Nota van beantwoording
Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22a Langeveld, Sassenheim

*Versie: januari 2026*
*Afdeling Ruimte*
*Zaaknummer gemeente Teylingen:*
*Z-25-467213*



**Inhoudsopgave**

1. Inleiding..... p. 3
2. Zienswijzen ..... p. 4
3. Reacties – vooroverlegpartners ..... p. 17
4. Ambtshalve wijzigingen..... p. 21
5. Conclusie..... p. 24

# 1 Inleiding

**Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Langeveld, Sassenheim**

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 een ieder in de gelegenheid was om een zienswijzen in te dienen. Er is 1 zienswijze ontvangen. Tevens zijn 3 reacties ontvangen van wettelijke ketenpartners. Deze reacties worden als zienswijzen behandeld. Als laatste is er een reactie ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland. Deze reactie wordt als ambtshalve wijziging doorgevoerd. In deze nota worden de zienswijzen/reacties en ambtshalve wijzigingen samengevat en van een passende beantwoording voorzien.

Daarna wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen. Ook worden hierbij de ambtshalve wijzigingen weergegeven die zijn doorgevoerd tussen ontwerp en vaststelling van het ontwerp TAM-omgevingsplan. De nota van beantwoording van zienswijzen eindigt met de conclusie.

# 2 Zienswijzen

## 2.1 Zienswijze 1

### 2.1.1 Rechtvaardiging belanghebbend zijn

De indieners voeren aan dat zij rechtstreeks en individueel belanghebbend zijn, omdat de bestaande percelen direct grenzen aan het huidige grasland waar de woningbouwontwikkeling is voorzien. Tussen de percelen van de indieners en het plangebied ligt slechts een smalle watergang, waardoor het plan rechtstreeks invloed heeft op het woon- en leefklimaat aldus de indieners.

*Reactie gemeente Teylingen*

De percelen van de indieners grenzen direct aan het plangebied en indieners kunnen daarmee als belanghebbenden bij de vaststelling van het plan worden aangemerkt. Dit punt vanuit de zienswijze wordt daarmee door de gemeente onderschreven.

### 2.1.2 Disproportionele bouwhoogte en in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Het planvoornemen voorziet in o.a. twee appartementengebouwen van respectievelijk 4 en 6 bouwlagen hoog. De indieners stellen dat de voorziene bouwhoogtes sterk afwijken van de maat en schaal van de bestaande wijken in de directe woonomgeving die bestaat uit overwegend grondgebonden woningen van 2 bouwlagen met kap en dat dit leidt tot een disproportionele aantasting van het bebouwingsbeeld. Dit is naar oordeel van de indieners in strijd met de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in de Omgevingswet. De indieners vinden dat de hoogte en massawerking het volgende veroorzaakt:

- onevenredige schaduwwerking en lichtontneming;
- een dominante stedenbouwkundige uitstraling die niet past binnen de ruimtelijke context;
- verlies van zichtlijnen en openheid van het huidige landschappelijke beeld.

Er wordt verzocht om de bouwhoogte in het plan te herzien naar maximaal 2 à 3 bouwlagen, danwel de situering van de appartementengebouwen zodanig aan te passen dat een voldoende ruimtelijke afstand tot de bestaande woonbebouwing wordt gewaarborgd.

*Reactie gemeente Teylingen*

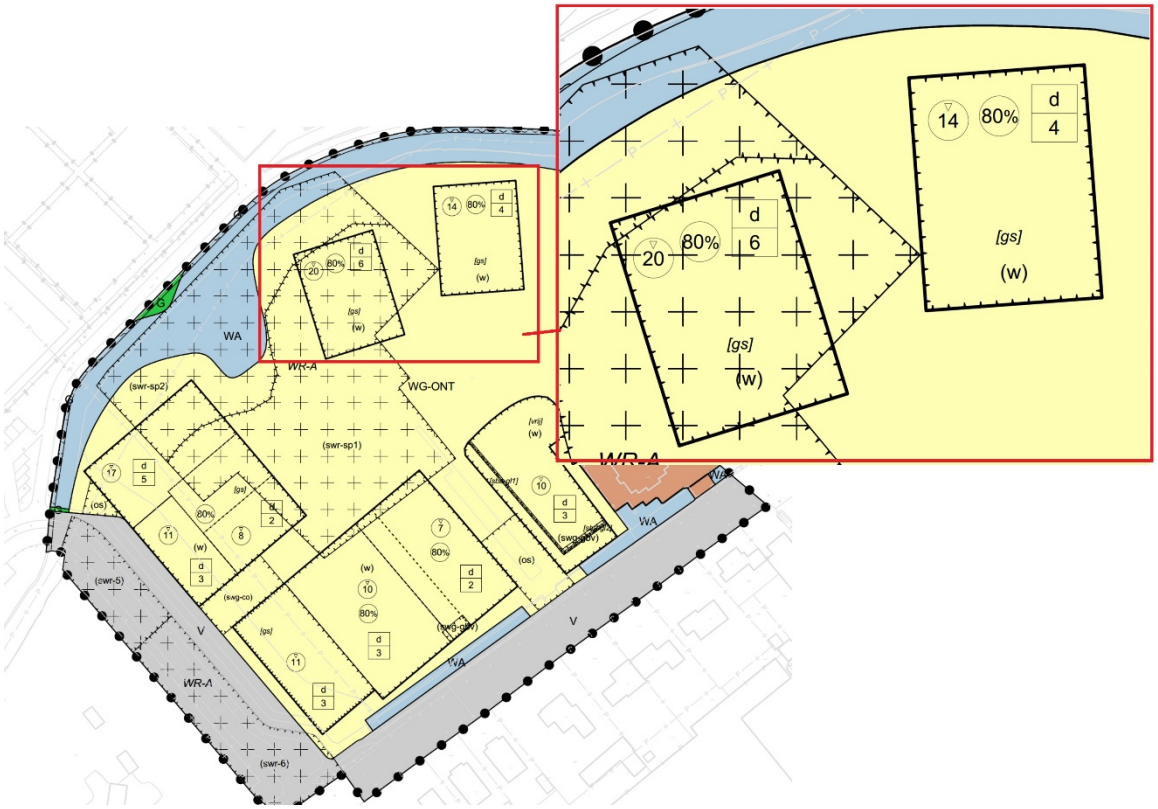
*Bouwhoogte / bouwlagen verlagen*

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de mogelijkheden om de bouwlagen en bouwhoogte te verlagen beschouwd. Het verlagen van het aantal bouwlagen is niet mogelijk omdat hierdoor het benodigde woningbouwprogramma niet meer gerealiseerd kan worden of de footprint[1] van de gebouwen groter wordt. Het verlagen van het aantal woningen is onwenselijk, er is behoefte aan het te realiseren programma blijkens de voor het plan opgestelde ladderonderbouwing. Het vergroten van de footprint is stedenbouwkundig ongewenst omdat dit ten koste gaat van openbare ruimte en het groene karakter van het planvoornemen.

[1] de oppervlakte die het gebouw op maaiveld inneemt

De gemeente is bereidt een beperkte verlaging van de bouwhoogten van alle hoofdgebouwen in het plangebied door te voeren, niet alleen voor de twee appartementencomplexen aan de noordoostzijde van het plangebied. En voor alle hoofdgebouwen is voor de afscherming van installaties 1 meter extra nodig ten opzichte van de bouwhoogte. Dit resulteert in een bouwhoogte van 14 meter voor het appartementencomplex van 4 bouwlagen en 20 meter voor het appartementencomplex van 6 bouwlagen (volledigheidshalve aangegeven in onderstaande afbeelding).

Door de bouwhoogten te verlagen zijn alternatieve bouwwijzen, zoals houtbouw, niet meer mogelijk.




*Afbeelding uitsnede plankaart TAM-omgevingsplan, verlaagde bouwhoogtes in de vast te stellen versie Stedenbouwkundige uitstraling*

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna de Afdeling) heeft de raad in het kader van evenwichtige toedeling van functie aan locaties (hierna ETFAL) beleidsruimte bij de beoordeling of bebouwing stedenbouwkundig inpasbaar is[2]. De raad moet gegeven die beleidsruimte goed motiveren waarom de toegestane bebouwing past in de omgeving[3].

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de bouwhoogtes passend zijn in de omgeving. De gemeente heeft hierbij zowel het algemeen belang inzake het voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen als de belangen van omwonenden betrokken. Voor dit TAM-omgevingsplan is qua bouwmogelijkheden aangesloten bij de planologische mogelijkheden in de omgeving. Het vast te stellen TAM-omgevingsplan maakt het onder meer mogelijk om een appartementengebouw te bouwen met vier bouwlagen, met een maximum bouwhoogte van 14 meter, en een appartementengebouw met zes bouwlagen, met een maximum van 20 meter. De gemeente heeft onder meer gekozen voor de appartementengebouwen, omdat zo op de meest efficiënte manier betaalbare woningen kunnen worden gebouwd en omdat daarbij het ruimtebeslag zo veel mogelijk wordt beperkt[4].Daar komt bij dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd (zie artikel 3.5 van de planregels), waardoor de afstand van appartementengebouwen tot de percelen van indieners minimaal 45 meter bedraagt[5]. In de directe omgeving van het plangebied mag daarnaast maximaal 11 meter hoog worden gebouwd, waarbij de mogelijkheid bestaat hiervan bij omgevingsvergunning af te wijken tot 14 meter. Gezien deze bouwmogelijkheden van de omliggende bebouwing meent de gemeente de in het plan vastgelegde stedenbouwkundige keuzes bij de invulling van het plangebied te mogen maken.

Ten behoeve van het stedenbouwkundige plan en de uitstraling van het planvoornemen is daarnaast een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de borging van de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden.
Uit het beeldkwaliteitsplan volgt dat het plan zorgvuldig is afgestemd op de omgeving en aansluit op de korrelmaat en oriëntatie van de bestaande lintbebouwing aan de Hoofdstraat. Hierdoor blijft er een duidelijke relatie bestaan tussen de nieuwe woningen in het plangebied en de omliggende bebouwing. Tegelijkertijd is bewust gekozen om het plan een eigen beeldidentiteit te geven ten opzichte van de omliggende wijken. Bovendien worden de appartementengebouwen ingepast in de landschappelijke omgeving, onder meer door het creëren van een parkbosachtige inrichting[6]. Op basis daarvan wordt gesteld dat de hoogte en massawerking van de gebouwen niet als visueel dominant worden ervaren, maar die bebouwing juist in het groene landschap wordt ingeweven. Het TAM-omgevingsplan is in zoverre in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarnaast wordt de stedenbouwkundige kwaliteit ook geborgd vanuit de stedenbouwkundig supervisor. Dit betreft voor de ontwikkeling van Langeveld de commissie ruimtelijke kwaliteit (hierna de CRK). Uit het advies van de CRK inzake het stedenbouwkundig plan volgt dat het plan zich kenmerkt zich door een woonvormen te situeren in de basis stevig landschappelijk raamwerk. De commissie is positief over het plan. Het

[2] ABRvS 16 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3215
[3] ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:5224.
[4] Vergelijk ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:5224.
[5] ABRvS 3 april 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1381
[6] ABRvS 2 oktober 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3968; ABRvS 15 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2044; ABRvS 9 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1572

landschap is voelbaar in het plan en de woonvormen komen op een logische wijze te liggen, waarbij kwaliteit van landschap en massa's samenvloeien.

*Schaduwwerking*
Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling moet in het kader van ETFAL een afweging plaatsvinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarop schaduwwerking een negatieve invloed kan hebben[7]. Ten aanzien van de bezonning van woningen of een perceel bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning of op een perceel[8]. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Voor het vaststellen of en in hoeverre schaduwwerking kan ontstaan door een omgevingsplan kan aan de hand van de zogeheten TNO-norm worden beoordeeld of de schaduwwerking van een plan aanvaardbaar is.
Ten overvloede wordt hierbij gemeld dat de indieners van de zienswijze zonder nadere onderbouwing hebben aangevoerd dat de hoogte- en massawerking van de gebouwen onevenredige schaduwwerking en lichtontneming voor aangrenzende percelen veroorzaken.

Ten behoeve van het stedenbouwkundig plan is een schaduwstudie uitgevoerd. Dit rapport maakt onderdeel uit van het ontwerp TAM-omgevingsplan dat ter inzage gelegd is. Uit een eerdere beantwoording van de zienswijze volgt dat de bouwhoogtes in het vaststellen TAM-omgevingsplan verlaagd worden. De aangepaste bouwhoogtes zijn beoordeeld in een geactualiseerde schaduwstudie. De schaduwstudie betreft de schaduwwerking van de voorziene woningen op de omgeving[9]. In de schaduwstudie is een vergelijking gemaakt van de bestaande planologische situatie en de toekomstige situatie[10]. Gezien de stedelijke omgeving is hierbij de lichte TNO-norm gehanteerd[11]. De lichte TNO-norm houdt in dat er sprake is van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam[12]. Hierbij is de schaduwwerking in kaart gebracht voor de meest van belang zijnde tijdstippen op 21 april, 21 mei en 21 juni. Uit de schaduwstudie volgt dat schaduw op omliggende kavels (zeer) beperkt is in locatie, moment van de dag (einde van de avond) en in tijdsduur en deels overlapt met al bestaande schaduwval. Uit de schaduwstudie blijkt dat in de periode tussen 19 februari en 21 oktober tenminste twee uur per dag zon in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam kan komen bij de omliggende gebouwen. Er wordt dus aan de lichte TNO-norm voldaan. Het plan heeft geen significante gevolgen voor de schaduwval op bestaande woningen. De gemeente acht op basis van de schaduwstudie de gevolgen van de voorziene bebouwing voor de bezonning van de bestaande woningen niet onevenredig.

[7] ABRvS 19 juli 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2773; ABRvS 9 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3139.
[8] ABRvS 9 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1515; ABRvS 10 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:279.
[9] ABRvS 13 augustus 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3861
[10] ABRvS 19 juli 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2773
[11] ABRvS 5 februari 2025, ECLI:NL:RVS:2025:438
[12] ABRvS 5 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1364; ABRvS 31 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2529

*Zichtlijnen en openheid van landschap*
Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht[13] en de gemeente stelt zich dan ook op dit standpunt. De gemeente erkent dat sprake is van een verandering van het uitzicht van indieners en dat het landschap door de ontwikkeling veranderd. In de rechtspraak worden afstanden tussen de 20 en 35 m tussen voorziene woningen (appartementen) en bestaande woningen niet onevenredig geacht [14].

Gezien de afstand van minimaal 45 meter tussen de voorziene woningen en de bestaande woningen van indieners, stelt de gemeente zich op het standpunt dat het plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het uitzicht van indieners[15]. Dit standpunt wordt ondersteund, omdat de bestaande woningen in een stedelijke omgeving zijn gelegen[16] en het algemene belang van de gemeente bij de ontwikkeling van de voorziene woningen, waarvan gelet op artikel 2.8, lid 2, van de planregels minstens 30% sociale huurwoningen en 54% middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen gerealiseerd moeten worden. Het belang van het realiseren van voldoende (betaalbare) woningen in het sociale en middensegment weegt daarbij zwaarder dan de belangen van omwonenden bij het behoud van een blijvend vrij uitzicht, zichtlijnen en openheid in het huidig landschappelijk beeld, waarop volgens vaste rechtspraak geen recht bestaat.

Ook betrekt de gemeente hierbij de omstandigheid dat het directe zicht op de appartementengebouwen (gedeeltelijk) wordt weggenomen door de aanleg van openbaar groen[17] (zie 2.1.3 van de beantwoording). De situering van de twee appartementengebouwen draagt daarnaast in positieve mate bij aan het bieden van een aantal doorzichten van Hoofdstraat naar het Polderpad en Park Ter Wegen. Hierdoor ontstaat een doorlopend bospark die zorgt voor meer eenheid en ruimtelijke samenhang in het plan.

De gemeente stelt zich bij afweging van alle betrokken belangen dan ook in redelijkheid op het standpunt dat de aantasting van het uitzicht van omwonenden niet zodanig is dat er in zoverre geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 2.1.3 Onvoldoende bescherming van de privacy en het woon- en leefklimaat
De indieners stellen dat het appartementengebouw van vier bouwlagen op korte afstand van de achtertuinen en woningen aan de Wildrijklaan. Hierdoor ontstaat volgens de indieners vanuit de hogere verdiepingen direct zicht op privéruimten van bestaande woningen. Het plan voldoet daardoor niet aan de eisen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De indieners verzoeken:

- De oriëntatie van de balkons van de appartementen aan te passen zodat er geen directe zichtlijnen op de achtergevels en tuinen van bestaande woningen ontstaan;
- De groenbuffer van voldoende hoogte en dichtheid te voorzien, zonder schaduwwerking op de percelen van de indieners, wordt opgenomen tussen het bouwplan als mede de voorziene parkeerplaatsen en de bestaande bebouwing;

[13] ABRvS 23 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1813; ABRvS 14 februari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:598.
[14] ABRvS 16 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3232; ABRvS 20 augustus 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3965.
[15] ABRvS 16 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3232; ABRvS 20 augustus 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3965
[16] ABRvS 16 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3232
[17] ABRvS 12 februari 2025, ECLI:NL:RVS:2025:551

- Dat de afstand tussen de appartementen en de perceelsgrenzen van bestaande woningen wordt vergroot tot een voor de indieners aanvaardbare ruimtelijke maat;
- Dat de op te nemen straatverlichting naar beneden is gericht en afgeschermd is in de richting van de woon- en slaapkamers van de woningen aan de Wildrijklaan.

*Reactie gemeente Teylingen*

*Oriëntatie*

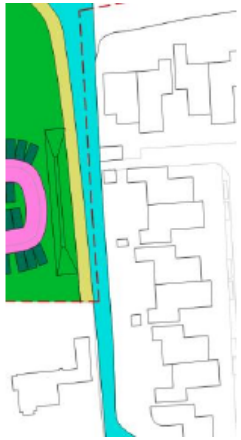
Het verzoek aangaande de oriëntatie van de balkons is geen vraagstuk in het kader van het TAM-omgevingsplan maar komt pas aan de orde bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De oriëntatie en situering van balkons maakt onderdeel uit van de architectonische uitwerking in het kader van deze omgevingsvergunning. Het TAM-omgevingsplan bevat geen regeling over de oriëntatie van de balkons van de appartementengebouwen. Het plan regelt enkel binnen welke kaders de appartementengebouwen inclusief balkons zijn toegestaan. Daarbij is een zekere mate van zichtlijnen binnen een stedelijke woonomgeving gebruikelijk en ruimtelijk aanvaardbaar, zie hiervoor paragraaf 2.1.2 voor de verdere beantwoording over de zichtlijnen. Ook zijn buitenruimtes bij de woningen noodzakelijk voor de toekomstige bewoners.

*Groenbuffer*

De nieuw aan te leggen groene overgangszone langs de rand van de woningbouwontwikkeling zorgt voor een belangrijke scheiding tussen de woningbouw en de achtertuinen van de omliggende woningen. Daarmee wordt de fysieke afstand tussen de parkeerplaats / openbare ruimte van de woningbouw en de bestaande sloot en de privé tuinen vergroot.



Ter plaatse van de functie groen zijn geen andere functies toegestaan dan groenvoorzieningen, watervoorzieningen, voet- en fietspaden, leidingen, openbare nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair. Woningen zijn niet toegestaan. Ter plaatse van de functie groen is voldoende ruimte om een dijkje van circa één meter hoog aan te leggen, zie hiervoor de onderstaande afbeelding. De oever kan met dezelfde hellingsgraad logisch doorlopen op dit dijkje, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat en er voldoende ruimte blijft voor groen. Deze hoogte zorgt ervoor dat koplampen van geparkeerde voertuigen worden afgeschermd en dat een schuine lichtinval ontstaat, waardoor direct licht in de tuinen wordt voorkomen. Er is daardoor slechts beperkt direct zicht vanuit de voorziene gebouwen in of op de woningen in de omgeving.



Welke beplanting in deze groene overgangszone wordt geplaatst wordt in overleg met de omwonenden bepaald. De gemeente biedt de bewoners de ruimte om te kiezen uit een aantrekkelijk palet van halfopen, groene erfafscheidingen. Verder is rekening gehouden met de schaduwwerking van het aan te planten groen zoals het principe geschetst is in de onderstaande afbeelding waarin de doorsnede te zien is.

Doorsnede G-G



Bij het ontwerp van het TAM-omgevingsplan was daarnaast het stedenbouwkundig plan bijgesloten. Dit stedenbouwkundig plan is ten tijden van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan uitgewerkt naar definitief stedenbouwkundig plan (hierna DOSP). Dit DOSP wordt ook bij het vast te stellen TAM-omgevingsplan bijgevoegd. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van 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. In het beeldkwaliteitsplan is beschreven hoe de bouwmassa's van het landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast.

In het DOSP is wonen in het groen een belangrijk uitgangspunt waardoor de woningen in een bospark gebouwd worden. Daarbij wordt ook voorzien in groenblijvende beplanting. Mede vanuit uitgangspunt wonen in het groen biedt het stedenbouwkundig plan voldoende ruimte en aanleiding om de verdere beplanting en ook de invulling van de locatie met de functie groen af te stemmen.

Daarnaast biedt het TAM-omgevingsplan zelf voldoende waarborging dat in de gehele openbare ruimte voorzien wordt in de aanleg van groen. Dit in aansluiting op de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. Om de gewenste stedenbouwkundige en woonkwaliteit van Langeveld te behalen is het nodig dat voldoende openbare groenvoorzieningen worden aangelegd binnen het plangebied. De aanleg van voldoende openbare groenvoorzieningen wordt daarmee gezien als noodzakelijk voor het bereiken van een goed woon- en leefklimaat. Onder openbare groenvoorzieningen worden onder andere groenstroken, parken, plantsoenen, bermen, wadi's en speelplaatsen verstaan.

Onder voldoende wordt specifiek voor dit plan verstaan dat per nieuwe woning 75 m2 oppervlakte aan openbare groenvoorziening wordt aangelegd. De norm van 75 m2 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. Het TAM-omgevingsplan bevat daarmee de kaders voor de realisatie van groen.

De gemeente monitort door middel van een groenbalans (aanleg hoeveelheid openbaar groen in relatie tot het aantal in gebruik genomen woningen) dat voldaan wordt aan de groennorm. Dit is onderdeel van de toetsing in het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

*Afstand*
De gemeente stelt voorop dat de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt in een stedelijk gebied.[18] In een dergelijke stedelijke omgeving is het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen het in het plan voorziene bouwvlak en de omliggende woningen relatief kort is.[19] De gemeente erkent dat enig verlies van privacy als gevolg van het plan daarbij niet volledig is uit te sluiten. Maar gezien de afstand van minimaal 45 meter tussen de voorziene woningen en de bestaande woningen van de indieners, leidt het plan volgens de gemeente niet tot een onevenredige aantasting van de privacy van indieners. Dit betekent dat de gemeente het niet nodig acht om de afstand tussen de voorziene en bestaande woningen aan te passen. Bovendien beoogt het plan (onder meer) de realisatie van een bosparkachtige omgeving met gemiddeld minimaal 75 m² aan openbare groenvoorziening per in gebruik genomen woning binnen dit gebied (artikel 2.11 van de planregels). Bij de inpassing van de bebouwing in deze groene omgeving is nadrukkelijk rekening gehouden met de privacy van omwonenden en de aangrenzende tuinen van de woningen in de naastgelegen woonwijk. Om het zicht vanuit de voorziene woningen op de bestaande woningen te beperken, heeft de gemeente bovendien voorzien in groene overgangszone die als afscheiding fungeert tussen het plangebied en de percelen van indieners[20]. Er is daardoor slechts beperkt direct zicht vanuit de voorziene woningen in of op de bestaande woningen in de omgeving.

De gemeente acht de aantasting van de privacy van indieners gerechtvaardigd, omdat de bestaande woningen in een stedelijke omgeving zijn gelegen en het algemene belang van de gemeente bij de ontwikkeling van de voorziene woningen, waarvan gelet op artikel 2.8, lid 2, van de planregels minstens 30% sociale huurwoningen en 54% middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen moeten worden gerealiseerd[21]. De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Aanvullend is in de zienswijze niet aangegeven wat voor de indieners een aanvaardbare ruimtelijke maat is. Op basis van de eerdere aangehaalde punten in de zienswijze met daarbij horende beantwoording ziet de gemeente geen aanleiding om de afstand te vergroten.

[18] ABRvS 19 februari 2025, ECLI:NL:RVS:2025:640
[19] ABRvS 16 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3215; ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:5224
[20] ABRvS 28 mei 2025, ECLI:NL:RVS:2025:2425; ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:5224; ABRvS 24 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2454
[21] ABRvS 30 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3586; ABRvS 13 november 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4624

*Verlichting*
Het verzoek aangaande de verlichting is geen vraagstuk in het kader van het TAM-omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan bevat ook geen regeling over het afschermen van straatverlichting. Dit is een kwestie van uitvoering en kan in een procedure over een omgevingsplan niet aan de orde komen [22]
Voor de armaturen wordt aangesloten bij de standaardmasten van de gemeente conform het leidraad inrichtingsplan openbare ruimte (lior). In het DOSP is een voorstel gedaan van de uitwerking van de verlichting. In de nadere ontwerp- en uitvoeringsfase (na vaststelling van het TAM-omgevingsplan) wordt de exacte plaatsing en afscherming van de verlichting zorgvuldig afgestemd met de indieners, zodat mogelijke lichthinder wordt geminimaliseerd.

### 2.1.4 Onvoldoende uitgewerkt groen- en landschapsplan / participatie

De indieners stellen dat de stukken nog geen uitgewerkt groen- en inrichtingsplan voor de openbare ruimte en overgang naar de bestaande wijk bevatten. Daarmee is niet inzichtelijk op welke wijze de ontwikkeling wordt ingepast in het bestaande groenstructuur- en waterbeheer. De afweging van de relevante belangen en de motivatie van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is onvoldoende transparant zonder een duidelijk inzicht in de groeninrichting. De indieners verzoeken:

- Een gedetailleerd groen- en inrichtingsplan op te nemen als bijlage bij het omgevingsplan;
- Omwonenden, waaronder de indieners, in een participatieproces te betrekken bij de naderen in vulling en het beheer van het groen;
- Expliciet vast te leggen dat de bestaande slootzone tussen de Wildrijklaan en het bouwplan behouden blijft en vergroot/verdiept wordt als groene en ecologische buffer.

*Reactie gemeente Teylingen*
*Gedetailleerd groen- en inrichtingsplan*
Het verzoek om een uitgewerkt en gedetailleerd groen- en inrichtingsplan als bijlage bij het omgevingsplan op te nemen wordt niet overgenomen. Er is geen aanleiding om in deze fase van de planvorming, het planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling, het plan uit te werken tot op detailniveau van een inrichtingsplan.

Binnen het TAM-omgevingsplan zijn op hoofdlijnen de kaders vastgelegd voor de groene ruimtelijke inpassing van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte, onder andere door middel van de groennorm (zie de beantwoording onder paragraaf 2.1.3). Ook is in het DOSP van het planvoornemen aandacht besteed aan de inrichting van het openbare ruimte en de aanleg van groen. Vanuit dit DOSP en de ruimte voor de nadere uitwerking die het TAM-omgevingsplan biedt is ook ruimte voor participatie en kan de invulling van de groene overgangszone in overleg worden bepaald. De gemeente stelt zich daarom op het standpunt dat sprake is van een evenwichtige toedeling functies aan locaties.

De uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats in de uitvoerings- en ontwerpfase (na vaststelling van het TAM-omgevingsplan).

[22] Vergelijk ABRvS 12 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1020

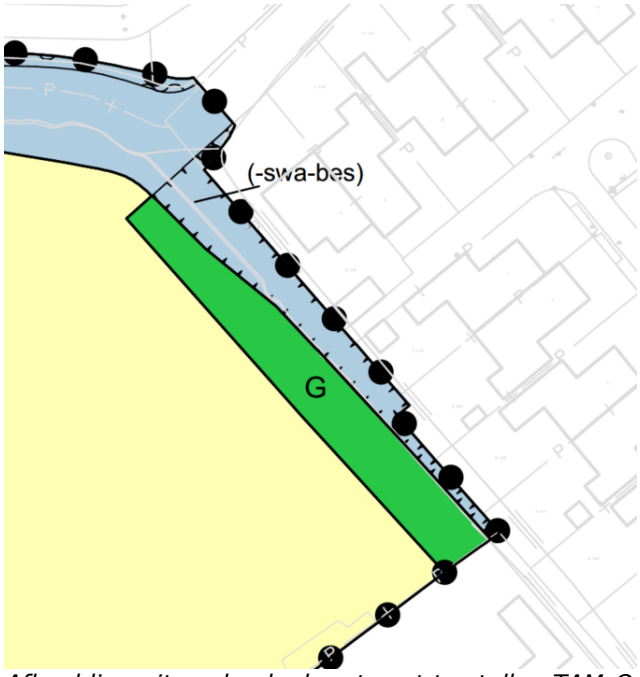
Het opnemen van een volledig uitgewerkt groenplan als juridische bijlage bij het omgevingsplan is gelet op voorgaande niet noodzakelijk.

*Slootzone*
Ten aanzien van het verzoek vanuit de zienswijze om de bestaande slootzone te behouden en te vergroten/verdiepen wordt opgemerkt dat het plan er reeds vanuit gaat dat de sloot wordt behouden en op enkele plekken in enige mate wordt verbreed. Het TAM-omgevingsplan biedt hiervoor ook de planologische ruimte, door de toekenning van de functie water. Daarbij is bij de vaststelling de functie water nogmaals afgestemd op het DOSP. Er is geen aanleiding om het gebruik van de sloot expliciet te regelen als groene- en ecologische buffer. De sloot zorgt samen met de groene overgangszone voor een fysieke afstand tussen bestaande privé tuinen en de woningbouwontwikkeling.

De exacte vormgeving en eventuele aanpassingen aan de sloot worden meegenomen in de nadere ontwerpfase (na vaststelling van het TAM-omgevingsplan).

### 2.1.5 Verbod op aanlegsteigers aan de slootzijde
De indieners stellen dat de sloot tussen de bestaande privé tuinen en de woningbouwontwikkeling een belangrijke functie als watergang en natuurlijke afscheiding heeft. Bij het realiseren van aanlegsteigers of vlonders kan dit leiden tot intensiever gebruik van de sloot, verstoring van de ecologische waarden en waterkwaliteit en extra inkijk en overlast richting bestaande woningen. De indieners vragen om in de planregels of via een voorwaardelijke verplichting vast te leggen dat het aanleggen van steigers, vlonders of andere bouwwerken aan deze slootzijde is verboden.

*Reactie gemeente Teylingen*
De gemeente onderschrijft het belang van het behouden en verbreden van de sloot tussen de bestaande privé tuinen en de woningbouwontwikkeling. Daarnaast voorziet het DOSP niet in de aanleg van steigers of andere bouwwerken aan de zijde van de watergang (aangrenzend aan bestaande tuinen in de omliggende woonwijk). De gemeente is bereid naar aanleiding van de zienswijze ook te voorzien in juridische waarborging van dit stedenbouwkundige uitgangspunt. Voor een deel van de watergang, grenzend aan de privé tuinen, wordt een specifieke aanduiding op de plankaart opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding wordt in de planregels opgenomen dat het aanleggen van steigers, vlonders of andere bouwwerken niet is toegestaan. Wel is voor onderhoud vanuit het Hoogheemraadschap en de gemeente nog toegestaan.




*Afbeelding uitsnede plankaart vast te stellen TAM-Omgevingsplan. de aanduiding afgekort naar ''swa-bes'' staat voor de aanduiding specifieke vorm van specifieke vorm van water uitgesloten - bebouwingen en steigers.*

### 2.1.6 Overzicht verzoeken

De indieners verzoeken samengevat:

- De bouwhoogte van appartementengebouwen 1 en 2 te herzien naar een hoogte van maximaal 2 à 3 bouwlagen die past binnen de maat en schaal van de bestaande woonomgeving;
- De privacy van bestaande bewoners te waarborgen door vergroting van de afstand, aangepaste oriëntatie van de balkons en toepassing van de juiste groenbuffers;
- Een groen- en inrichtingsplan als bindend onderdeel van het omgevingsplan vast te stellen en bewoners te betrekken in het participatieproces;
- In de planregels op te nemen dat geen steigers, vlonders of aanlegvoorzieningen aan de slootzijde tussen de Wildrijklaan en het plangebied mogen worden aangelegd;
- Een zodanige straatverlichting te voorzien dat geen direct licht in de woningen aan de Wildrijklaan schijnt.

*Reactie gemeente Teylingen*
De verzoeken zijn reeds behandeld in de voorgaande punten van deze zienswijze; voor de inhoudelijke reactie daarop wordt daarnaar verwezen. De bouwhoogte van de appartementen komt aan de orde in paragraaf 2.1.2. De privacy van de bewoners en de afstand tot het planvoornemen, wordt behandeld in paragraaf 2.1.3. Het groen-inrichtingsplan is terug te vinden in de paragrafen 2.1.3 en 2.1.4. De steigers, vlonders en andere bouwwerken worden besproken in paragraaf 2.1.5. Tot slot wordt de straatverlichting behandeld in paragraaf 2.1.3.

**Conclusie**
De zienswijze leidt tot aanpassingen in het vast te stellen TAM-omgevingsplan:
- Verlagen van de bouwhoogten van alle hoofdgebouwen op de verbeelding, inclusief toelichting hiervan in de motivering.
- Een toelichting van te hanteren lichte TNO-norm in de geactualiseerde schaduwstudie.
- Uitgebreidere uitleg van de groenvoorziening en groennormering in de motivering.
- Het vergroten van de groene buffer op de verbeelding.
- Het toevoegen van een verbod op steigers, vlonders en andere bouwwerken in zowel de regels als de verbeelding.

De gemeente stelt zich met inachtneming van bovengenoemde aanpassingen op het standpunt dat het TAM-omgevingsplan niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. En dat sprake is van een zorgvuldige belangenafweging. Er is geen aanleiding om het plan anders dan hiervoor genoemd aan te passen.
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.

# 3 Reacties - Vooroverlegpartners

## 3.1 Reactie Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM)

### 3.1.1 Calamiteitenontsluiting en bluswatervoorzieningen

De VRHM geeft aan dat de calamiteitenontsluiting aangegeven zijn zoals eerder besproken zijn met de VRHM. De offensieve bluswatervoorziening is nog niet geprojecteerd in het plangebied. Graag ontvangt de VHRM bij de verdere uitwerking van het plan een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden (zoals het open water), inclusief de gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig.

*Reactie gemeente Teylingen*

De aanbevelingen worden meegenomen in de verdere technische uitwerking van het planvoornemen en het ontwerp van de gebouwen. Dit wordt gedeeld met de VRHM. Er zijn geen aanpassingen nodig van het TAM-omgevingsplan.

### 3.1.2 Aanrijtijden

Het plangebied is vanuit het Regionale dekkingsplan gelegen in een buurt met de classificatie 'Categorie 2' met het overheersende kenmerk 'Woningen' / 'Gebouwen voor zelfredzame personen'. De nieuwe ontwikkeling past binnen het profiel van de vastgestelde categorie. De referentiewaarde voor deze categorie is 10 minuten. De daadwerkelijke opkomsttijd (prognosetijd) bedraagt acht minuten. Daarmee scoort het nieuwe initiatief 'Goed'. Er zijn in het kader van het Dekkingsplan geen aanvullende voorzieningen benodigd, de te verwachten preventieve voorzieningen en opkomsttijd voldoen aan de uitgangspunten van het Dekkingsplan.

*Reactie gemeente Teylingen*

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Er zijn geen aanpassingen nodig van het TAM-omgevingsplan.

**Conclusie**

Er zijn geen aanpassingen nodig in het vast te stellen TAM-omgevingsplan.

## 3.2 Reactie Hoogheemraadschap Rijnland

### 3.2.1 Geen bezwaar

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen kunnen in principe worden geborgd, mits bij de verdere uitwerking rekening wordt gehouden met onderstaande aandachtspunten.

*Reactie gemeente Teylingen*

De gemeente vindt het goed om te vernemen dat het Hoogheemraadschap geen bezwaar heeft tegen het plan. Onderstaand reageert de gemeente op de aandachtspunten.

### 3.2.2 Omgevingsvergunning voor een waterbelang

Voor de werkzaamheden in of nabij waterstaatswerken is een omgevingsvergunning voor een waterbelang (voorheen watervergunning) vereist. Het Hoogheemraadschap vraagt dit onder de aandacht te brengen van de initiatiefnemer.

*Reactie gemeente Teylingen*
De gemeente neemt dit punt mee bij de technische uitwerking van het planvoornemen na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Daarbij geeft de gemeente aan de initiatiefnemer mee dat er een omgevingsvergunning voor een waterbelang nodig is. Dit wordt ook opgenomen in de motivering van het TAM-omgevingsplan. Er is een aanpassing nodig van het TAM-omgevingsplan.

### 3.2.3 Onderhoud, ontvangstplicht bagger en natuurvriendelijke oevers
In het omgevingsplan wordt gesproken over de aanleg van ecologische oevers. Ook bij ecologische oevers blijft de ontvangstplicht voor bagger gelden. De bagger dient in principe op het aangrenzende perceel te worden verspreid. Wanneer dit door de inrichting van de oever niet mogelijk is, dient de bagger ergens anders te worden afgezet. We adviseren om binnen het plan ruimte te reserveren voor:

- Een aan- en afmeerlocatie voor de onderhoudsboot, en;
- Locaties waar bagger kan worden afgezet. Houd daarbij rekening met het feit dat bagger niet compact is en kan uitvloeien.

Bij onderhoud kan een kraan over de ecologische oever werken. Voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers kan eventueel gebruik worden gemaakt van de subsidieregeling van Rijnland.

*Reactie gemeente Teylingen*
De gemeente neemt dit punt mee bij de uitwerking. In het plan is planologisch ruimte om een af- en aanmeerplek aan te leggen voor de onderhoudsboot. Ook de punten ten aanzien van de baggerafgezetlocatie en aanleg natuurvriendelijke oevers worden daar mogelijk en nodig meegenomen in de verdere uitwerking. Er zijn geen aanpassingen nodig van het TAM-omgevingsplan.

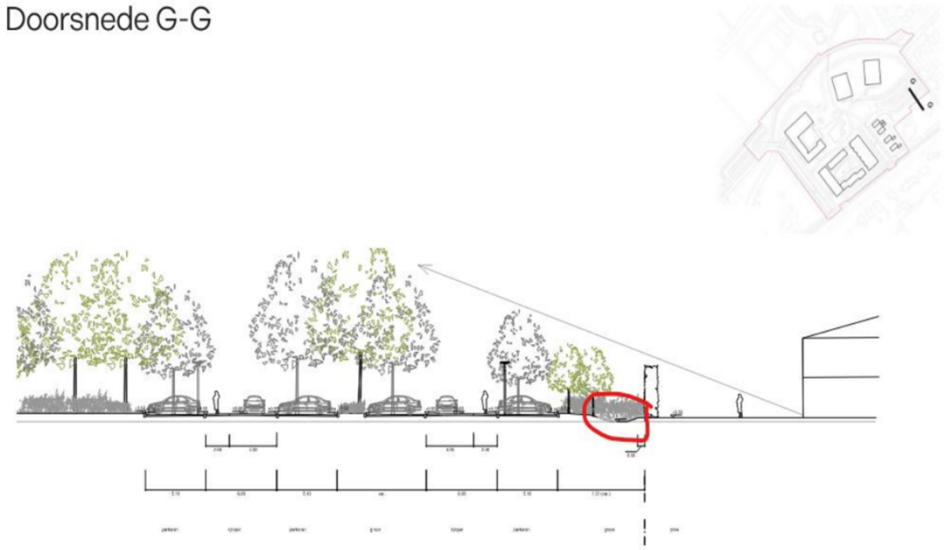
### 3.2.4 Waterhuishoudkundig plan
Het hoogheemraadschap adviseert een waterhuishoudkundig plan op te stellen waarin de volgende waterhuishoudkundige onderdelen verder worden uitgewerkt.

*Reactie gemeente Teylingen*
De gemeente gaat in de verdere uitwerking na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan een waterhuishoudkundigplan opstellen.

### 3.2.5 Klimaatbestendigheid en Water en Bodem sturend
Positief is dat het omgevingsplan aandacht besteedt aan klimaatbestendigheid. Het Hoogheemraadschap adviseert dit te versterken door ook in te gaan op het principe 'Water en Bodem sturend': hoe wordt bij inrichting en gebruik aangesloten bij het natuurlijke watersysteem en de bodemgesteldheid? Dit past binnen de uitgangspunten van de Omgevingswet en is relevant bij toekomstige ruimtelijke keuzes.

*Reactie gemeente Teylingen*

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. Zie hiervoor het onderstaande profiel. Dit wordt ook op deze wijze opgenomen en toegelicht in de motivering van het TAM-omgevingsplan.




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.

### 3.2.6 Koppelkans duiker onder de Hoofdstraat

In een eerder overleg met de gemeente is een koppelkans gesignaleerd. De komende jaren krijgt de Hoofdstraat in Sassenheim een opknapbeurt. Hierbij bestaat een kans om een duiker onder deze weg aan te leggen. Hierover blijft Rijnland graag met de gemeente in contact.

*Reactie gemeente Teylingen*

De gemeente dankt het hoogheemraadschap voor het meedenken over het koppelkansen. De koppelkans is met het project herstructurering Rijkstraatweg /Hoofdstraat. De gemeente en het hoogheemraadschap hebben hier al contact over en in het kader van dit project wordt het verder opgepakt. Dit leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan Langeveld.

### 3.2.7 Overige aandachtspunten

- Controleer of de ligging binnen kern- en beschermingszones van waterkeringen expliciet is benoemd in de planregels.
- Neem op dat voor dit plan een omgevingsvergunning op grond van de Waterschapsverordening van Rijnland vereist is.

*Reactie gemeente Teylingen*

Naar aanleiding van de verwerking van het DOSP in het vast te stellen TAM-omgevingsplan is de legger nogmaals over plankaart gelegd. Hieruit blijkt dat de noordelijke rand van het plangebied deels binnen de beschermingszone van de waterkering ligt. Deze beschermingszone met bijbehorende regels ter bescherming van de waterkering worden opgenomen in het TAM-omgevingsplan. En in de motivering wordt opgenomen dat een omgevingsvergunning op grond van de Waterschapsverordening nodig is, voor werkzaamheden in of nabij de waterkering.

**Conclusie**

De reactie leidt tot aanpassingen in het vast te stellen TAM-omgevingsplan:

- Het verwerken van de beschermingszone van de waterkering in de regels, motivering en geometrie van het TAM-omgevingsplan.
- In de motivering wordt opgenomen dat de omgevingsvergunning voor een waterbelang nodig is .

## 3.3 Reactie Provincie Zuid-Holland

### 3.3.1 Provinciaal beleid

De Provincie Zuid-Holland ziet geen strijdigheden met het provinciaal beleid. Wel vraagt de provincie om in de motivering de Groeipadbrief van de gemeente Teylingen te benoemen bij paragraaf 4.1.2 Provinciaal beleid.

*Reactie gemeente Teylingen*

De Groeipadbrief van de gemeente wordt verwerkt in paragraaf 4.1.2 van de motivering.

**Conclusie**

De reactie leidt tot aanpassingen in het vast te stellen TAM-omgevingsplan:

- De Groeipadbrief van de gemeente wordt verwerkt in paragraaf 4.1.2 van de motivering.

# 4 Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen bedragen:

**Motivering**

- Tussen ontwerp en vaststelling van het TAM-omgevingsplan is het definitieve stedenbouwkundige plan (DOSP) en het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende onderdelen aangepast in de motivering:
    - Bijlage 1 en 2, stedenbouwkundig – en beeldkwaliteitsplan zijn vervangen. Het totale boekwerk DOSP en beeldkwaliteitsplan zijn als bijlage 1 toegevoegd.
    - Afbeeldingen in paragraaf 2.2, waaronder de plankaart van het stedenbouwkundig plan en het programma zijn vervangen door afbeeldingen uit het DOSP.
    - Er is een aanvullend tekstvoorstel vanuit het stedenbouwkundig plan opgenomen ten aanzien van de bouwhoogtes en het programma.
    - Beperkte tekstuele aanpassing: De stedenbouwkundige term parkbos wordt vervangen door bospark
    - Verduidelijking van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de bestaande kavels in paragraaf 3.2. Daarvoor volgt de volgende tekstpassage opgenomen: '*'De kavels van het Hospice en Hoofdstraat 53 liggen 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".* Ter illustratie van deze situatie wordt het bijbehorende profiel opgenomen uit het stedenbouwkundig plan.
    - Er is toegevoegd dat het plangebied gedeeltelijk in de beschermingszone van de waterkering ligt. Dit is opgenomen in de motivering paragraaf 3.2
    - In subparagraaf 3.3.2.2 Parkeren is verduidelijkt hoeveel parkeerplaatsen worden aangelegd in het plangebied zelf.
    - Het actualiseren van het onderzoek naar water door het nieuwe stedenbouwkundige plan. Het onderzoek is vervangen in bijlage 7 en geactualiseerd in paragraaf 3.2
    - Het begrip peil is aangepast om daarmee de begane grond vloer als uitgangspunt te kunnen nemen voor de bepaling van de bouwhoogte. Omdat deze wijziging een afwijking is van de standaard in de gemeente wordt deze wijziging toegelicht in de motivering. Deze wijziging wordt doorgevoerd vanwege de stedenbouwkundige opzet van Langeveld.
- Naar aanleiding van het DOSP en de aangepaste bouwhoogtes uit de zienswijze is de schaduwstudie geactualiseerd. De schaduwstudie is verwerkt in het DOSP en is daarom toegevoegd aan bijlage 1 en is paragraaf 2.2.4 geactualiseerd. Ook is toegelicht in de motivering dat in de schaduwstudie is uitgegaan van de lichte TNO norm.
- Tussen ontwerp en vaststelling heeft de Omgevingsdienst West Holland een advies uitgebracht voor verschillende onderdelen van het TAM-omgevingsplan. Naar aanleiding van het advies zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
    - Onderzoek geluid, het onderzoek is geactualiseerd, ook met het nieuwe stedenbouwkundige plan. Het rapport is vervangen in bijlage 12 en de paragraaf 5.1 in de motivering. Ook wordt de maximaal benodigde afwijkende grenswaarde aangepast naar 62 Lden.
    - Onderzoek naar de lichthinder is aangepast en vervangen in bijlage 15.

  - De paragraaf 5.5 Luchtkwaliteit is aangepast
  - Stikstofonderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe AERIUS calculator. Het onderzoek is vervangen in bijlage 6 en de paragraaf 3.1.2.2 is hierop aangepast.
  - Mer beoordeling is aangepast naar aanleiding van de laatste onderzoeken en daarnaast vervangen in bijlage 22 en de paragraaf 5.6 in de motivering is hierop aangepast.
  - Een tekstuele aanpassing van de paragraaf 5.3 milieuzonering.
  - Tekstuele aanpassingen in zowel de inleiding als in het onderzoek van paragraaf 5.4 bodem.
- Door een technische omissie is de verkeerde bijlage aan bijlage 11 van de motivering toegevoegd. Het Bureau en verkennend archeologisch onderzoek is alsnog toegevoegd.
- Een uitgevoerd bodemonderzoek voor de Roodemolenweg is toegevoegd aan bijlage 21 en toegevoegd aan paragraaf 5.4.
- Tussen ontwerp en vaststelling heeft er een overleg geluid plaats gevonden om te controleren of de regels goed toepasbaar zijn voor de uiteindelijke uitwerking van bouwplannen. Naar aanleiding hiervan is in de motivering in hoofdstuk 7 extra uitleg van lid 4 van de geluidregels toegevoegd.
- In de motivering en ladderonderbouwing (bijlage 9) zijn de percentages van het woningbouwprogramma aangepast.
- In artikelsgewijze toelichting zijn de aangepaste regels uitgelegd, zover nodig.

**Regels**

- Tussen ontwerp en vaststelling van het TAM-omgevingsplan is het definitieve stedenbouwkundige plan (DOSP) en het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende onderdelen aangepast in de regels:
  - De regeling ter bescherming van de waterkering is toegevoegd aan de regels in hoofdstuk 6
  - Het begrip 'peil' is verduidelijkt in relatie tot de ophoging van het plangebied. In het 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;
    2. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.
       →In het begrip 'peil' worden de rood gemarkeerde getallen aangepast zodat het peil correspondeert met die delen van het plangebied die worden opgehoogd. Daarmee kan begane grond vloer als uitgangspunt worden genomen voor de bepaling van de bouwhoogte.
       Omdat de wijziging een afwijking is van de standaard in de gemeente is deze wijziging toegelicht in de motivering. Deze wijziging is doorgevoerd vanwege de stedenbouwkundige opzet van Langeveld. Onderdeel 1 van het begrip ''peil' in de begripsbepalingen luidt daarna als volgt:
       1. (nieuw) de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen **0 tot 40 m** boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;

2. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

- De regeling voor de vrijstaande woning wordt verduidelijkt. Hoofdgebouwen mogen niet aaneen worden gebouwd, de garages wel.
- In artikel 3.5 onderdeel 1 en dan i. staat dat garages wel binnen de 2,5 meter tot perceelsgrens gebouwd mag worden. Deze bepaling is verwijderd in de planregels.
- Voor de invulling van de vrije kavels worden bij de verdere uitwerking, na vaststelling van het TAM-omgevingsplan, 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 m3 per hoofdgebouw opgenomen. Ook is in de regeling voor bijbehorende bouwwerken verduidelijkt op dit punt. In artikel 3.7.2 van de regels staat dat er 150 m² 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 is.
- Bouwwerken en erfscheidingen moeten 1 meter achter de voorgevel gebouwd worden. De regels zijn hierop verduidelijkt voor de vrijstaande woningen.

- Tussen ontwerp en vaststelling heeft er een nadere beschouwing van de geluidregels plaatsgevonden in verband met de uitwerking van de bouwplannen. Naar aanleiding hiervan is in de regels voor de activiteit bouwen verduidelijkt dat de geluidwerende voorziening is toegestaan als zijnde bouwwerken in Afdeling 3.2 Regels voor bouwwerken. Daarbij is ook verduidelijkt dat een tuinmuur of vergelijkbaar bouwwerk in het voorerf ook is toegestaan mits dit de functie heeft als zijnde geluidwerende voorziening.
- Artikel 3.17 bevat specifieke beoordelingsregels voor erfafscheidingen. In lid a komt de bepaling voor vrijstaande woningen te vervallen. Dit onderdeel van de regels is alleen nodig voor patiowoningen.
- In de regeling voor geluid voor wegverkeer was in afwijking van de voorkeursgrenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving een hogere waarden toegestaan. Waarbij is geregeld dat de geluidbelasting van gemeentelijke wegen op de gevel niet meer bedraagt dan 61 Lden. Dit is aangepast naar 62 Lden.

**Verbeelding**

- Tussen ontwerp en vaststelling van het TAM-omgevingsplan is het definitieve stedenbouwkundige plan (DOSP) en het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende onderdelen aangepast:
  - Toevoeging van de waterkering aan de noordzijde van het plangebied.
  - Gevellijnen bij de vrijstaande woning aan de Hoofstraat zijn aangepast. Waarbij ook de gevellijn aan de zijde van de Hoofdstraat 1 meter voor het hospice is gesitueerd.
  - Aanpassen van de aanduiding geluidwerende voorziening bij de vrijstaande woningen.
  - De functie water en de groene overgangszone zijn aangepast.

# 5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de zienswijze / 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 het vast te stellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Langeveld, Sassenheim worden de aanpassingen uit hoofdstuk **4** doorgevoerd. En worden de volgende aanpassingen doorgevoerd n.a.v. de zienswijze en ontvangen van reacties van wettelijke ketenpartners.

**Motivering:**

- De Groeipadbrief van de gemeente wordt verwerkt in paragraaf 4.1.2 van de motivering.
- Toelichting van de aangepaste bouwhoogtes in de motivering (toelichting definitief stedenbouwkundig plan).
- Uitgebreidere uitleg van de groenvoorziening en groennormering in de motivering.
- Het verwerken van de beschermingszone van de waterkering in de regels, motivering en geometrie van het TAM-omgevingsplan.
- In de motivering wordt opgenomen dat de omgevingsvergunning voor een waterbelang nodig is .
- Een toelichting van te hanteren lichte TNO-norm in de geactualiseerde schaduwstudie wordt opgenomen.

**Regels:**

- Het toevoegen van een verbod op steigers, vlonders en andere bouwwerken in zowel de regels als de verbeelding.
- Het verwerken van de beschermingszone van de waterkering in de regels, motivering en geometrie van het TAM-omgevingsplan.

**Geometrie:**

- Verlagen van de bouwhoogten op de verbeelding voor alle hoofdgebouwen.
- Het vergroten van de functie groen op de verbeelding.
- Het toevoegen van een verbod op steigers, vlonders en andere bouwwerken in zowel de regels als de verbeelding aan de oostzijde van het plangebied.
- Het verwerken van de beschermingszone van de waterkering in de regels, motivering en geometrie van het TAM-omgevingsplan.

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.