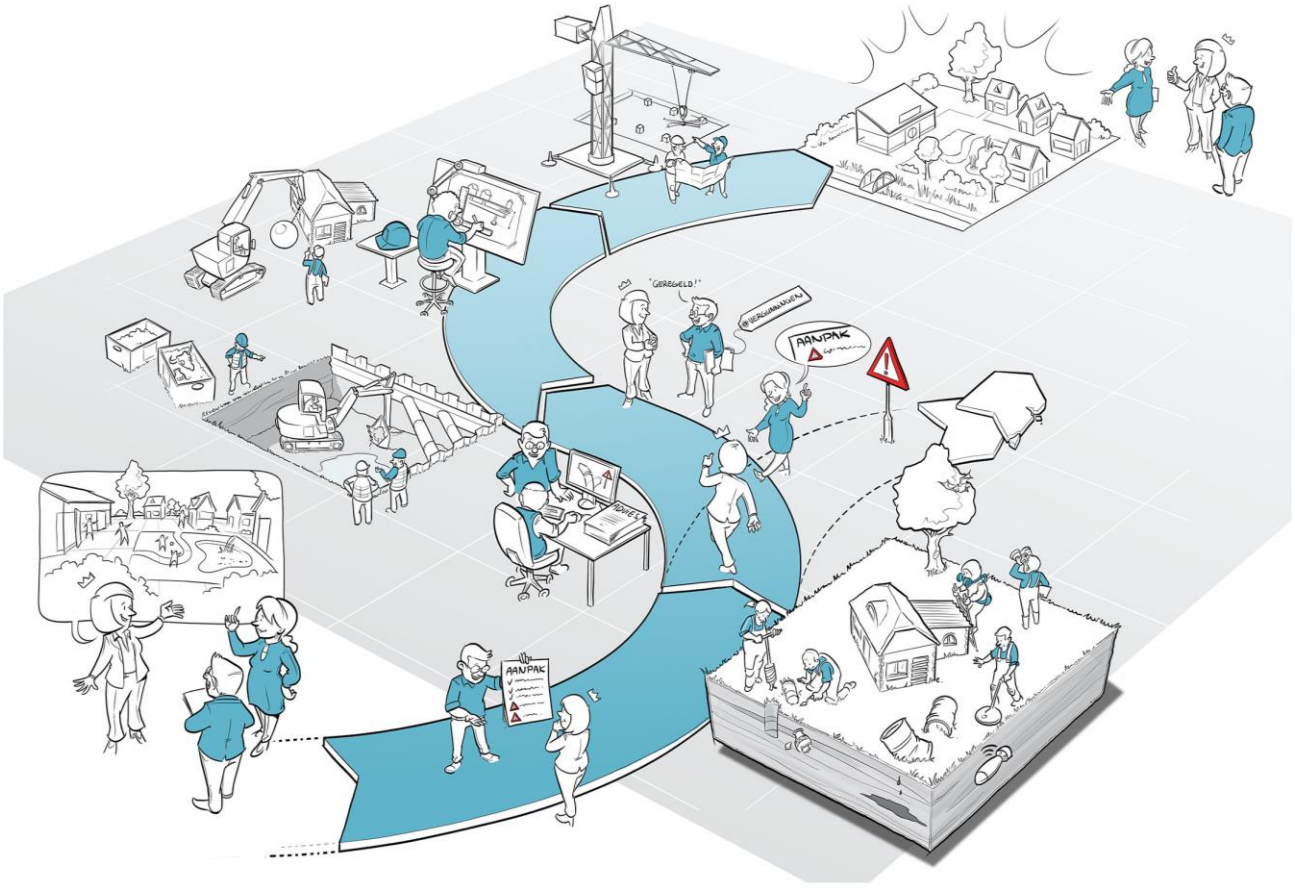
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Omgevingsvergunning Hellegatspolder 1, Sassenheim
IMRO-code: NL.IMRO.1525.OMGVG2020TEY01060-ON01



IDDS
‘s-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 – 402 85 86

Omgevingsvergunning Hellegatspolder 1, Sassenheim

IMRO-code: NL.IMRO.1525.OMGVG2020TEY01060-ON01

Datum	:	21 oktober 2020
Kenmerk	:	18111750/JLA/rap3_v1
Auteur	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	Fam. Rijnsburger Hellegatspolder 1 2172 JZ Sassenheim

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel van het project 5
1.3 Ligging van het plangebied 5
1.4 Vigerend bestemmingsplan 6

2. Beleidskader 8
2.1 Rijksbeleid 8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 8
2.3 Gemeentelijk beleid 15

3. Planbeschrijving 17
3.1 Planvoornemen 17
3.2 Verkeer en parkeren 18

4. Milieuaspecten 19
4.1 M.e.r.-beoordeling 19
4.2 Bedrijven en milieuzonering 19
4.3 Geluidhinder 23
4.4 Luchtkwaliteit 23
4.5 Stikstofdepositie 26
4.6 Externe veiligheid 29
4.7 Bodemgeschiktheid 33
4.8 Flora en Fauna 35

5. Watertoets 37
5.1 Algemeen 37
5.2 Beleid 37
5.3 Beoordeling planvoornemen 39

6. Archeologie en cultuurhistorie 41
6.1 Archeologie 41
6.2 Cultuurhistorie 41

7. Uitvoerbaarheid 42
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42
7.2 Financiële uitvoerbaarheid 42
7.3 Eindconclusie 42

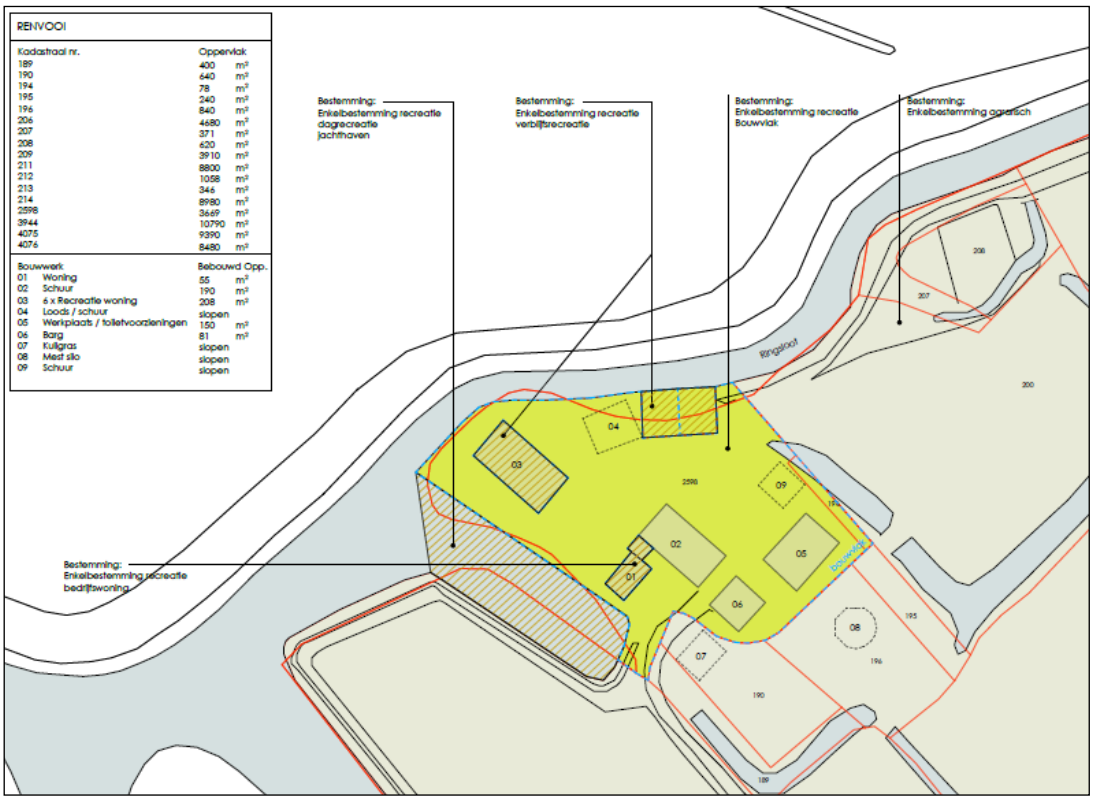
8. Bijlagen 43

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de locatie Hellegatspolder 1 te Sassenheim zijn voornemens om de huidige agrarische bestemming te wijzigen. De bouwwerken binnen het perceel vallen deels onder ‘bouwwerken behorende bij de bestemming Agrarisch’. Andere bouwwerken behoren bij de bestemming ‘Recreatie’. Aangezien de eigenaren geen agrarisch bedrijf meer houden, willen zij graag binnen het huidige bouwvlak enkele functies wijzigen. Het planvoornemen wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure.

Daarnaast zal er aan de rest van het bouwvlak de enkelbestemming’ recreatie – verblijfsrecreatie’ worden toegekend. In het planvoornemen komt de huidige ‘agrarische’ bestemming volledig te vervallen (zie onderstaand figuur). De huidige bedrijfswoning welke bij de agrarische gronden hoort, blijft behouden maar wordt een bedrijfswoning bij de recreatieve bestemming.



Figuur 1: Globale indicatie plangebied – Ontwerpburo Veldhoven en Partners

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Sassenheim
Locatie	Hellegatspolder 1
Perceel	2598, Sectie A, Sassenheim
Aanleiding onderzoek	Transformatie naar bedrijfswoning behorende bij recreatie
Oppervlakte onderzoeksgebied	Circa 3.700 m^2

1.2 Doel van het project

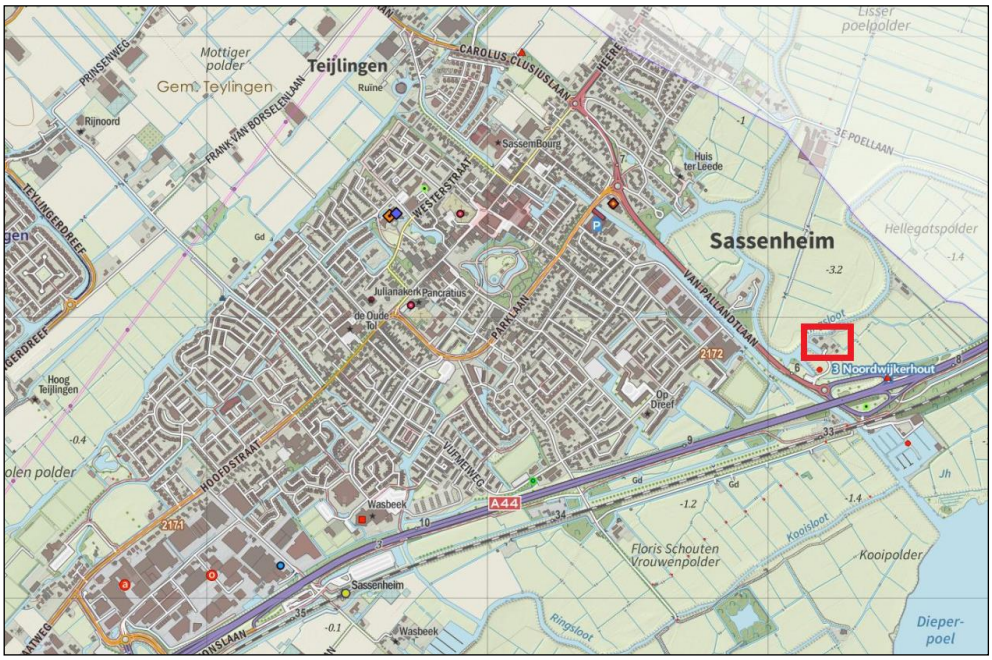
De beoogde ontwikkelingen is in strijd met de regels uit het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Teylingen’ (codering: NL.IMRO.1525.TEY01015-0401), zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Teylingen op 30 april 2015. In het bestemmingsplan kent het perceel de bestemming ‘Agrarisch – grondgebonden veehouderij – waardevolle graslanden’ en voor een klein gedeelte ‘Recreatie - verblijfsrecreatie – recreatiewoningen 1’. Verder kent het perceel een dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Het gebruik van de gronden met een agrarische bestemming voor recreatieve doeleinden is, met uitzondering van de al vergunde delen, in strijd met het bestemmingsplan.

Het doel van deze omgevingsvergunning is het aantonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening. Om de aanpassing van de bebouwing en terreininrichting in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, dient er een omgevingsvergunning voor de activiteit «handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening» aangevraagd te worden.

Ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient ter motivering van het afwijken van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Dit document voorziet daarin.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Sassenheim, in de hoek van de A44 en de Van Pallandtlaan. De locatie ligt in de Hellegatspolder, langs de Ringsloot (zie onderstaand figuur).



Figuur 2: Ligging van het plangebied, geprojecteerd op een deel van de topografische gemeentekaart van Sassenheim

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Teylingen’ (kenmerk: NL.IMRO.1525.TEY01015-0401). Het plangebied kent de volgende enkel bestemmingen:

- Agrarisch – grondgebonden veehouderij – waardevolle graslanden
- Recreatie – verblijfsrecreatie – recreatiewoningen 1

Naast de enkelbestemming, kent het perceel de dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering

Het hele plangebied is voorzien van een bouwvlak.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan rond plangebied – ruimtelijkeplannen.nl

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Op grond van deze bestemmingen is de planologische legalisatie van de bestaande panden naar de feitelijke bestemming 'Wonen' niet toegestaan. Strijdig met de bestemmingsregels is dat er na beëindiging van het agrarisch bedrijf, de woning omgezet dient te worden naar een bedrijfswoning ten dienste van het recreatieve gebruik op het perceel. De strijdigheid met het bestemmingsplan kan overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden opgeheven met behulp van:

1. Binnenplanse vergunning;
2. Kruimelvergunning;
3. Uitgebreide omgevingsvergunning.

Gelet op het bouwplan in relatie tot het bestemmingsplan, zijn er geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en valt het planvoornemen ook niet onder de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Ondanks dat er een wijzigingsbevoegdheid (artikel 14.7) op het perceel met de bedrijfswoning ligt, heeft de gemeente Teylingen aangegeven dat de benodigde procedure de uitgebreide omgevingsvergunning betreft. De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van functie 'wonen' is niet van toepassing omdat er niet wordt voldaan aan artikel 14.7.1 lid b.: '*met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt*. In het planvoornemen wordt er naast de bedrijfswoning ruim 600 m² erfbebouwing behouden. Om deze reden wordt de gewenste aanpassing mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning uitgebreide procedure.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructurele beleid en schetst een beeld van Nederland in 2040. De hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Gezien de geringe omvang van de planlocatie is vigerend rijksbeleid hier niet bijzonder van toepassing. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte benoemt weliswaar de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor het land, maar het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten; decentralisatie is het sleutelwoord. Dit geldt ook voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Het Barro doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende plangebied.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie Zuid-Holland heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Aan deze structuurvisie is een programma Ruimte en een programma Mobiliteit gekoppeld, waarin beschreven wordt welke instrumenten de provincie inzet om de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit te realiseren. De regels die voortkomen uit de visie en de beide programma's, zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit (en bijbehorende documenten) vastgesteld. Per 19 januari 2018 is de geactualiseerde 5e versie van de Visie Ruimte en Mobiliteit in werking getreden.

De voorgenomen aanpassing sluit aan bij de ambities en doelen uit de Visie Ruimte en Mobiliteit. De sloop van diverse bouwwerken dragen bij aan de wens van de provincie om de bestaande ruimte beter te benutten en de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde ruimte te versterken.

Nieuw omgevingsbeleid Provincie Zuid-Holland

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Specifieke beoordeling wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.

De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO^2-neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

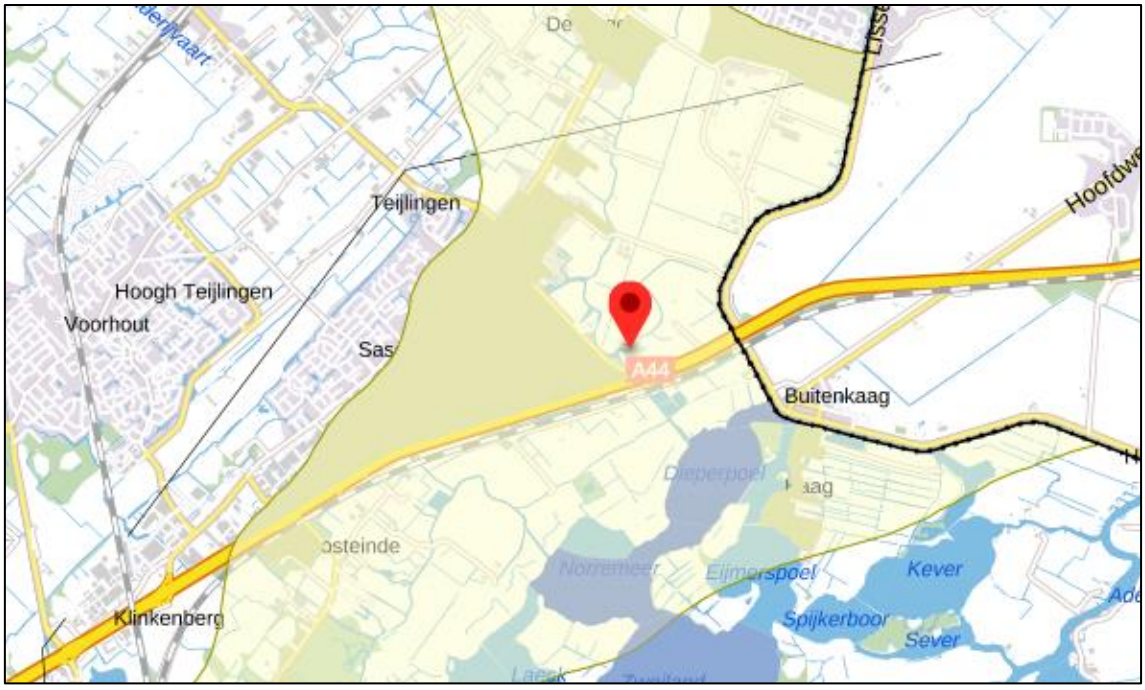
Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma’s en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma’s en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Kaart 13: Veiligheid

Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangewezen als gebied binnen de 20 Ke-contour van de LIB Schiphol. De planlocatie ligt binnen het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid, maar buiten het beperkingengebied geluidsgevoelige gebouwen van het LIB. Gelet op artikel 6.14 van de Omgevingsverordening, geldt dat woningbouw uitsluitend binnen

bestaand stads- en dorpsgebieden mag plaatsvinden.



Figuur 4: Uitsnede LIB Schiphol

Middels Lid 2 van voorgenoemde artikel kunnen woningen in bepaalde gevallen buiten bestaand stads- en dorpsgebied worden toegestaan. In deze specifieke situatie wordt een beroep gedaan op artikel 6.14 lid 2 sub e: bedrijfswoningen. Aangezien er in feite geen sprake is van het toevoegen van een bedrijfswoning, maar enkel een verandering van de 'ten dienste functie' van deze bedrijfswoning (te weten van ten dienste van agrarisch naar ten dienste van recreatief' is een toetsing niet noodzakelijk. Onder het kopje Externe Veiligheid in hoofdstuk 4 wordt nog wel een motivatie ten aanzien van de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen

Kaart 14 Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën
Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangewezen als beschermingscategorie 1: beschermd grasland in de Bollenstreek en beschermingscategorie 2: belangrijke weidevogelgebied.

Voor deze categorieën geldt dat er gekeken dient te worden naar afdeling 6.2.2 Ruimtelijke kwaliteit. Onder artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit is bepaald dat een (bestemmings)plan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan

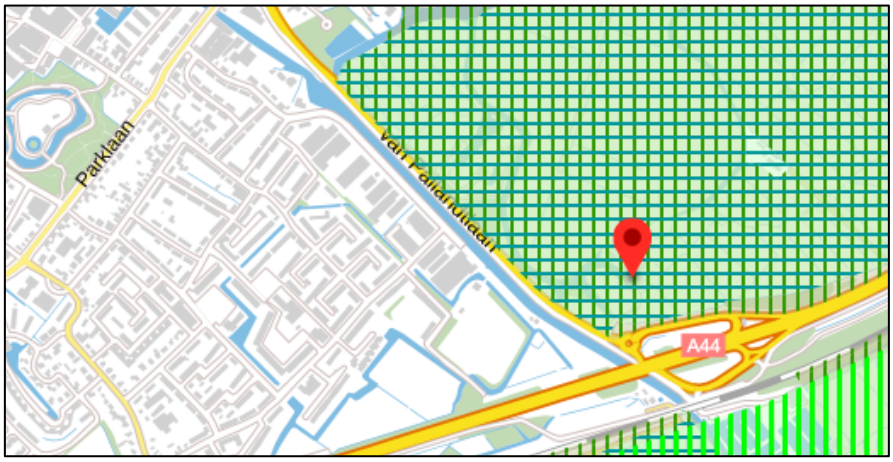
mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
   1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
   2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Aangezien de omzetting van woning behorende bij een agrarisch bedrijf naar een bedrijfswoning ten dienste van het recreatieve gebruik van het perceel ruimtelijk gezien geen impact heeft, is een uitgebreide toets niet noodzakelijk. Er wordt namelijk geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt.

De Omgevingsverordening maakt vervolgfuncties mogelijk, maar stelt hier wel eisen aan voor wat betreft beschermde landschapswaarden. De provincie heeft in een overleg op 25 oktober 2017 aangegeven positief te staan tegenover het vastleggen van de feitelijke recreatieve gebruik van diverse bouwwerken en het veranderen van de bedrijfswoning ten dienste van de agrarische functie naar een bedrijfswoning ten dienste van het recreatief gebruik van het perceel. Hierbij heeft zij de voorwaarden gesteld dat het plan ruimtelijk inpasbaar moet zijn waarbij de bouwmogelijkheden niet worden uitgebreid ten opzichte van de bestaande situatie én waarbij rekening gehouden dient te worden met de geldende landschappelijke waarden op grond van artikel Kaart 14. Deze landschappelijke waarden zijn: belangrijk weidevogelgebied en beschermd grasland. Aan deze voorwaarden wordt voldaan aangezien de bouwmogelijkheden niet worden uitgebreid én doordat er door de sloop van de verschillende bouwwerken een opener landschap ontstaat.



Figuur 5: Uitsnede kaart 14 Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën

Gelet op het planvoornemen waarbij er fysiek alleen diverse bouwwerken worden verwijderd, is er geen strijd met het bovenstaande provinciaal beleid. De aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast door het verwijderen van enkele opstallen en de aanpassing van de agrarische bedrijfswoning naar bedrijfswoning ten dienste van de recreatieve functies zonder ruimtelijke gevolgen. In het kader van de beschermingscategorieën is er een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Deze is behandeld in paragraaf 4.8.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden.

Met de wijziging van de Laddersystematiek sinds 1 juli 2017 is het niet langer noodzakelijk in een 'actuele regionale' behoefte te voorzien (maar uiteraard wel nog steeds in een behoefte). Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt in vergelijking met de voorgaande Laddersystematiek een uitgebreidere motiveringsplicht. De provincie heeft hier in de Verordening Ruimte nadere invulling aan gegeven. Het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) definieert zij als "het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Nieuwe stedelijke ontwikkeling dient primair plaats te vinden binnen het BSD.

Hoewel de ontwikkeling die dit plan beoogt niet aangemerkt wordt als een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld wordt in artikel 3.1.6. van het Bro (de bestaande bedrijfswoning wordt enkel omgezet naar een bedrijfswoning ten dienste van de recreatieve functie en enkele bouwwerken worden gesloopt) is het altijd raadzaam om te onderzoeken of er behoefte is aan de betreffende ontwikkeling. In dit geval is de Intergemeentelijk Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek relevant om te onderzoeken of er een regionale behoefte is aan de beoogde ontwikkeling.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

De Duin- en Bollenstreek staat voor een omvangrijke economische en landschappelijke vitaliseringsopgave. Om deze opgave voortvarend ter hand te nemen, richtten de greenportgemeenten de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) op. Het is van belang een wettelijk bindend planologisch kader vast te stellen, waarbinnen de GOM goed kan opereren. Mede daarom besloten de greenportgemeenten om de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) uit te werken voor de Duin- en Bollenstreek. De ISG kan worden gezien als een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie (RSV), die het intergemeentelijke samenwerkingsverband Holland Rijnland begin 2009 vaststelde. De RSV benoemt vier landschappelijke karakteristieken:

- de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie;
- de Kustzone;
- de Bollenstreek;

- de Veenweide en Plassen.

De RSV van Holland Rijnland heeft geen wettelijk karakter zoals de wettelijk verplichte, zelfbindende structuurvisies van gemeente, provincie en het Rijk. In tegenstelling tot de RSV heeft de ISG voor de Duin- en Bollenstreek, na vaststelling door de gemeenteraden, voor die gemeenten wél een zelfbindend karakter.

Greenports

De greenport Bollenstreek is een sterk cluster van productie, handel, kennis en toerisme. Wereldwijd boort deze greenport nieuwe groeimarkten aan. Er worden verbindingen gelegd met de nabij gesitueerde clusters Life Sciences en Space. Het beleid voor de Bollenstreek is gericht op behoud, herstructurering en versterking van het bollencomplex met landschapsverbetering. De Compensatieregeling Bollengrond blijft van kracht. Naast behoud van het bollenteeltareaal is het van belang om ruimte te bieden aan ondersteunende teelt onder glas - omdat voor een stadium van het teeltproces kassen nodig zijn - en aan bedrijvigheid. Het internationale bloembollentransport vraagt om een goede ontsluiting. Tot slot streeft de provincie in deze greenport naar clustering van de glasopstanden en een duurzame waterhuishouding.

Graslanden en Natuur

De Hellegatspolder is in de ISG 2016 aangeduid als Grasland en Natuur zoals te zien is in onderstaand figuur. Op dergelijke locaties is het open houden van het grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik van belang.



Figuur 6: Uitsnede uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

Het planvoornemen sluit nauw aan bij de doelstellingen van de ISG 2016. De gemeenten willen verdergaande verrommeling tegengaan en streven naar een significante verbetering van de landschapskwaliteiten. In het planvoornemen komen deze twee ambities samen. Het slopen van enkele bouwwerken, die in de beoogde functie van het perceel onnodig zijn, levert een grote bijdrage aan het tegengaan van verrommeling. Het slopen van de voormalige agrarische bouwwerken zijn tegelijkertijd een significante landschapsverbetering voor de beoogde functie van het plangebied: ‘recreatie’. Een kuilgras bak en een mest silo zijn niet van meerwaarde op een perceel bestemd voor ‘recreatie’. Tot slot levert het slopen van bouwwerken een bijdrage aan de doelstelling van gebieden bestemd als graslanden en natuur, namelijk: het open houden van de graslanden

Conclusie Rijks, Provinciaal en regionaal beleid

Gelet op het bovenstaande, kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het Rijks en provinciaal beleid. Er wordt voldoende rekening gehouden met het open houden van de aanwezige graslanden en natuur.

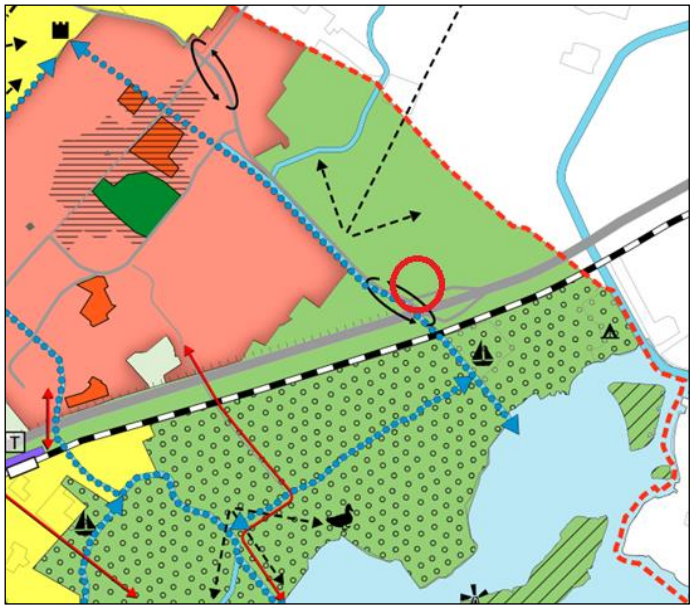
2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam bloeiend'

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Teylingen tot 2030 is in de Structuurvisie op hoofdlijnen vastgelegd. De Structuurvisie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft betrekking op de periode tot 2030. De raad heeft de visie op 25 juni 2015 vastgesteld. De kern van de visie is dat Teylingen duurzaam bloeit in een krachtige regio, met ruimtelijk hoogwaardige en sociaaleconomisch sterke kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond, een vitale Greenport en aantrekkelijk plassengebied. Ten aanzien van wonen wordt er in de structuurvisie aangegeven dat het een doel is om op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving te bereiken in complete vitale kernen. De diverse kernen beschikken over een eigen identiteit, met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheden om een beperkte opvangfunctie te vervullen in de regio. Daarbij is het van belang om het programma, de locaties, het tempo en de kwaliteit goed af te stemmen met de regio en de provincie.

De gemeente Teylingen zet in op de verdere ontwikkeling van 'centrum-dorpse' woonmilieus. Dat betekent bouwen in hogere dichtheid. Dit draagt bij aan zuiniger ruimtegebruik en ondersteunt daarmee gelijk de duurzaamheidsambitie van Teylingen. Belangrijk voor het wonen is om gedifferentieerd te bouwen, duurzaam, met een hoge beeldkwaliteit en een aantrekkelijke openbare ruimte.

In de structuurvisie wordt aangehaald dat er een opgave ligt in het creëren van voldoende aantrekkelijke recreatiemogelijkheden dicht bij huis, met bijbehorende voorzieningen en de opgave om bij te dragen aan versterking van het toerisme in de Bollenstreek. Aangezien er geen bebouwing wordt toegevoegd, is het planvoornemen niet in strijd met de structuurvisie. Sterker nog: gelet op onderstaande verbeelding waarbij de locatie is aangewezen als grasland, draagt de ontwikkeling bij aan het streven om het open agrarische veenweidekarakter te handhaven.



Figuur 7: Uitsnede Structuurvisie Teylingen

Woonvisie Teylingen 2015 – 2020

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen voor de periode 2015-2020. Deze vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met de corporaties. Binnen de visie is regionale afstemming gezocht met de omliggende gemeenten. In de Woonvisie staan bestaande kernen en bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg en welzijn en beschikbaarheid en doelgroepen en betaalbaarheid centraal. Voor de kern Sassenheim ligt hierbij de nadruk op:

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

Gelet op de geringe ontwikkeling, namelijk de omzetting van een bedrijfswoning bijbehorende bij de agrarisch functie naar een bedrijfswoning ten dienste van recreatie, is een uitgebreide toetsing niet aan de orde.

Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het streven om het open agrarische veenweidekarakter te handhaven.

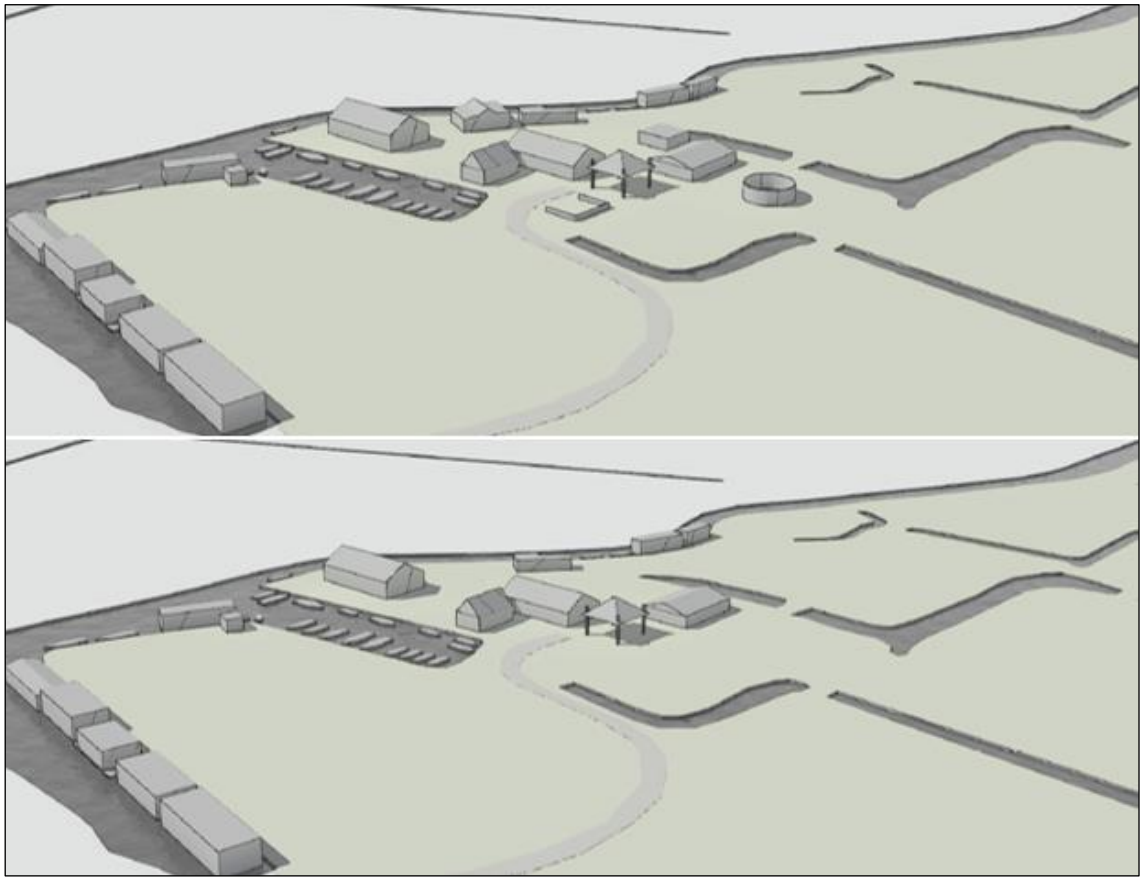
3. Planbeschrijving

3.1 Planvoornemen

Ter plaatse van de Hellegatspolder 1 te Sassenheim zijn enkele bouwwerken welke van oorsprong behoorden tot een veehouderijbedrijf. Na de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering in 1996, is de bedrijfswoning behouden, evenals diverse bouwwerken zoals enkele stallen. Ook het recreatiegedeelte is na beëindiging van de veehouderij doorgezet.

De opdrachtgever wenst de bestaande bebouwing grotendeels te behouden en formeel om te zetten naar de functie recreatie met een bijbehorende bedrijfswoning. Ook de bestaande recreatiewoningen zullen conform gemeentelijk beleid als recreatiewoningen worden vergund.

Naast het behoud van enkele bouwwerken, wensen zowel de eigenaren als de gemeente en de provincie openheid van de omliggende natuur. Om dit te bewerkstelligen zullen enkele bouwwerken worden gesloopt, wat de natuur (en met name de weidevogels) ten goede komt (zie onderstaand figuur).



Figuur 8: Bestaande (boven) en gewenste (beneden) situatie bezien vanaf de A44 – Ontwerpburo Veldhoven en Partners

3.2 Verkeer en parkeren

De aanpassing brengt geen verandering mee in de parkeerbehoefte en de ontsluiting. In de oude situatie was al sprake van voldoende parkeerplaatsen en een goede verkeersontsluiting. Gelet op het voorgaande vormt dit aspect daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste milieu- en omgevingsaspecten in het kader van deze ontwikkeling.

4. Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van agrarische gronden naar recreatieve gronden. Daarnaast zal er aan de rest van het bouwvlak de enkelbestemming recreatie – verblijfsrecreatie worden toegekend. In het planvoornemen komt de huidige agrarische bestemming volledig te vervallen. De huidige bedrijfswoning behorende bij de agrarische gronden blijft behouden maar zal een bedrijfswoning bij de recreatieve bestemming worden.

Gelet op deze wijziging, dient er gekeken te worden naar een landinrichtingsproject zoals genoemd in de D-lijst van de bijlage van het Besluit m.e.r: D9. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan. Daarbij geldt de drempelwaarde: ‘In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een functiewijziging met een oppervlakte van 125 ha of meer van water, natuur, recreatie of landbouw’

Gegeven het plan is hier sprake van een functiewijziging van landbouw naar recreatie. De drempelwaarde ligt op 125 ha. Een functiewijziging van in totaal 3.700 m^2 is te kleinschalig van aard, zeker omdat er maar gedeeltelijk sprake is van een recreatieve functie. Derhalve is het hier niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Conclusie m.e.r.-beoordeling

Er is geen sprake van een activiteit genoemd in het Besluit m.e.r., derhalve is er geen vormvrije m.e.r. beoordeling en m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In

aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 ‘Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten’ afgestemd op het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype ‘gemengd gebied’, dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling planvoornemen

De omgeving van de Hellegatspolder 1 kan aangemerkt worden als rustig buitengebied. Het planvoornemen is om de huidige woning (bedrijfswoning) om te zetten naar een bedrijfswoning ten dienste van de recreatieve functie. De overige bouwwerken hebben de functie verblijfsrecreatie – recreatiewoningen 1 of moeten worden gewijzigd worden naar de functie verblijfsrecreatie – recreatiewoningen 1.

Onderstaande tabel geeft de omliggende mogelijke hindergevoelige adressen weer. Het adres, de milieucategorie, de afstand en meters en de richtafstand worden weergeven.

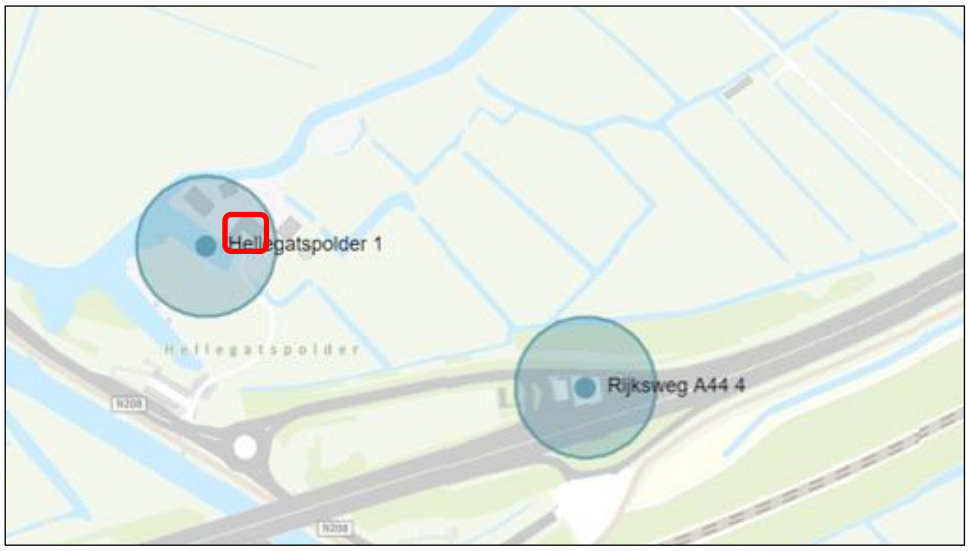
Tabel 2: Afstanden van de omliggende adressen in het kader van de Bedrijven- en milieuzonering

Bedrijf	Categorie	Afstand [m]	Richtafstand ‘rustig buitengebied’ [m]
Jachthaven, Ringsloot nabij Hellegatspolder 1	3.1	3	50
Benzinestation, Rijksweg A44 4, 2172KA	3.1	250	50

De dichtstbij zijnde hindergevoelige locatie is de jachthaven aan de ringsloot op 3 meter afstand

van de bedrijfswoning valt onder milieucategorie 3.1 (SBI-2008: 932). Voor een jachthaven in een rustig buitengebied geldt doorgaans een richtafstand van 50 meter. Dit houdt in dat zowel de woonbestemming als de enkele recreatiewoningen binnen deze richtafstand vallen.

De andere hindergevoelige locatie is het benzinestation aan de Rijksweg A44 4. Dit benzinestation met LPG < 1000 m3/jr valt onder milieucategorie 3.1 (SBI-2008: 473.2). In een rustig buitengebied geldt een richtafstand van 50 meter. Het planvoornemen valt dus ruim buiten de richtafstand van het benzinestation (zie onderstaand figuur).



Figuur 9: Figuur 7 Richtafstanden hindergevoelige locaties

Het benzinestation valt ook onder risicovolle bronnen, daarom zal deze locatie in paragraaf 4.6 externe veiligheid ook worden beoordeeld.

Doordat er ten opzicht van de huidige situatie geen grote wijziging plaatsvindt met betrekking tot een kwetsbaar object (de woning wordt geen burgerwoning, maar een bedrijfswoning waarvoor volgens de wet minder hoge beschermgrenzen gelden), vormt de geringe afstand tussen de bedrijfswoning en de jachthaven geen belemmering voor het planvoornemen.

Jachthaven

De jachthaven (SBI-2008: 932G, Jachthavens met diverse voorzieningen) heeft milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 50 meter, waarbij geluid de bepalende factor is. Het gebied kan worden beschouwd als gemengd gebied. Er zijn diverse functies in de omgeving toe gelaten (een jachthaven, wonen, hoofdwegenstructuur N208 en A44). Hierdoor zou de richtafstand verlaagd kunnen worden met één trede naar 30 meter. Van deze richtafstand mag gemotiveerd worden afgeweken. De woning 01 ligt op ongeveer 3 meter afstand van de dichtstbijzijnde ligplaats van de jachthaven. Aangezien de jachthaven onderdeel van de inrichting is en de woning een bedrijfswoning blijft, heeft de Omgevingsdienst aangegeven geen belemmering te zien op het gebied van geluid.

Volledigheidshalve wordt hier kort ingegaan op de daadwerkelijke geringe mate van hinder. De locatie die is aangeduid als jachthaven. In de praktijk functioneert echter als aanlegsteiger voor kleine sloepen en bootjes. Uit een locatiebezoek blijkt dat de boten dermate klein zijn (om bij de steigers te komen dient een lage brug te worden gepasseerd) en dat de motoren niet krachtig genoeg zijn om een langdurige hinderlijke geluidsbron te vormen. De aanlegsteigers vallen in de praktijk niet aan te merken als jachthaven waarbij een nadere toetst noodzakelijk is in het kader van het Activiteitenbesluit en/of bedrijven en milieuzonering. Gelet op de omvang van de boten en het kleine aantal af- en aanmeermomenten, is een akoestische inventarisering naar de geluidsproductie van de boten dan ook niet doelmatig. De onderstaande afbeelding geven de huidige (en daarmee de toekomstige) situatie weer.







Figuur 10: Foto's van de locatiebezoek – IDDS

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3 Geluidhinder

Aangezien de bestaande agrarische bedrijfswoning al een woonbestemming heeft, is er in het kader van de geplande bestemmingsplanwijziging geen toetsing van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Conclusie geluidhinder

Gelet op de conclusie dat het pand al een (bedrijfs)woonbestemming heeft, vormt het onderdeel geluid geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m^3 neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen. In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in bijlage 2 van de Wet milieubeheer weergegeven.

Tabel 3: Grenswaarden NO_2 en PM_{10} overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

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

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toesing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM_{10} gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en mr niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De AMvB en Regeling “Niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet

alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie, maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Beoordeling planvoornemen

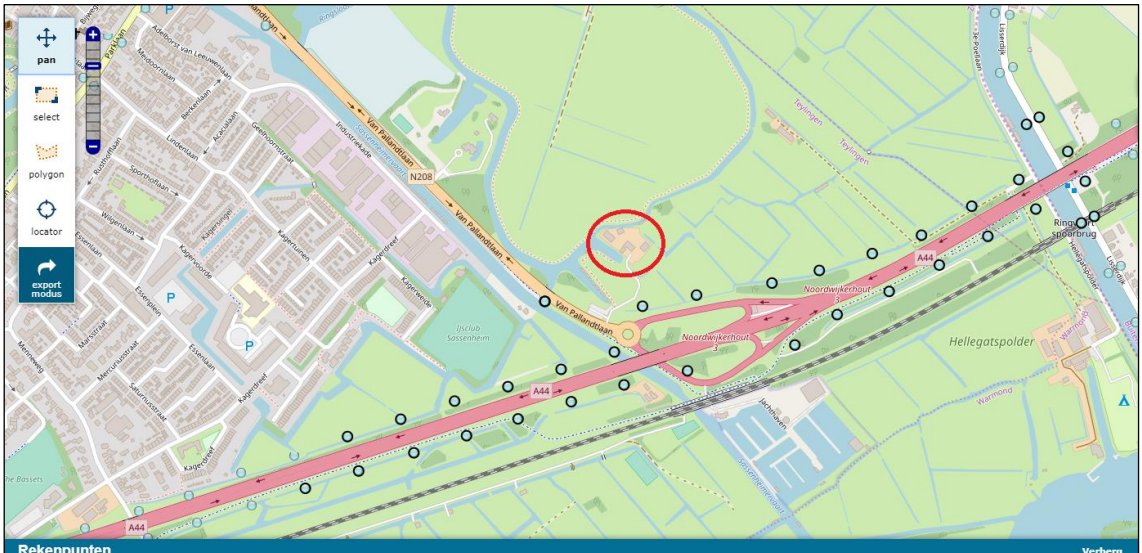
De (negatieve) effecten van het project op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl). Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het project al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht.

Aangezien er geen verkeer aantrekkende werking is door de aanpassing, zijn er geen (negatieve) effecten te verwachten voor wat betreft luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2017 (toetspunten gelegen langs de A44 en de N208).



Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
130510	20.3	18.0	6.3	10.4	2017
130511	20.3	18.0	6.3	10.4	2017
130514	20.3	18.4	6.5	10.7	2017
130515	20.3	18.4	6.5	10.7	2017
688187	22.2	18.7	6.7	10.9	2017
693688	23.6	18.7	6.7	10.9	2017
702175	22.9	18.7	6.7	10.9	2017
721018	23.8	18.6	6.6	10.9	2017
722555	23.4	18.6	6.6	10.8	2017
724206	22.6	18.4	6.5	10.7	2017
[illegible]	22.2	18.8	6.7	11.0	2017

Figuur 11: Overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in peiljaar 2017 rond plangebied (rood) – NSL-monitoringstool

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} langs de gemonitorde wegen ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 25.2 µg/m^3 en 19 µg/m^3 is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Deze is in het plangebied maximaal 11.1 µg/m^3. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 µg/m^3 mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6.8 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 4: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO_2, $PM_{2,5}$ en PM_{10}

Stof	Maximale achtergrondwaarde in de NSL monitoringstool [µg/m^3]	Jaargemiddelde grenswaarde conform de Wet milieubeheer [µg/m^3]
$PM_{2,5}$	11.1	25
PM_{10}	19	40
NO_2	25.2	40

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

Conclusie luchtkwaliteit

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

4.5 Stikstofdepositie

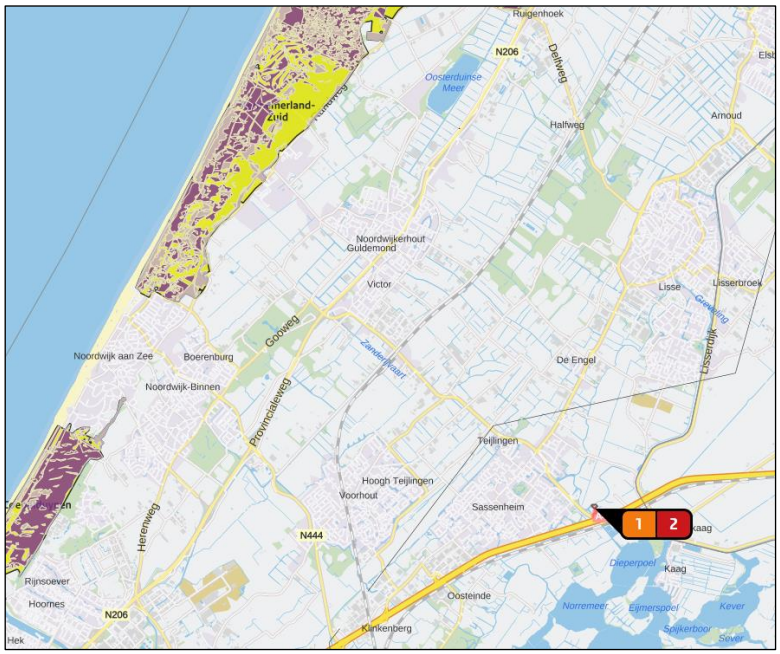
Met de inwerkingtreding van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in juli 2015 is bepaald dat berekend dient te worden of een nieuwe activiteit een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal geven. Indien dit inderdaad het geval is, dient beoordeeld te worden of de natuurlijke kenmerken van betrokken Natura 2000-gebieden dermate in het geding zijn dat gesproken kan worden van een significant negatief effect, of dat de verslechtering niet significant is en de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte. Met de invoering van het PAS geldt alleen nog een vergunningplicht voor activiteiten die meer dan 1 mol stikstofdepositie per hectare per jaar geven op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Bij een stikstofdepositie tussen de 0,05 mol en 1 mol N/ha/j bestaat er een meldingsplicht.

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

hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Beoordeling

Door de uitspraak van de RvS van mei 2019, is er toch een berekening gemaakt om aan te tonen dat het project geen stikstofdepositie met zich meebrengt. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een AERIUS-berekening uitgevoerd om te kijken wat het project-effect is. Hiervoor is er een AERIUS-berekening gemaakt voor de gebruiksfase. Aangezien er géén sprake is van een bouw/aanlegfase, is daarvoor geen berekening nodig. Het plangebied is gelegen op circa 7,0 km van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid (zie onderstaand figuur).



Figuur 12: Uitsnede rondom het plangebied ten opzichte van Natura2000 gebieden

Op basis van de gegevens van de opdrachtgever én op basis van gegevens uit de CROW-publicatie '*Toekomstbestendig parkeren' (dec '18)* zijn de volgende gegevens ingevoerd:

Tabel 5: Invoergegevens AERIUS-berekening gebruiksfase

Functie	Verkeersgeneratie (vervoersbewegingen per dag)	Emissie NOx (i.v.m. gasaansluiting) per jaar
Wonen	8,6	3,03
Jachthaven (25 ligplaatsen)	10	-
Recreatie – verblijfsrecreatie	20,9	6,66

Voor wonen wordt aangesloten bij de categorie *koop, huis, vrijstaand,* in de categorie niet stedelijk in het buitengebied (o.b.v. 287 omgevingsadressen). Er is rekening gehouden met een uitstoot van 3,03 kg/jaar NOx (Bron: CBS / ER: emissiewaarden_aerius_def_versie_05_juli_ 2018).

Voor de jachthaven is er uitgegaan van de categorie jachthaven (wederom in het buitengebied + niet stedelijk gebied). Het kencijfer gaat uit van 26,6 vervoersbewegingen per dag pér 100 ligplaatsen. Dit is gelet op het aantal aanlegsteigers van 25 circa 6,65 vervoersbewegingen per dag. Worst-case is dit naar boven afgerond naar 10 vervoersbewegingen per dag.

Voor de recreatiewoningen, is uitgegaan van een totale NOx in kg/jaar van 6,66. Dit is gebaseerd op een zestal recreatiewoningen á 1,11 NOx kg/jaar (categorie appartement). Daarnaast wordt er voor de recreatiewoningen aangesloten bij de categorie 3* hotel. Daar staat een verkeersgeneratie van 20,9 per 10 kamers. Gelet op het aantal kamer, wordt er worst-case uitgegaan van een verkeersgeneratie van 20,9 per dag. Dit is ruim boven de feitelijke verkeersgeneratie, aangezien de bezoekers doorgaans niet dagelijks af- en aanrijden.



Figuur 13: Uitsnede gebruiksfase

Gelet op de kenmerken van het planvoornemen leidt de gebruiksfase van het planvoornemen niet tot een verhoging van sikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit blijkt uit de AERIUS berekening zoals toegevoegd bij deze onderbouwing.

De AERIUS-berekening met kenmerk ‘AERIUS_bijlage_20191107132821_RSdSFYjeFisu’ is als bijlage toegevoegd.

Conclusie stikstofdepositie

Per saldo leidt het planvoornemen niet tot een verandering in stikstofdepositie. Dit aspect vormt hierdoor geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

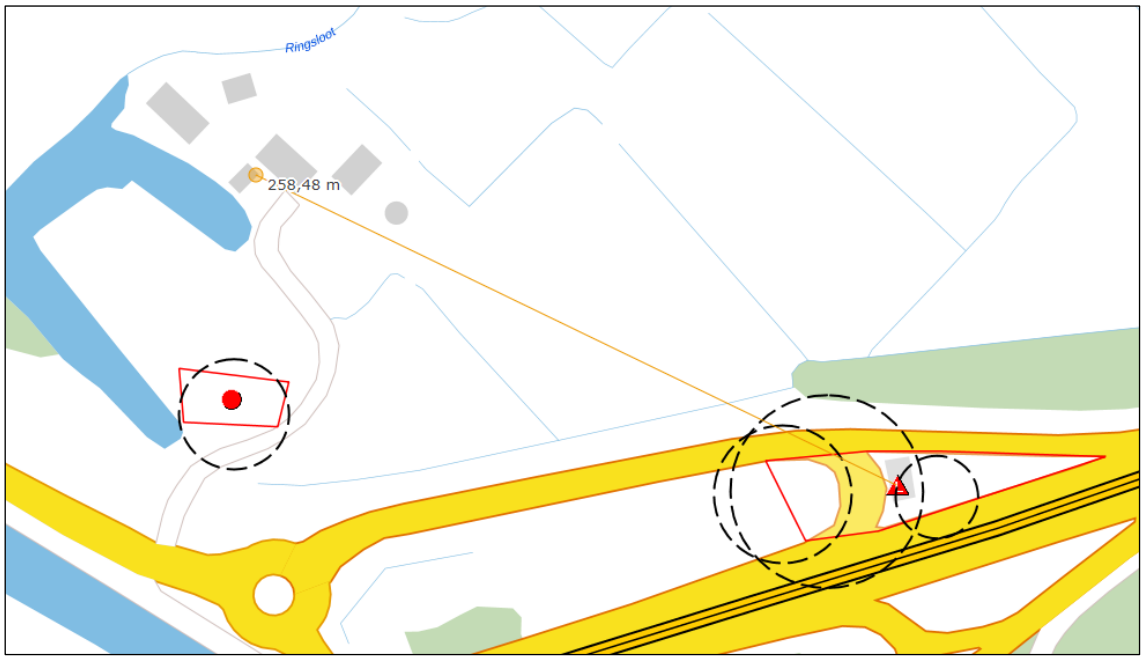
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6}/jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

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

Beoordeling

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risicocontouren groter dan 10^{-6}/jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Figuur 14: Relevante risicobronnen bevinden zich op 60 meter (bovengrondse tank) en 250 meter (LPG tankstation) van het plangebied – risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er twee relevante risicobronnen in de omgeving plaatsvinden. De om te zetten bedrijfswoning naar burgerwoning ligt op 250 meter van risicocontour 10^{-6}/jaar (PR) van de LPG tankstation aan de A44. Op 60 meter van de bedrijfswoning ligt risicocontour 10^{-6}/jaar (PR) van een bovengrondse tank. Gezien het invloedsgebied van 20 meter van de bovengrondse tank en het invloedsgebied van 150 meter van het vulpunt geldt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren ligt van de relevante risicobronnen. Hierdoor blijft bij de aanpassing een goed woon-en leefklimaat geborgd.

Uit een inventarisatie van de Omgevingsdienst, blijkt dat er in het systeem nog een propaantank van 2,99 m^3 aanwezig is op de locatie Hellegatspolder 1. De te bestemmen recreatiewoningen dienen conform het Activiteitenbesluit milieubeheer op voldoende afstand van deze tank gesitueerd te zijn. De ODHW merkt op dat uit de gegevens niet is op te maken of aan deze eis voldaan wordt. Dit moet worden aangevuld in de ruimtelijke onderbouwing.

Theoretisch geldt er een veiligheidsafstand tot de propaantank van minimaal 10 meter bij bevoorrading tot en met 5 keer per jaar en minimaal 20 meter bij bevoorrading meer dan 5 keer per jaar (conform artikel 3.28 Activiteitenbesluit milieubeheer).

Als reactie hierop is gebleken dat er in maart 2008 een schrijven met kenmerk ‘26966’ naar het

postadres Hellagatspolder 1 is verzonden met daarin een afstandseis van 5 meter ten opzicht van de woningen.

De propaantank wordt gebruikt voor de bevoorrading van het woonhuis en twee woonboten. De afmeting van de in de onderstaande figuur aangegeven propaantank (gele cirkel) tot aan de recreatiewoning (welke 6 x per jaar bewoond) is 5,5 meter. Deze wordt bevoorraad op de locatie waar het gele kruisje is geplaatst. De propaantank wordt 1 x per kwartaal bevoorraad en is aangelegd door een gerenommeerd bedrijf Artagas.

Derhalve wordt er voldaan aan de eisen vanuit het Activiteitenbesluit.



Figuur 15: Luchtfoto met de locatie van de propaantank

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De planlocatie ligt naast een het groepsrisico-aandachtgebied (oftewel, binnen een afstand van 200 meter) van een A- of N-weg zoals benoemd in het Basisnet. Het plangebied ligt namelijk langs de A44 en de N208.

Op basis van uitgebreid onderzoek van Adviesgroep AVIV kan geconcludeerd worden dat het plaatsgebonden risico van beide wegen geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Ook is het groepsrisico voor beide wegen kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Het rapport van Adviesgroep AVIV '*Onderzoek EV / Hellegatspolder 1 te Sassenheim'* met kenmerk 183772 is als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe omgeving van het planvoornemen ligt de spoorlijn Leiden Centraal – Amsterdam Centraal. Over dit spoor worden geen gevaarlijke stoffen getransporteerd. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het planvoornemen zijn geen buisleidingen gelegen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Veiligheidsregio Hollands-Midden
In het vooroverleg is vastgesteld dat het plan ook voor advies dient worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Hollands-Midden.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol
In het rapport Externe Veiligheid is beschreven dat plangebied zich bevindt op gronden die met nummer 5. Conform artikel 2.2.1d van het LIB gelden voor de gronden die met nummer 5 zijn aangewezen de volgende
regels:

1. Buiten bestaand stedelijk gebied zijn geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.
2. Gemeenten motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze transformatie voorziet niet in een nieuwe woningbouwlocatie. Wel dient er een korte toelichting te zijn ten aanzien van de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de desbetreffende gronden. Hiervoor wordt aangesloten bij de onderstaande motivatie over rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid
Bij een incident met een tankwagen met GF3-stoffen kan een gaswolkexplosie of een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) optreden waarbij de effecten tot aan het plangebied kunnen reiken. Als maatgevend scenario wordt voor wegen (vanwege de hogere kans) uitgegaan van een koude BLEVE. Bij dit scenario kunnen tot een afstand van 200 meter personen die buiten aanwezig zijn komen te overlijden door de optredende (kortdurende) warmtestraling. Binnen een gebouw in het plangebied vallen in een dergelijke situatie geen slachtoffers. Dat zelfde geldt voor een eventueel ongeval met een tankwagen met toxische stoffen en een vliegtuigongeval.

Om de aanwezigen in het gebied zo goed mogelijk te kunnen helpen is het van belang dat:

1. De bereikbaarheid van het blootgestelde gebied voldoende is;
2. De inzetbaarheid van middelen mogelijk is (bluswatervoorzieningen en inzet materieel);
3. Er voldoende opstelmogelijkheden zijn in het blootgestelde gebied.

Het plangebied is via verschillende zijden ontsloten en goed bereikbaar. Bij een eventuele calamiteit kunnen de hulpdiensten het plangebied bereiken via de Hellegatspolder goed te bereiken vanaf de Van Pallandtlaan.

Er kan worden aangesloten op bestaande blusvoorzieningen. Eventuele nieuwe voorzieningen worden in overleg met de Veiligheidsregio afgestemd. Voor wat betreft de rampenbestrijding geldt ook dat het plan voor advies wordt voorgelegd bij de Veiligheidsregio. Indien nodig zullen zij aanbevelingen doen ten aanzien van rampenbestrijding. De locatie zal voldoen aan de gestelde normen uit het oogpunt van veiligheid.

De plaatselijke brandweer zal in het kader van de ruimtelijke procedure worden geconsulteerd naar aanleiding van de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies wordt meegenomen in het ruimtelijke plan. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer worden gezocht.

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft met een schrijven met datum 27 september 2020 laten weten geen bezwaren te hebben tegen het plan. De gemaakte opmerkingen leiden niet tot een andere conclusie dan hier beschreven.

De personen in het plangebied zijn in principe zelfredzaam en kunnen zelfstandig naar binnen vluchten bij een BLEVE en in geval van een optredende brand in een gebouw vervolgens zelfstandig naar buiten vluchten. Ook in het geval van een incident met bijvoorbeeld een tankwagen met toxische stoffen op de A44, zullen de personen in eerste instantie zelfredzaam zijn door een veilig onderkomen te vinden. Een incident heeft geen invloed op de bereikbaarheid van de locatie. De normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Bovendien neemt als gevolg van de ontwikkeling het aantal personen in het plangebied niet toe (groepsrisico).

4.7 Bodemgeschiktheid

Asbestonderzoek

In verband met de voorgenomen bestemmingswijziging, is een verkennend asbestbodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding hiervoor is dat het bevoegd gezag tijdens het vooroverleg d.d. 6 november 2018 hierom heeft gevraagd. Doel van het onderzoek is het vaststellen of op de onderzoekslocatie een verontreiniging met asbest in de bodem aanwezig is.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is recent een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd door IDDS, d.d. 01-05-2019 (kenmerk 1811M051/JHA/rap1). Vervolgens heeft een beoordeling van de Omgevingsdienst West-Holland plaatsgevonden. Naar aanleiding van voornoemde beoordeling van de omgevingsdienst West-Holland, is onderhavig aanvullend en nader asbestonderzoek uitgevoerd.

Conclusies

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

Visuele inspectie maaiveld

1. Op het maaiveld van de onderzoekslocatie zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Aanvullend asbestonderzoek algemene terreindelen

2. In mengmonsters MM401 en MM402 zijn geen verhoogd gewogen asbestgehalten aangetoond.
3. In mengmonster ASBMM3 uit voorgaand verkennend asbestonderzoek, door IDDS, kenmerk 1811M051/JHA/rap1, d.d. 01-05-2019) een gehalte asbest aangetoond van 49 mg/kg ds gewogen.

Nader asbestonderzoek overdekte stalling/overkapping (RE1)

4. In mengmonster MM101 is een gehalte asbest aangetoond van 51 mg/kg ds gewogen.

\\

Nader asbestonderzoek schuur (RE2)

5. In mengmonster MM201 is een gehalte asbest aangetoond van 0,33 mg/kg ds gewogen.

Middels onderhavig onderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten aanzien van asbest in de grond ter plaatse van de het onderzoeksgebied in afdoende mate vastgelegd.
Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van asbest geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het verkennend (kenmerk 1811M051/JHA/rap1) én het aanvullend en nader asbestonderzoek (1811M051/JHA/rap1.2), zijn als bijlage toegevoegd.

Verkennend bodemonderzoek

Ook is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om te achterhalen wat of de grond al dan niet vervuild is. De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Conclusies en aanbevelingen

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

- In de grond zijn zintuiglijk plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen, metselpuin, beton, slakken en sintels) waargenomen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is (gelijktijdig) een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd, voor meer informatie verwijzen wij u naar betreffende rapportage van IDDS met kenmerk 1811M051/JHA/rap1.2.
- De bovengrond ter plaatse van boring 09 is sterk verontreinigd met lood en zink. De bovengrond ter plaatse van boring 05 is matig verontreinigd met lood. In de overige onderzochte bovengrondmonsters zijn hooguit licht verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie aangetroffen.
- De ondergrond ter plaatse van boring 10 is sterk verontreinigd met lood en minerale olie, matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK. In het overige onderzochte ondergrondmonster is een lichte verontreiniging met PAK aangetroffen.
- Het grondwater is niet verontreinigd.

Gelet op de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie te worden gehandhaafd.

Formeel dient een nader bodemonderzoek te worden geadviseerd naar de mate en omvang van de aangetroffen verontreiniging. Echter, wordt het uitvoeren van een nader bodemonderzoek slechts beperkt doelmatig geacht omdat:

1. In de bodem zijn geen ingrepen gepland (het gebruik blijft ongewijzigd);
2. Op de locatie zijn slechts beperkte contactmogelijkheden met de verontreiniging. De verontreiniging is slechts zeer plaatselijk vanaf het maaiveld (boring 09) aangetroffen.

3. Ter plaatse van vrijwel de gehele onderzoekslocatie zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Dergelijke lagen kunnen lichte tot (plaatselijk) sterke verhogingen bevatten, en duiden op een sterk heterogeen voorkomen.

Op basis hiervan wordt verondersteld dat er plaatselijk sprake is van zogenoemde verontreinigingsspots. Verwachting is dat, gezien de overige onderzoeksresultaten, geen aaneengesloten bodemvolume á 25 m³ sterk verontreinigd is. Ons inziens is het niet aannemelijk dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
Het rapport met kenmerk 1811M051/JHA/rap2.1 is als bijlage toegevoegd.

Conclusie bodemgeschiktheid

Met inachtneming van de bovenstaande conclusies, waarbij blijkt dat de aangetoonde overschrijdingen dermate laag zijn, vormt het aspect bodemgeschiktheid geen belemmering voor het planvoornemen.

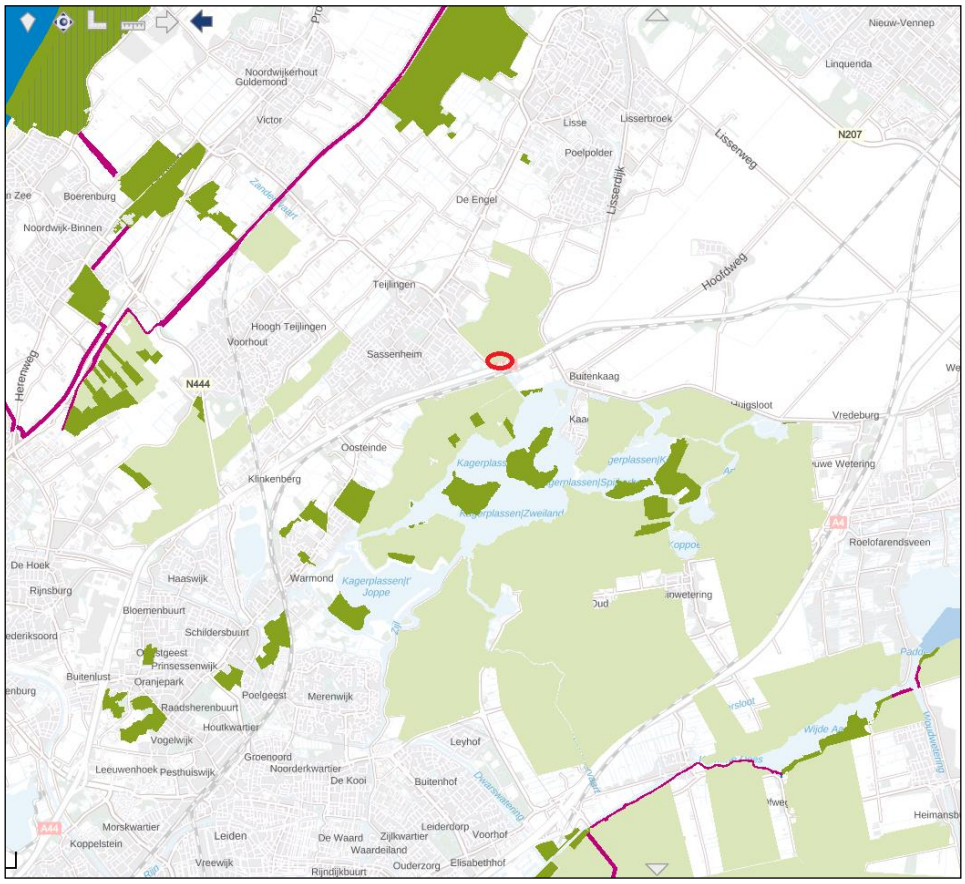
4.8 Flora en Fauna

Op 27 februari 2019 is een biotooptoets uitgevoerd door een erkend ecoloog. Samen met het bronnen- en literatuuronderzoek zijn de bevindingen hiervan verwerkt in een flora- en faunarapportage, ook wel genoemd een ecologische Quickscan. Uit de bureaustudie en de biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied wordt aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten.

Ook gelet op de gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat dit aspect geen planologische belemmering oplevert voor het realiseren van het plan. In paragraaf 4.5 is nader ingegaan op het aspect stikstofdepositie. De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden vanuit het Natuurnetwerk Nederland in de nabije omgeving zijn waarvoor de drempelwaarden overschreden worden door deze ontwikkeling.

Het planvoornemen betreft enkel het slopen van enkele opstallen. Zoals in paragraaf 2.2 beschreven staat de provincie positief tegenover dit resultaat. Al tijdens het vooroverleg heeft zij in afstemming met de gemeente een positieve reactie gegeven aangaande dit specifieke onderwerp. Zie paragraaf 2.2. voor de verdere onderbouwing.

Uit de Quickscan is beschreven dat er achter gebouw 2 (uit de Quickscan) een mogelijkheid bestaat dat de (braam)struiken en kleine bomen een functie hebben als schuilplaats voor huismussen. Deze functie moet worden behouden. Er zijn geen plannen om deze beplanting te vellen.



Figuur 16: Ligging plangebied (rode cirkel midden) in een straal van ca 10 km ten opzichte van Natura-2000 gebieden (groen gearceerd) ecologische hoofdstructuur EHS/NNN (donkergroen en roze) en belangrijk weidevogelgebied PV (licht groen). Bron: http://pzh.b3p.nl/viewer/app/NNN

Wel is de zorgplicht conform de Wet natuurbescherming (Wnb), artikel 1.11 te allen tijde van toepassing. Specifiek wordt hier ook genoemd de zorgplicht voor vogels ingevolge artikel 3.1 Wnb: de werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, of men dient te starten voor het broedseizoen en door te werken in het broedseizoen indien continue verstoring plaatsvindt (waarbij geadviseerd wordt het gebied voor het broedseizoen ongeschikt voor broedvogels te maken door, indien noodzakelijk, het groen te verwijderen). Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig ecoloog op twee verschillende momenten is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode, maar globaal wordt uitgegaan van de periode half maart tot half augustus.

Het rapport Ecologische Quickscan Sassenheim Hellegatspolder 1 met kenmerk 1750/RSL/rap1.1 is als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie flora en fauna

Met inachtneming van de algemene zorgplicht en de specifieke zorgplicht voor vogels overeenkomstig de Wet natuurbescherming, kunnen de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder dat vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van beschermde soorten wordt aangetast.

5. Watertoets

5.1 Algemeen

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m^2 verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m^3 waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. *Standstill beginsel:* negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling);
2. *Verbetering:* in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

5.2 Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau is met name het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap.

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

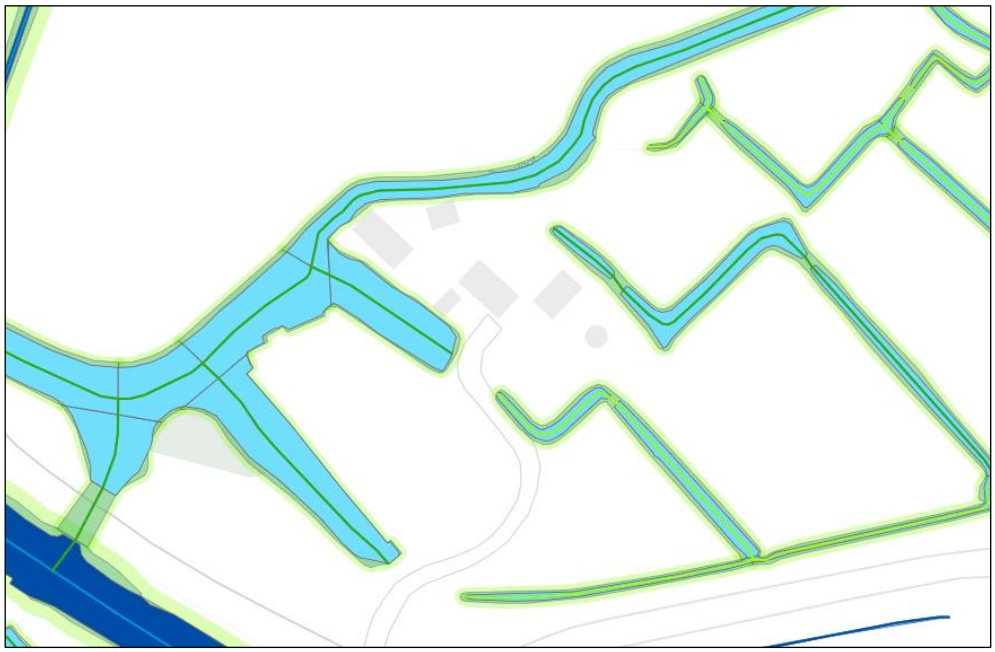
Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
   - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
   - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

5.3 Beoordeling planvoornemen

In het planvoornemen worden er geen ontwikkelingen gerealiseerd die verharding opleveren. Er wordt juist bebouwing gesloopt. Het plangebied kent een dubbelbestemming waterstaat ‘waterkering’. Uit de legger oppervlaktewater volgen geen strijdigheden, zo blijkt uit onderstaand figuur.



Figuur 17: Figuur 10 Legger oppervlaktewater- http://rijnland.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Legger-watergangen

In het vooroverleg is vastgesteld dat er voorafgaande aan dit interne advies geen advies nodig is van het Hoogheemraadschap.

Conclusie watertoets

Gelet op het voorgaande hoeven er in het kader van de planontwikkeling geen watercompenserende maatregelen getroffen te worden.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

In het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied geen bestemming archeologie toegekend.

Beoordeling
Er geldt in het bestemmingsplan voor dit gebied géén dubbelbestemming voor archeologie. Uit het vooroverleg met de gemeente is gebleken dat in de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 8 zal worden opgenomen. Archeologisch onderzoek is dan nodig wanneer de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 1000 m2 en dieper dan 30 cm. Dit bestemmingsplan is in voorbereiding, maar bij medewerking aan het onderhavige verzoek, zullen de genoemde criteria niet worden overschreden.

6.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is geen dubbelbestemming aangaande een cultuurhistorische vrijwaringszone (bijvoorbeeld van een molenbiotoop) van toepassing.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt is er geen belemmering voor het planvoornemen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning, die gezien de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure kent. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de vaststelling.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer of ontwikkelaar. De kosten voor de hiervoor beschreven gewenste ontwikkeling en eventuele daaruit voortvloeiende planschadeclaims komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Er wordt hiervoor een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

In dit geval is er geen sprake van dergelijke kosten. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

7.3 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en plangebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Er zijn geen zwaarwegende bezwaren tegen de realisatie van het plan.

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
Noordwijk (ZH)

8. Bijlagen

- Bijlage 1 AERIUS uitvoerbestand
- Bijlage 2 Externe Veiligheid
- Bijlage 3 Verkennend asbestonderzoek
- Bijlage 4 Aanvullend en nader asbestonderzoek
- Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6 Ecologische Quickscan
- Bijlage 7. Afschrift propaantank