

bestemmingsplan

Menneweg 14, Sassenheim

Gemeente Teylingen



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1525.BP2020SAS05013-VA01

Datum: 2021-04-02

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR200008

Opdrachtgever: fam. Lamboo

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Juridische planbeschrijving	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Verbeelding	11
3.3 Planregels	11
3.4 Wijze van bestemmen	12
4 Beleidskader	13
4.1 Nationaal beleid	13
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Regionaal beleid	17
4.4 Gemeentelijk beleid	18
5 Milieuonderzoek	20
5.1 Milieueffectrapportage	20
5.2 Milieu	21
5.3 Luchthavenindelingbesluit	28
5.4 Waterhuishouding	28
5.5 Verkeer en parkeren	31
5.6 Ecologie	32
5.7 Archeologie	33
5.8 Cultuurhistorie	34
5.9 Duurzaamheid	35
6 Economische uitvoerbaarheid	37
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1 Algemeen	38
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	38
7.3 Verslag zienswijzen	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

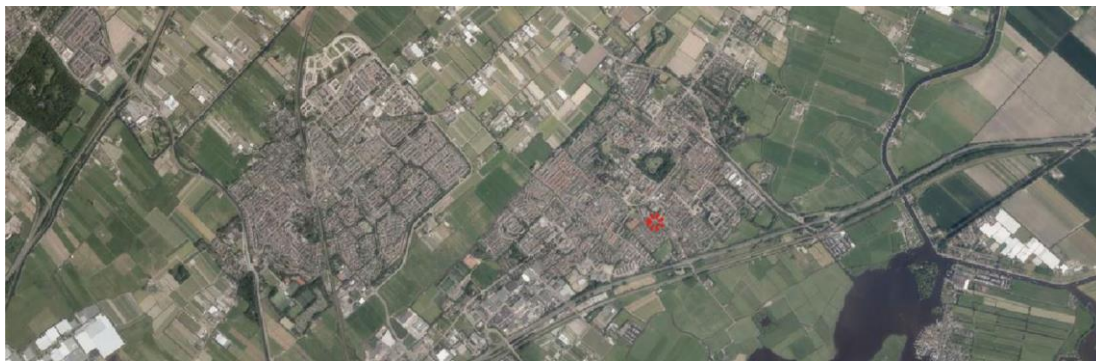
Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Menneweg 14 in Sassenheim een vrijstaande woning te realiseren. De locatie is gelegen op de hoek van de Menneweg en de Charley Tooroplaan. Voorheen was ter plaatse een wasserij gevestigd. Echter zijn de bedrijfsmatige activiteiten inmiddels gestaakt en is de locatie braakliggend.

Het initiatief past echter niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Sassenheim Oost', vastgesteld op 29 juni 2017. Op dit moment is het plangebied grotendeels voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. De realisatie van een vrijstaande burgerwoning is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om die reden heeft de initiatiefnemer diverse gesprekken met de gemeente gevoerd. Het resultaat van deze gesprekken is het beoogde plan. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) opgesteld moeten worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de percelen aan de Menneweg 14 op de hoek van de Menneweg en Charles Tooroplaan in Sassenheim. Sassenheim is onderdeel van de gemeente Teylingen. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Sassenheim, sectie A, percelen 9286, 9287, 9815, 9818 en 9817 met een oppervlakte van ca. 1.571 m².

De navolgende afbeeldingen tonen achtereenvolgens de globale ligging van het plangebied ten opzichte van zijn omgeving en de globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging van het plangebied, plangebied rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

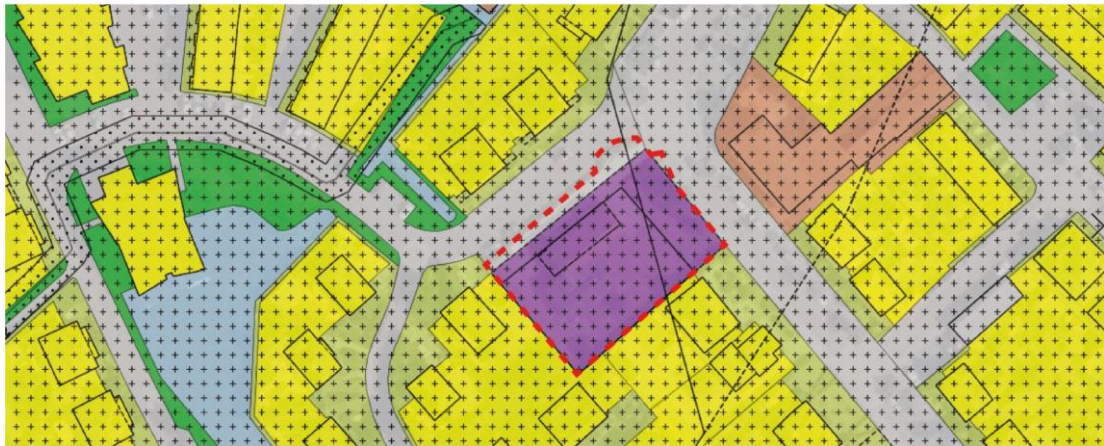


Begrenzing van het plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Sassenheim Oost', vastgesteld op 29 juni 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Teylingen. Deze gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijf', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', voor het oostelijk deel van het plangebied geldt tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1'. Voorts geldt het bestemmingsplan 'paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen', vastgesteld op 28 juni 2018.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Sassenheim Oost', plangebied is rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - 1' en 'specifieke vorm van waarde - 3'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen een maximum bebouwingspercentage van 40% geldt. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven tot en met categorie 1 toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

De beoogde ontwikkeling van een vrijstaande woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming 'Bedrijf' geen burgerwoning is toegestaan. Om deze reden zal het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied moeten worden herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuw en actueel juridisch- planologisch kader die de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk maakt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 achtereenvolgens de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Hoofdstuk 6 bevat de economische uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarbij de uitkomsten van de inspraak- en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de Menneweg 14 is in de kern van Sassenheim gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn met name woningen gelegen bestaande uit rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Aan de overzijde van de planlocatie aan de Menneweg 73-73d is een kinderdagverblijf en een trainingsinstelling gevestigd en op ruimere afstand, ten noorden van het plangebied, is een openbare basisschool gevestigd. Verder ligt het plangebied op een afstand van ca. 350 m van de rijksweg A44 en op een afstand van ca. 450 is de spoorlijn Leiden-Schiphol gelegen.

Onderstaande afbeelding toont een impressie van de huidige situatie in de omgeving van het plangebied.



Menneweg



Charley Tooroplaan

Huidige situatie omgeving plangebied (bron: FORM architectuur)

Het plangebied betreft een ruim perceel op de hoek van de Menneweg en de Charley Tooroplaan. Voorheen was ter plaatse een wasserij gevestigd en was de planlocatie bebouwd met bedrijfsgebouwen en een

bedrijfswoning met een totale inhoud van ca. 1.350 m³. Echter zijn de bedrijfsmatige activiteiten inmiddels gestaakt en is de bebouwing gesaneerd. In de huidige situatie is het plangebied braakliggend.

Onderstaande afbeelding toont de huidige situatie binnen de plangrens, waarin de bedrijfsbebouwing gesloopt is.

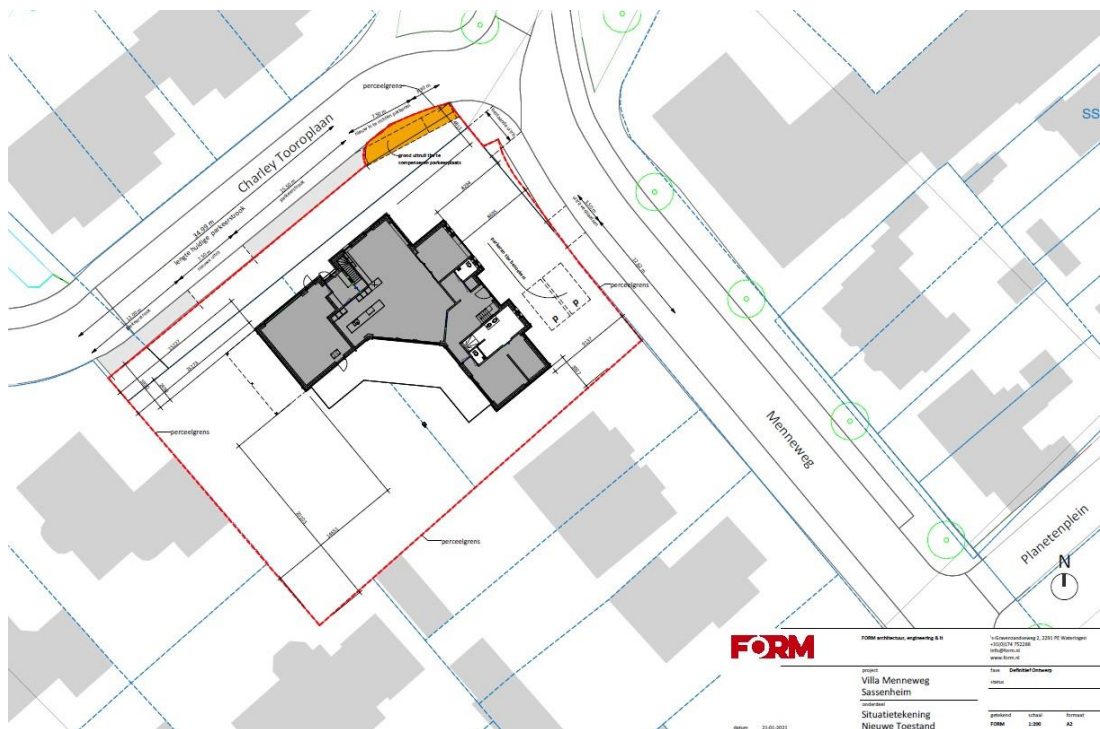


Huidige situatie binnen de plangrens (bron: initiatiefnemer)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de braakliggende gronden aan de Menneweg 14 in Sassenheim te herontwikkelen. Het voornemen is een vrijstaande woning te realiseren. De voorgevel van de toekomstige bebouwing zal op de Menneweg georiënteerd zijn, in lijn met de voorgevel van de naastgelegen woning aan de Menneweg 16a. Doordat het plangebied aan de noordwestzijde aan de Charley Tooroplaan is gelegen, zal de zijgevel van de toekomstige bebouwing de voorgevellijn aanhouden van de woning aan de Van Goghlaan 1.

Onderstaande afbeelding toont de situatietekening van de beoogde situatie.



Situatietekening beoogde situatie (bron: FORM architectuur)

In de toekomstige situatie zal de bebouwing binnen de plangrens bestaan uit een hoofdgebouw en een, aan het hoofdgebouw gebouwd, bijgebouw. Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met kap, waarbij de voorgevellijn en nokhoogte variëren. Het aangebouwde bijgebouw bestaat uit één bouwlaag met platdak. Voor de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw zal worden aangesloten op de naastgelegen bebouwing en zal bestaan uit een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 m en 9 m.

Onderstaande afbeelding toont een impressie van de beoogde situatie.



Impressie beoogde situatie (bron: FORM architectuur)

Verkeer en parkeren

Het plangebied zal ontsloten worden met een inrit die aansluit op de Charley Tooroplaan en inrit aan de zijde van de Menneweg. De inrit aan de Charley Tooroplaan met een breedte van 7,5 m betreft een nieuwe inrit. De inrit aan de Menneweg wordt verplaatst van de hoek met de Charley Tooroplaan in de richting van Menneweg 16. Deze inrit heeft een breedte van 3,5 m.

De benodigde parkeerplaatsen voor de beoogde vrijstaande woning zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. Parkeren is aan de zijde van zowel de Charley Tooroplaan als de Menneweg mogelijk. Tevens zal het mogelijk zijn te parkeren in het aangebouwde bijgebouw aan de zijde van Charley Tooroplaan. Er kunnen minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De huidige langspaarvakken ten noordwesten van het plangebied, aan de Charley Tooroplaan, moeten wijken voor de nieuwe inrit en worden elders langs de Charley Tooroplaan (zie situatietekening beoogde situatie) gecompenseerd. Met het voorgenomen plan wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Teylingen (zie ook toelichting paragraaf 5.5).

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

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

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

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

3.2 Verbeelding

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

3.3 Planregels

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

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

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

3.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Tuin

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

Wonen - 1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen aan-huisgebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water. Hoofdgebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding.

Waarde - Archeologie

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

4 Beleidskader

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat de SVIR hier niet specifiek op van toepassing is. De ontwikkeling moet echter wel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord worden. Deze verantwoording is opgenomen in toelichting paragraaf 4.1.3.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Planspecifiek

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De realisatie van één vrijstaande woning en de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is daarmee geen stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Bovendien is het plangebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Sassenheim en zijn reeds één bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen toegestaan.

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. naar een klimaatbestendige delta;
2. naar een nieuwe economie: the next level;
3. naar een levendige meerkernige metropool;
4. energievernieuwing;
5. best bereikbare provincie;
6. gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. De relevante beleidskeuzes worden hieronder beknopt toegelicht.

Planspecifiek

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: 'Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Onderstaand wordt de beleidskeuze nader toegelicht.

Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart. Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleggen mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Onderstaand zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

- Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een kustcomplex. Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever). Verder houden ontwikkelingen het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning in de kern van Sassenheim. Door ligging van het plangebied in de kern van Sassenheim is in de directe omgeving van het plangebied het kenmerkende reliëf van het kustcomplex niet meer waarneembaar.

- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in het bollenlandschap. Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Ontwikkelingen in het bollenlandschap dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen. Verder vindt verdichting plaats in reeds bestaande verdichte zones en wordt er bijgedragen aan het behoud en de versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap. Het plangebied is gelegen in de kern Sassenheim waardoor verdichting plaatsvindt in een reeds verdichte zone.

- Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen binnen de kaartlaag 'steden en dorpen'. Hiervoor geldt dat elk dorp bij ontwikkelingen rekening houdt met de eigen identiteit en voort bouwt op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning, voorheen waren ter plaatse bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning gesitueerd. Het initiatief is passend in de omgeving, omdat in de directe omgeving reeds woningen zijn gelegen.

Conclusie

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

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 20 april 2019 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 4.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten 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 zoals 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:*
 - i. *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*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart worden in toelichting paragraaf 4.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Conclusie

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Regio Holland Rijnland is gelegen in de Randstad en bestaat uit de gemeenten Hillegom, Kaag en Braasem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Gezamenlijk geven zij hun ruimtelijke visie op de regio. In deze visie wordt gestreefd naar een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De vijftien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

In de structuurvisie zijn zeven kernbeslissingen opgenomen waarin de gemeenten hun belangrijkste keuzes weergeven. De zeven kernbeslissingen zijn:

- a. Holland Rijnland is een topwoonregio;
- b. Leiden vervult een centrumfunctie;
- c. concentratie stedelijke ontwikkeling;
- d. groene-blauwe kwaliteit staat centraal;
- e. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open,
- f. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- g. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggend ruimtelijk plan is gerelateerd aan de punten a en c en past binnen deze kernbeslissingen. Met de ontwikkeling wordt een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het woningaanbod in het gebied. Het voorgenomen plan betreft de realisatie van een vrijstaande woning op een braakliggend terrein. Dit is passend binnen de afspraken met Holland Rijnland om op geringe schaal binnen de kernen woningbouw mogelijk te maken. Verder heeft het initiatief betrekking op de kernbeslissingen c, omdat het bestaand stedelijk gebied wordt benut voor verstedelijking.

4.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

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

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

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

Planspecifiek

Het voorgenomen plan heeft hoofdzakelijk een positieve invloed op de keuzes 1, 2, 4 en 5. Het plan komt tegemoet aan de vraag naar woningen, de voorkeur voor inbreiding, het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt en de kwalitatieve behoefte naar vrijstaande woningen in een suburbane omgeving.

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

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Teylingen 2030

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

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

Planspecifiek

Ten aanzien van de ruimtelijke opgave voor wonen is het doel om op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving in complete vitale kernen met een eigen identiteit te verkrijgen, met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheid om een beperkte opvangfunctie te vervullen voor de regio. Voor de eigen behoefte geldt een opgave voor de bouw van ongeveer 2.100 woningen tot 2030. Daarnaast is er plancapaciteit van ongeveer 300 woningen voor het accommoderen van een deel van de bovenregionale woningbouwopgave, die eventueel ook ingezet kan worden voor doorgroei na 2030. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan locaties binnen en direct grenzend aan de dorpsgrenzen. In de structuurvisie wordt uitgegaan van 300 woningen in een dunnere groenblauwe setting, om daarmee een meer concurrerend en onderscheidend woonmilieu te creëren. Het voorgenomen plan komt hieraan tegemoet.

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

4.4.2 Woonvisie Teylingen 2015-2020

Parallel aan de Toekomstvisie 'Vitaal en vernieuwend' uit 2008 is de 'Woonvisie Teylingen, een kijk op het wonen in Sassenheim, Voorhout en Warmond' voor de periode 2008-2020 opgesteld, als een belangrijke uitwerking om de doelen uit de toekomstvisie te concretiseren en te realiseren. De woonvisie is in 2015 geactualiseerd. In de Woonvisie Teylingen 2015-2020 beschrijft de gemeente Teylingen het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2015-2020. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld in het kader van de Bollen-3-gemeenten.

Centraal in de woonvisie staan de thema's: bestaande kernen en bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg, welzijn, beschikbaarheid, doelgroepen en betaalbaarheid.

Voor de toekomst wordt onder andere gestreefd naar het in stand houden van het karakter van de kernen Voorhout, Warmond en Sassenheim. Door in te zetten op woningen die nu in aanbod beperkt zijn wordt gestreefd naar meer vitaliteit en een evenwichtige bevolkingsopbouw. Bij nieuwbouw van woningen is het van belang te kijken waar duurzaamheid een rol kan spelen in de bouw- of gebruiksfase van deze woningen.

Planspecifiek

Voor het beoogde plan is met name het thema beschikbaarheid van geschikte woningen van toepassing. Met het plan wordt voorzien in de vraag naar vrijstaande woningen in een groenblauwe omgeving. Als gevolg van het toevoegen van één vrijstaande woning kan doorstroming in de woningmarkt bewerkstelligd worden.

5 Milieuonderzoek

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het voorgenomen plan betreft omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' en de realisatie van één vrijstaande woning. De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie niet toe. Bovendien nemen de gebruiksmogelijkheden nauwelijks toe, omdat de gronden reeds voor een bedrijfswoning zijn bestemd. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden

uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

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

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

Planspecifiek

Om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen) is een verkennend bodemonderzoek (IDDS, nr. 1810L953/JSM/rap1, d.d. 29 november 2018, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1) uitgevoerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de bovengrond plaatselijk sterk is verontreinigd met nikkel (boring 2). In de overige boringen en het grondwater zijn hooguit lichte verontreinigingen aangetoond. Er wordt aanbevolen om nader bodemonderzoek te verrichten naar de mate en omvang van de aangetroffen verontreiniging, waarmee bepaald kan worden of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Uit het uitgevoerde aanvullend bodemonderzoek (IDDS, nr. 1902M340/JHA/rap1, d.d. 28 maart 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2) blijkt dat het volumecriterium voor grond (25 m³) niet overschreden wordt, waarmee er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van de sterke verontreiniging met nikkel, is dit niet eerder toegestaan dan dat een door de Omgevingsdienst West-Holland goedgekeurd plan van aanpak overlegd kan worden.

Gezien het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.2 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de

grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

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

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de NSL-monitoringstool (2018) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijnstof PM₁₀, fijnstof PM_{2,5} en NO₂ over 2017 respectievelijk maximaal 20,14 µg/m³, 11,99 µg/m³ en 20,44 µg/m³ bedragen. De grenswaarden van 40 µg/m³ (fijnstof PM₁₀ en NO₂) en 25 µg/m³ (fijnstof PM_{2,5}) worden hierbij ruimschoots gerespecteerd.

Voorts voorziet de ontwikkeling niet in een gevoelige bestemming. Derhalve belemmert het aspect luchtkwaliteit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet.

5.2.3 Geluid

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

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

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

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

Planspecifiek

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Sassenheim, in de geluidzone van de Rijksweg A44, de Parklaan en de spoorlijn Leiden-Schiphol. Voor de overige wegen in de omgeving van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor deze wegen is toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde. Wel moet de geluidbelasting van deze wegen meegenomen worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse van de beoogde woning. Derhalve is een onderzoek naar de geluidsbelasting door wegverkeer en railverkeer (Adviesburo Van der Boom, nr. 20-164r1, d.d. 16 juli 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3) uitgevoerd.

Uit het uitgevoerde onderzoek volgt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de A44 ten hoogste 45 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh bedraagt. De geluidbelasting door wegverkeer op de Parklaan bedraagt ten hoogste 29 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op beide wegen niet overschreden. Er hoeft voor de geluidbelasting door wegverkeer geen hogere waarde te worden aangevraagd.

De geluidbelasting door railverkeer op de spoorlijn Leiden-Schiphol bedraagt ten hoogste 43 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt niet overschreden. Er hoeft voor de geluidbelasting door railverkeer geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning tevens wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woning bedraagt 57 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt dan 24 dB. Geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk voor de noordwestgevel met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek. Voor de overige gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek zijn geen voorzieningen noodzakelijk. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt dan 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. In het kader van

de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal inzichtelijk gemaakt moet worden dat aan een binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect geluid.

5.2.4 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Het voorgenomen plan betreft het toevoegen van een gevoelige bestemming, namelijk een vrijstaande woning. Daarom is aan de hand van de feitelijke situatie ter plaatse en het bestemmingsplan 'Sassenheim Oost' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving mogelijk zijn.

Menneweg 73 t/m 73d

Op dit moment is aan de Menneweg 73 een kinderdagverblijf gevestigd en aan de Menneweg 73b een trainingsinstelling. Hiervoor geldt milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 m. Het plangebied is op ca. 15 m gelegen, waardoor niet wordt voldaan aan de richtafstand van de VNG. Omdat er reeds gevoelige bestemmingen op kleinere afstand van het kinderdagverblijf liggen, vormt de nieuwe gevoelige functie geen belemmering voor de mogelijkheden van het kinderdagverblijf. Gezien de aanwezigheid van de bestaande gevoelige bestemmingen rondom het kinderdagverblijf dient aangenomen te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Menneweg 12

Op een afstand van ca. 45 m is een openbare basisschool gelegen. Voor een basisschool geldt milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m. De toekomstige woning wordt op een afstand van ca. 45 m gerealiseerd. Derhalve vormt de basisschool geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Verder moet worden nagegaan of de beoogde ontwikkeling milieubelastende activiteiten omvat. In onderhavig plan gaat het om het mogelijk maken van uitsluitend een woonfunctie en worden geen

milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Met voorliggend bestemmingsplan worden de bedrijfsactiviteiten die het geldende bestemmingsplan toestaat 'wegbestemd'.

Conclusie

Gezien het voorgaande belemmeren milieubelastende activiteiten een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning niet en worden milieubelastende activiteiten niet belemmerd in hun mogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.5 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers

een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

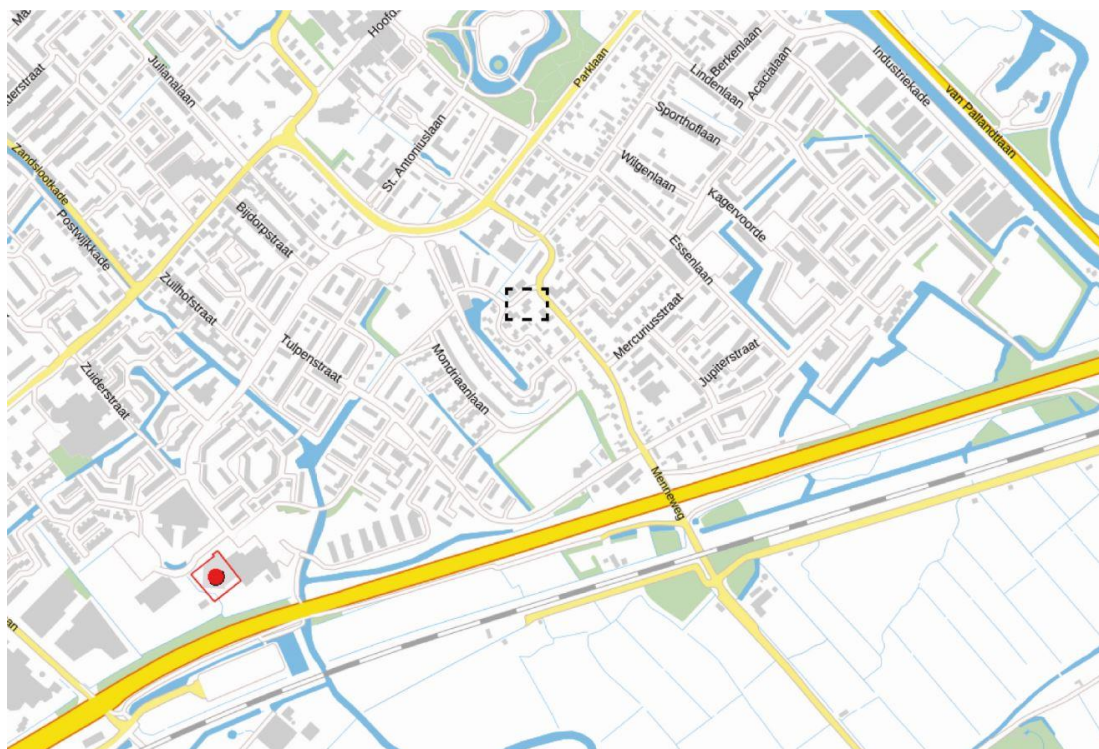
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

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

Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied is gelegen in de nabijheid van de A44. De A44 is aangewezen als transportroute van (zeer) toxische stoffen. Het plangebied is gelegen op een afstand van ca. 375 m van de A44. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A44. Doordat de planlocatie op meer dan 200 m is gelegen van de A44 is een risicoberekening niet benodigd en kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) wordt geborgd dat, ondanks een kleine kans, ook het effect van een ongeval met gevaarlijke stoffen wordt beoordeeld op de punten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Bij een dergelijke calamiteit met een giftige gaswolk zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende. Voor hulpdiensten is de toegang tot het plangebied gegarandeerd middels de Menneweg en de Charley Tooroplaan.

Inrichtingen

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich 'Sport en- Recreatiecomplex de Wasbeek' op een afstand van ca. 645 m. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting. Nadere toetsing aan het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Verder neemt de personendichtheid in het plangebied als gevolg van het plan in beginsel niet toe.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

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

5.3 Luchthavenindelingbesluit

Gemeenten die (deels) liggen binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in zone 5 van het beperkingengebied, zoals genoemd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Artikel 2.2.1d van het LIB geeft daarbij aan dat op de gronden die aangewezen zijn met zone 5 geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is binnen het bestaand stedelijk gebied gelegen. Een verklaring van geen bezwaar is daarmee niet vereist.

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het LIB gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik nauwelijks toe. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de beoogde woning is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies mogelijk gemaakt voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

5.4 Waterhuishouding

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

Nationaal Waterplan

Bij de ontwikkeling van locaties in het stedelijk gebied wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. In dit kader moedigt het rijk het waterwonen aan. Waterwonen kan een bijdrage leveren aan een klimaatbestendige inrichting van Nederland, omdat deze woonvorm gecombineerd kan worden met ruimte voor water. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Goede verbindingen tussen het stedelijk watersysteem en het ommeland dragen bij aan een goede kwaliteit van water en landschap. Water biedt kansen voor verbetering van de leefomgeving in bestaand (groot)stedelijke gebied.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Voor de planperiode 2016 - 2021 is dit Waterbeheerplan van het hoogheemraadschap van toepassing. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap 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. De taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur 2020 en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);

- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- het onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De Gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);

- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuillende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied braakliggend, echter was het plangebied voorheen bebouwd met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van ca. 280 m². Daarnaast was circa 500 m² erfverharding aanwezig. Deze bebouwing en verharding, waaronder circa 300 m² betontegels, is recent verwijderd. In de toekomstige situatie wordt een vrijstaande woning gerealiseerd met een oppervlakte van ca. 310 m² en wordt een nader te bepalen hoeveelheid erfverharding aangelegd. Het is niet aannemelijk dat de verharding vergeleken met de oorspronkelijke situatie met meer dan 500 m² toeneemt, waarmee watercompensatie niet vereist is.

Waterafvoer

De afvoer van hemelwater vindt plaats via infiltratie in de bodem. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een waterkering.

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

5.5 Verkeer en parkeren

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

5.5.1 Verkeer

Conform de Parkeernota Teylingen 2014 wordt bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van 'schil centrum' en 'matig stedelijk' uit CROW-publicatie 317. Tegenwoordig dient uitgegaan te worden CROW-publicatie 381. In het voorgenumen plan wordt één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van het plan weergegeven

Functie CROW-publicatie 381	Kencijfer (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)
koop, huis, vrijstaand	8,6 per woning	1 woning	8,6
<i>totaal</i>			8,6

Uit de tabel blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van het plan met 9 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat in de huidige planologische situatie een bedrijf is toegestaan, waardoor de toename van de verkeersgeneratie ten opzichte van de planologische situatie lager is. Gezien de toename van de verkeersgeneratie in verhouding tot de capaciteit van de Menneweg worden er geen belemmeringen verwacht.

5.5.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte worden de autoparkeernormen uit de Parkeernota Teylingen 2014 toegepast. Volgens dezelfde systematiek als onder 'Verkeer' is gehanteerd is de parkeerbehoefte van het plan in de navolgende tabel uiteengezet.

Functie Parkeernota Teylingen 2014	Parkeernorm (aantal parkeerplaatsen per eenheid)	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)
woningen	1,8 per woning	1 woning	1,8
<i>totaal</i>			1,8

In de toekomstige situatie is de parkeerbehoefte, afgerond, 2 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren (zie toelichting paragraaf 2.2). Daarmee is het voorgenomen plan uitvoerbaar voor het aspect parkeren.

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

5.6 Ecologie

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

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

Planspecifiek

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Voor de ontwikkeling dient verantwoord te worden dat het plan geen schade aan beschermde soorten en of gebieden oplevert.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een bij provinciale verordening beschermd natuurgebied, zoals het Natuurnetwerk Nederland, strategische reservering natuur en belangrijke weidevogelgebieden. Het dichtstbij gelegen beschermde natuurgebied maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland en bevindt zich op ca. 1 km. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling zullen er geen negatieve effecten zijn op het NNN. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op een afstand van ca. 6 km en betreft het natuurgebied Kennemerland-Zuid. Gezien de ruime afstand van ca. 6 km en de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling van slechts één vrijstaande woning kan er worden aangenomen dat er geen negatieve effecten zullen zijn op Natura 2000-gebieden. Bovendien wordt de woning gasloos gebouwd. Uitstoot van stikstof als gevolg van verwarmingsinstallaties vindt daarmee niet plaats en er is slechts een geringe toename van de verkeersgeneratie van gemiddeld 8,6 bewegingen per etmaal. Ook de realisatiefase zal geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben, gezien de omvang van het project en de afstand tot het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Geconcludeerd wordt dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie zullen zijn op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

In de huidige situatie betreft het plangebied een braakliggend terrein zonder bomen, struiken of andere opgaande begroeiing. De bebouwing is reeds gesloopt. Het braakliggende terrein wordt intensief onderhouden. Het is dan ook geen geschikte rust- of verblijfplaats voor vleermuizen of gebouwbewonende vogels of andere beschermde soorten. Gesteld kan worden dat het plangebied niet geschikt is voor beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. Er dient wel te allen tijde aan de algemene zorgplicht voldaan te worden.

Conclusie

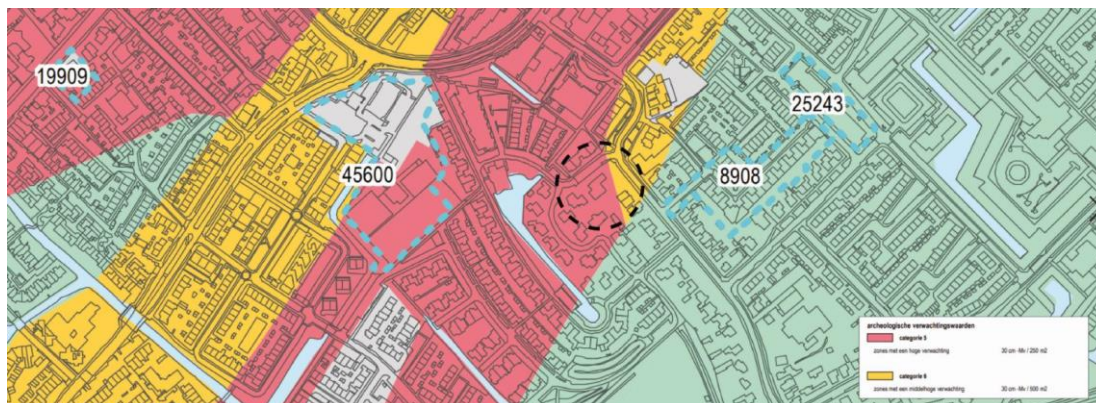
Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Archeologie

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

Planspecifiek

Op de archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart van de gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom zijn de archeologische verwachtingswaarden van het grondgebied van deze gemeenten weergegeven. De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van deze kaart weer.



Uitsnede archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart (globaal plangebied is zwart omkaderd)

De gronden in het plangebied zijn deels aangeduid als 'categorie 5' en deels als 'categorie 6'. Voor 'categorie 5' geldt een hoge archeologische verwachting en voor 'categorie 6' geldt een middelhoge archeologische verwachting.

De gronden in het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan 'Sassenheim Oost' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het zuidwestelijk deel van het plangebied is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1'. Ter plaatse geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 250 m². Het noordoostelijke deel van het plangebied is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3'. Op basis van de herziene archeologische beleidsadvieskaart wordt voor deze zone tegenwoordig in ruimtelijke plannen een onderzoeksverplichting opgenomen voor bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 500 m².

Het voorgenomen plan betreft de realisatie van een vrijstaande woning met een oppervlakte van ca. 310 m². Ter plaatse van de nieuw te realiseren woning geldt voornamelijk de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1'. De verwachting is dat de vrijstellingsgrenzen van 30 cm -Mv en groter dan 250 m² niet overschreden worden, in welk geval afgezien kan worden van archeologisch onderzoek. Bovendien is de bodem gedeeltelijk reeds verstoord door de voormalige bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing. Eventuele toevalsvondsten dienen te worden gemeld bij gemeente Teylingen. In het kader van de omgevingsvergunning zal beoordeeld worden of een archeologisch onderzoek vereist is.

5.8 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen aanwezig in of nabij het plangebied. Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

5.9 Duurzaamheid

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Maar liefst 95 % van de 7,7 miljoen huishoudens in Nederland gebruikt aardgas voor verwarming, warm water en om op te koken. Stoppen met het gebruik van aardgas zorgt dus voor een flinke afname van onze CO₂-uitstoot. En hoe minder CO₂ in de lucht, hoe beter dat is voor het klimaat en de biodiversiteit

Door de toenemende onzekerheid over het aardgas, de effecten van aardgaswinning in Groningen, de toenemende afhankelijkheid van geïmporteerd aardgas en de klimaatdiscussie kiezen projectontwikkelaars, overheden en netbeheerders vaker voor wijken en andere ontwikkelingen zonder gasleidingen.

Gasleidingen gaan ongeveer 45 jaar mee, daarna zijn ze verouderd en minder veilig. Elk jaar zijn er dan ook grote stukken van het gasnet die aan vervanging toe zijn. Er kan in dit geval ook gekozen worden om de leidingen te verwijderen. De keuze om ze te verwijderen of te vervangen hangt vooral af van de plannen om aardgas in het gebied te behouden of niet.

Energiebesparing en duurzame energiebronnen

Vanaf 2020 moeten gebouwen en woningen aan een EPC van 0 voldoen. Dit zijn zogenaamde 'energie nul'-woningen en -gebouwen die aan de BENG-eisen (bijna energieneutraal gebouw) voldoen. Strategisch gezien is het raadzaam om energieneutraal te bouwen. Indien dit niet haalbaar is wordt aangeraden om aan de BENG-eisen te voldoen. Deze eisen zijn:

1. de maximale energiebehoefte is 25 kWh/m² bvo;
2. het maximale primaire energieverbruik is 25 kWh/m² bvo;
3. het minimale aandeel van 50 % hernieuwbare energie.

Om aan deze eisen te voldoen kan gebruik gemaakt worden van een warmtepomp, zonnecollector en PV-panelen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Teylingen heeft haar beleid met betrekking tot duurzaam bouwen verwoord in de Duurzaamheidsagenda Teylingen 2016-2018 'Teylingen bouwt waarde'. De gemeenteraad en het college van Teylingen hebben besloten dat ze duurzame ontwikkeling belangrijk vinden en dat dit een speerpunt is bij alles wat de gemeente doet. Hierbij heeft Teylingen de ambitie om in 2030 volledig duurzaam te zijn. In de duurzaamheidsagenda wordt de inhoudelijke invulling geschetst waarmee de gemeente vanuit de ambitie voor 2030 aan de slag gaat.

Er is samen met specialisten, bewoners en bedrijven gekeken welke trends duurzame ontwikkeling verder brengen. Voor duurzaamheid ziet de gemeente vier trends:

1. *Circulaire economie*. Deze trend vormt een steeds sterkere ontwikkeling naar een economisch systeem waarin producten en grondstoffen steeds weer hergebruikt worden. De ontwikkeling richt zich op een combinatie van technologische verandering en een andere rolverdeling tussen consument en producent.
2. *Marge naar mainstream*. Duurzaamheid is veranderd van bijzaak naar hoofdzaak. Deze trend is bij organisaties een grote drager voor de versnelling van duurzame ontwikkeling.
3. *Energieke samenleving*. Mensen nemen steeds meer het heft in eigen handen, wachten niet op de overheid en bedrijven maar gaan zelf op zoek naar duurzame kansen.
4. *Sturen op condities*. De rol van de overheid is veranderd. In plaats van hard sturen met wetten en regels krijgt de overheid steeds meer een rol bij het creëren van condities waarmee duurzame ontwikkeling aangejaagd wordt.

Op basis van de vier trends en de ambitie zijn acties beschreven waarmee Teylingen invulling geeft aan duurzame ontwikkeling. De acties geven een concreet beeld van het belang dat aan invulling van de ambitie wordt gegeven.

Planspecifiek

Het streven is om het nieuwbouwplan te laten voldoen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Teylingen. In de Duurzaamheidsagenda Teylingen 2016-2018 'Teylingen bouwt waarde' is bij het thema 'wonen, leefomgeving en mobiliteit' opgenomen dat de gebouwde omgeving de meest kansrijke sector is voor het op korte termijn boeken van resultaten. De gemeente wil de energieprestatie van zowel bestaande bouw als nieuwbouw verbeteren en hierbij samenwerken met maatschappelijke partijen. Bij het voorgenomen plan zal sprake zijn van energiebesparing ten opzichte van het energieverbruik in de bestaande woningvoorraad. Met toepassen van een warmtevoorziening die geen gebruik maakt van aardgas is de energieopwekking van de nieuwe woning relatief duurzaam. Afhankelijk van welke warmtevoorziening wordt toegepast is in meer of mindere mate sprake van duurzame energievoorziening.

Bij nieuwe bouwplannen past de gemeente het instrument GPR Gebouw toe om de duurzaamheidsprestatie te meten. Hierbij dient voor alle thema's een score van 7 behaald te worden en voor het thema 'energie' een score van 7,5. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de beoogde woning kan dit instrument worden gebruikt voor het bepalen de duurzaamheidsprestatie.

De vrijstaande woning wordt niet aangesloten op het gasnet en daarmee aardgasvrij gebouwd. De woning zal ten minste gebouwd worden volgens de meest recente eisen van het Bouwbesluit 2012. Vanaf 1 januari 2021 moet voldaan worden aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). In het vervolg worden de mogelijkheden voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen verder verkend. Daarbij kan gedacht worden aan het toepassen van zonnepanelen, warmtepompen, extra isolatie, warmteterugwinning en duurzaam materiaalgebruik. Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening gehouden worden met de geluidhinder die de warmtevoorziening van de woning kan veroorzaken.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologische kader kan veroorzaken, geregeld.

De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het bestemmingsplan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

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

Participatie

De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan de omwonenden en hierbij het ontwerp van de beoogde woning met onder andere aanzichten laten zien. De reacties waren positief. De omwonenden zijn verheugd met een invulling van het braakliggende terrein. Zij vinden het prettig dat er één vrijstaande woning wordt gebouwd en niet meerdere woningen.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 voorgelegd aan overheden en instanties. De ingekomen reacties zijn in de Nota van beantwoording vooroverleg (gemeente Teylingen, d.d. 13 januari 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4) samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

7.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.