde voorzien. De buitenruimte wordt ten aanzien gebouwd op de eerste bouwlaag of de daarboven gelegen bouwlagen.
- Het realiseren van een erfafscheiding. De maatvoering voor de toegestane erfafscheidingen is afgestemd op het beeldkwaliteitsplan Langeveld. Waarbij ook is opgenomen dat in geval van een erfafscheiding gericht naar het openbaar gebied, deze erfafscheiding moet zijn uitgevoerd in volledig natuurlijke begroeiing.
- Voor het realiseren van een tuinmuur of vergelijkbaar, gelegen tussen de grondgebonden woningen en de patiowoningen is een regeling opgenomen waarbij is vastgelegd dat gezien vanuit geluid deze geluidbeperkende voorziening tot een maximale bouwhoogte

van 4 meter mag worden opgericht. De geluidwerende voorziening is daarbij als bouwwerk toegestaan in het voorerf mits dit bouwwerk uitsluitend de functie heeft als zijnde geluidwerende voorziening.
- Voor de realisatie van ondergrondse bouwwerken is een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 4 Geluid

Dit hoofdstuk bevat de regels voor het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied. Deze regels zien op de bescherming tegen het geluid van de omliggende wegen. In deze paragraaf is een vergunningplicht opgenomen. De beoordelingsregels bij die vergunningplicht bevatten de verschillende criteria aan de hand waarvan een vergunningaanvraag beoordeeld moet worden. Deze criteria zijn gebaseerd op het afwegingskader geluid van de Omgevingsdienst West-Holland.

Daarbij is in artikel 4.4, eerste lid, een basis-beoordelingsregels opgenomen die bepaalt dat de vergunning in ieder geval verleend wordt als wordt voldaan aan de standaardwaarden. In de is regels vastgelegd dat overeenkomstig het uitgevoerde akoestisch onderzoek de geluidbelasting van gemeentelijke wegen op de gevel niet meer bedraagt dan 62 L_{den} en de geluidbelasting van rijkswegen op de gevel niet meer bedraagt dan 54 L_{den}. Dit betreft de maximale toegestane overschrijding van de standaardwaarden.

Vervolgens bevatten het tweede tot en met vierde lid beoordelingsregels voor situaties waarin niet aan die standaardwaarden wordt voldaan. Bijvoorbeeld dat de ten minste ten minste één slaapvertrek grenst aan de geluidluwe zijde met een geluidbelasting van ten hoogste 53 L_{den} van gemeentelijke wegen en 50 L_{den} van rijkswegen. En ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten is niet gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

Het vierde lid wordt daarbij gezien als onderdeel van de mogelijkheden om te zorgen dat het bouwplan passend binnen de geluidregels gerealiseerd kan worden. Dit betreft het lid dat de omgevingsvergunning kan worden verleend ook als onder meer het treffen van maatregelen niet doelmatig is of er redelijkerwijs geen maatregelen kunnen worden getroffen. Dit lid kan daarbij worden gebruikt om te komen tot een goed woon- en leefklimaat op een aantal locaties. Een voorbeeld daarvan is dat de buitenruimte niet aan de minst geluidbelaste locatie kan worden gerealiseerd. Maar door het plaatsen van de buitenruimte aan die zijde wordt wel gezorgd voor een geluidluwe verblijfsruimte. Dit lid wordt daarmee beschouwd als 1 van de mogelijkheden om in zijn totaliteit te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat voor alle woningen.

Voor gestapelde woningen is daarbij ook ruimte geboden binnen de regels om te zorgen voor een haalbaar plan, zowel stedenbouwkundig als gezien vanuit geluid. Omdat bij deze woningen veelal geen sprake is van geluidluwe gevel.

Ook de realisatie van de geluidwerende voorziening met een minimale bouwhoogte van 3 meter, ter plaatse van de patiowoningen (aangrenzend met de eengezinswoningen) en de vrijstaande woningen, is opgenomen in dit artikel. In de bouwregels is het kunnen bouwen van deze voorziening mogelijk gemaakt.

In dit hoofdstuk zijn ook de regels opgenomen voor het gezamenlijk geluid. Ook is vastgelegd dat de maatregelen die zijn getroffen om het geluidniveau te verbeteren in stand moeten worden gehouden.

In het akoestisch onderzoek is het plan getoetst op basis van de criteria in het geluidbeleid. Daarbij is geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is door te voldoen aan deze gestelde voorwaarden, in geval er niet kan worden voldaan aan de standaardwaarden. Door de vertaling van de criteria naar het regels in het TAM-omgevingsplan is onderbouwd dat deze regels uitvoerbaar zijn.

Hoofdstuk 5 Archeologie, bodem, graaf- en grondwerkzaamheden

Dit hoofdstuk bevat de regels rondom de bescherming van archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied. Hierbij is een onderscheid aangebracht tussen de bouwactiviteiten enerzijds en het uitvoeren van werken en werkzaamheden anderzijds. Op deze manier kan bij de bouwactiviteiten dezelfde systematiek gehanteerd worden als bij de bouwactiviteiten die in hoofdstuk 3 worden geregeld. Zie voor verdere toelichting daarop de toelichting bij hoofdstuk 3.

Voor het verrichten van werken en werkzaamheden is in dit hoofdstuk een vergunningplicht

opgenomen. Op die vergunningplicht zijn, afhankelijk van de archeologische verwachting ter plaatse, enkele uitzonderingen opgenomen.

In dit plangebied zijn in het bijzonder de locaties 'specifieke vorm van waarde - speciaal 1' en 'specifieke vorm van waarde - speciaal 2'. Vanwege de resultaten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek behoeven deze locaties extra bescherming. Binnen beide locaties geldt een vrijstelling tot 0,75 m diepte.

Voor ingrepen binnen 'specifieke vorm van waarde - speciaal 1' moeten:

a. opgravingen worden gedaan, inclusief het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage. Waarbij het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen; **of**
b. technische maatregelen worden getroffen, waaronder mede wordt begrepen archeologisch vriendelijk bouwen, waardoor archeologische waarden behouden kunnen (behoud in situ).

Voor ingrepen binnen 'specifieke vorm van waarde - speciaal 2' moeten de werkzaamheden worden verricht onder begeleiding van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Voorgaande eisen zijn opgenomen in de beoordelingsregels bij de vergunningplicht. Ook is in de aanvraagvereisten opgenomen dat er gegevens moeten verstrekt om te beoordelen of er wordt voldaan aan deze eisen.

Hoofdstuk 6 Waterkering

Dit hoofdstuk bevat de regels rondom de instandhouding, het onderhoud of de bescherming en van de regionale waterkering.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning activiteiten te verrichten binnen de locatie 'Waterstaat - Waterkering'. Dit betreft activiteiten zoals het bouwen van bouwwerken en het ophogen van gronden. Ook zijn in dit hoofdstuk de aanvraagvereisten en de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning opgenomen.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Omdat de wijziging van het Omgevingsplan bouwactiviteiten mogelijk maakt als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit, is de gemeente conform artikel 13.11 van de Omgevingswet verplicht de kosten die hiermee samenhangen te verhalen op initiatiefnemers, voor zover deze kosten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied en de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van deze kosten heeft.

Omdat de gemeente Teylingen de locatie Langeveld volledig in eigendom heeft, vindt kostenverhaal plaats via de uitgifte van bouwrijpe kavels. Voor de ontwikkeling van Langeveld is daartoe een grondexploitatie opgesteld waarin de verwachte kosten en opbrengsten van het plan zijn opgenomen en zijn gefaseerd. Daarbij is rekening gehouden met de invloed van inflatie en rente. De grondexploitatie Langeveld is op 27 juni 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Teylingen.

De vastgestelde grondexploitatie voor de ontwikkeling van Langeveld kent een verwacht tekort. Dit tekort wordt afgedekt door de hiervoor beschikbaar gestelde verliesvoorziening. Deze voorziening wordt jaarlijks geactualiseerd. Omdat de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling hiermee is gewaarborgd, is het niet nodig om regels voor kostenverhaal op te nemen.

8.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie

Gedurende de planontwikkeling van Langeveld is een participatietraject doorlopen.

Omwonenden/belanghebbenden

Met betrekking tot participatie is gekozen voor de participatieaanpak 'informeren' en 'raadplegen'. Dit krijgt vorm door middel van openbare informatie- en participatiebijeenkomsten met mogelijkheden voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden om te reageren op voorgelegde plannen.

De volgende informatie- en participatiebijeenkomsten zijn reeds gehouden met omwonenden:

- 1e Inloopavond op 4 juli 2023 te bestuurscentrum Voorhout.
- 2e Inloopavond op 5 maart 2024 te bestuurscentrum Voorhout.
- 3e Inloopavond op 1 oktober 2024 te bestuurscentrum Voorhout.
- 4e inloopavond op 6 februari 2025 te bestuurscentrum Voorhout (ging voornamelijk over het ontwerp voor Park Ter Wegen)
- 4e inloopavond op 17 juni 2025 te bestuurscentrum Voorhout.

Vragen en input uit bovenstaande bijeenkomsten worden - waar mogelijk - verwerkt in de plannen. In bijlage 25 is er een korte samenvatting toegevoegd per inloopavond toegevoegd.

Eén-op-één gesprekken

Het communiceren van de planwijzigingen op de inloopavond van 6 februari 2025 heeft getoond dat er behoefte is aan een persoonlijk gesprek met direct omwonenden. Dit is geïnitieerd, waarna er 13 gesprekken zijn gehouden met omwonenden van de Wildrijklaan, Hoofdstraat en Albert Plesmanlaan.

Belangrijke aandachtspunten in deze gesprekken

- Zorgen met betrekking tot overlast hoogbouw
- Positionering (hoog)bouw in Langeveld
- Positionering parkeren in Langeveld, voorkomen overlast
- Water breder maken
- Zorgvuldig onderzoeken verkeersveiligheid Hoofdstraat en impact woningbouwproject op verkeer
- Gebruik van groen voor afschermen privé tuinen en hoogbouw

8.2.2 Gemeenteraad

Via beeldvormende sessies aan de gemeenteraad is geparticipeerd over het project (op 21 mei 2024 en 2 juni 2025).

8.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Langeveld, Sassenheim heeft van donderdag 9 oktober 2025 tot en met woensdag 19 november 2025 ter inzage gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid was om een zienswijzen in te dienen. Er is 1 zienswijze ontvangen. Tevens zijn 3 reacties ontvangen van wettelijke ketenpartners.

Als laatste is er een reactie ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland. Deze reactie is als ambtshalve wijziging doorgevoerd. In de in Bijlage 25 opgenomen nota zijn de zienswijzen/reacties samengevat en van een passende beantwoording voorzien.

Ook zijn de ambtshalve wijzigingen weergegeven in de nota die zijn doorgevoerd tussen ontwerp en vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Geconcludeerd wordt dat de zienswijze en reacties ontvankelijk en gegrond zijn, en leiden tot aanpassingen in het vast te stellen TAM-omgevingsplan. De ambtshalve wijzigingen geven ook aanleiding om het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

In hoofdstuk 4 en 5 van de nota staan alle aanpassingen van het vast te stellen TAM-omgevingsplan benoemd.

Verder is naar aanleiding van deze zienswijze toegezegd om met omwonenden te participeren over de invulling van het groenplan en de verlichting van het planvoornemen.