

Bestemmingsplan Teylingerhof, Sassenheim

NL.IMRO.1525.BP2014SAS05008-0401

Gemeente Teylingen

Toelichting



Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Vigerende bestemmingsplannen
- 1.4 Planvorm
- 1.5 Planproces
- 1.6 Leeswijzer

2 Gebiedsvisie

- 2.1 Ruimtelijk – functionele structuur
- 2.2 Gebiedsvisie

3 Juridische planbeschrijving

- 3.1 Verantwoording planvorm
- 3.2 Systematiek
- 3.3 Inleidende regels
- 3.4 Bestemmingen
- 3.5 Algemene regels
- 3.6 Overgangs- en slotregel

4 Beleidskader

- 4.1 Nationaal beleid
 - 4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*
 - 4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*
- 4.2 Provinciaal beleid
 - 4.2.1 *Visie ruimte en mobiliteit (VRM)*
 - 4.2.2 *Verordening Ruimte 2014*
 - 4.2.3 *Provinciale woonvisie 2011-2020*
- 4.3 Regionaal beleid
 - 4.3.1 *Regionale structuurvisie Holland – Rijnland 2020*
 - 4.3.2 *Intergemeentelijke structuurvisie Greenport (ISG)*

- 4.4 Gemeentelijk beleid
 - 4.4.1 *Toekomst Visie (2008) 'Vitaal en Vernieuwend'*
 - 4.4.2 *Strategische Visie Teylingen 2040*
 - 4.4.3 *Woonvisie Teylingen*
 - 4.4.4 *Structuurvisie 2030 'Duurzaam bloeiend'*
 - 4.4.5 *Duurzaamheidsagenda 2016-2018*
 - 4.4.6 *Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan*
 - 4.4.7 *Conclusie gemeentelijk beleid*

5 Programma

- 5.1 Wonen
- 5.2 Groen en water
- 5.3 Verkeer
- 5.4 Gemaal

6 Onderzoek

- 6.1 Verkeer en infrastructuur
- 6.2 Bedrijven en milieuzonering
- 6.3 Externe veiligheid
- 6.4 Leidingen
- 6.5 Geluid
 - 6.5.1 *Beleid / regelgeving*
 - 6.5.2 *Industrielawaai*
 - 6.5.3 *Wegverkeerslawaai / railverkeerslawaai*
 - 6.5.4 *Geluidbelasting speeltuin*
 - 6.5.5 *Geluidbelasting extra wegverkeer ten gevolge van het woningbouwplan*
- 6.6 Luchtkwaliteit
- 6.7 Archeologie en cultuurhistorie
- 6.8 Bodem
- 6.9 Ecologie
- 6.10 Milieueffectrapportage
- 6.11 Water
 - 6.11.1 *Beleid / regelgeving*
 - 6.11.2 *Watertoets*
- 6.12 Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

7 Uitvoerbaarheid

- 7.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid
 - 7.1.1 *Overleg ex artikel 3.1.1. Bro*
 - 7.1.2 *Inspraak*
 - 7.1.3 *Zienswijzen*
- 7.2 Economische uitvoerbaarheid
- 7.3 Handhaving

Bijlagen

1. Quicksan verkeersafwikkeling Goudappel Coffeng d.d. 14 juli 2014, kenmerk TNS010/Kmc/0018.02;
2. Bezonningsstudie appartementen plan Teylingerhof Stol architecten d.d. 20 januari 2015;
3. Verkavelingstekening;
4. Verkeerskundige beoordeling Goudappel Coffeng d.d. 10 juli 2013, kenmerk WIS019/Kmc/0082;
5. Geluidonderzoek Speeltuin Bijdorp LBP|SIGHT d.d. 28 oktober 2015, kenmerk V070983ac.00002.rvw, versie 02_001;
6. Beoordeling externe veiligheid LBP|SIGHT d.d. 5 december 2014, kenmerk V070983aa.00003.pvv versie 01_001;
7. Akoestisch onderzoek LBP|SIGHT d.d. 28 oktober 2015, kenmerk R070983ac.00002.ka versie 05_001;
8. Besluit hogere waarde, d.d. 7 maart 2016;
9. Onderzoek luchtkwaliteit LBP|SIGHT d.d. 12 juli 2011, kenmerk B070983aa.00001.djs versie 01_001;
10. Onderzoek archeologie AcheoSupport d.d. 9 september 2014, kenmerk ISSN 1574-6887 versie 2.1;
11. Milieukundig bodemonderzoek Wareco Ingenieurs d.d. 16 mei 2014, kenmerk BH56RAP20140505;
12. Quicksan flora en fauna SAB d.d. 7 oktober 2011, kenmerk RIJS/BROI/110546;
13. Nader onderzoek vlermuizen Ekoza d.d. 21 december 2012, projectnummer 11.119;
14. Inspectie pompgemaal Ekoza d.d. 11 maart 2014, projectnummer 14.025;
15. Vooroverleg- en inspraaknota;
16. Nota beantwoording zienswijzen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch en planologisch kader voor de herontwikkeling van het voormalige rioolwaterzuiveringsterrein (RWZI) aan de Schoonzorgseweg in Sassenheim. Nadat het gebruik van de rioolwaterzuivering is beëindigd, moest een nieuwe bestemming voor het terrein worden gevonden. In het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Oost' is voor het terrein een recreatieve functie voorzien in de gedachte dat het tenniscomplex aan de Parklaan in Sassenheim hier mogelijk naar toe zou kunnen worden verplaatst, zodat die locatie beschikbaar zou komen voor woningbouw. Inmiddels zijn deze plannen gewijzigd en is voor het tenniscomplex een nieuwe locatie gevonden op het sportpark Roodemolen in Sassenheim. De planlocatie is daarmee voor een alternatieve invulling beschikbaar gekomen.

Thunnissen Ontwikkeling B.V. en de gemeente Teylingen hebben met elkaar de mogelijkheden voor een alternatieve invulling van het terrein verkend, met als resultaat het plan voor de bouw van 72 woningen met behoud van de speeltuin en verplaatsing van het gemaal binnen het plangebied. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de woningbehoefte en marktopnamecapaciteit en komt tegemoet aan de wens van de gemeente tot goed en goedkoop bouwen. De verplaatsing van het gemaal is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Om de bouw van de woningen en de verplaatsing van het gemaal mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging Plangebied

Het plangebied bevindt zich in Sassenheim rondom het westelijke uiteinde van de Schoonzorgseweg, ingesloten tussen de A44, de Krelagehove, speeltuin 'Bijdorpe' aan de Baanbrekersweg en de parkeerplaats van het sport- en recreatiecomplex Wasbeek. De geplande woningbouwlocatie ligt ten noorden van de rijksweg A44, op circa 50 m daarvan.



Figuur 1: Omschrijving plangebied Schoonzorgseweg

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld geldt op dit moment nog het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vastgesteld gemeente	Goedgekeurd Provincie
Oost	27-09-2007	27-05-2008

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan Teylingerhof, Sassenheim is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat de genoemde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk maakt.

1.5 Planproces

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de diverse (wettelijke) vooroverlegpartners. Bovendien is het voorontwerpbestemmingsplan, conform de gemeentelijke inspraakverodening, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hierbij worden ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een inspraakreactie. Een beschrijving van het overleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en de beantwoording van de inspraakreacties wordt opgenomen in Hoofdstuk 7.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure zoals voorgeschreven door de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De formele bestemmingsplanprocedure vangt aan met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Teylingerhof, Sassenheim. Dat betekent dat het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht, gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van zienswijzen. Eventuele zienswijzen zullen betrokken worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor beroep, waarna het bestemmingsplan onherroepelijk kan worden.

De Crisis- en herstelwet (afdeling 2 van hoofdstuk 1) is van toepassing op dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan met een programma van circa 72 woningen heeft betrekking op een gebiedsontwikkeling van lokaal en/of regionaal belang waarbij de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk wordt gemaakt. Dit houdt onder andere in dat, ten aanzien van het besluit, belanghebbenden de beroepsgronden tegen het vast te stellen bestemmingsplan moeten aanvoeren in het beroepsschrift en dat deze later niet meer kunnen worden aangevuld. Verder zal er een versnelde behandeling plaatsvinden bij de Raad van State.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Teylingerhof, Sassenheim bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. In hoofdstuk 2 komt de gebiedsvisie aan de orde met de bestaande en de toekomstige situatie.

In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe en wat de achtergrond van de regels is die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen.

In hoofdstuk 4 worden de beleidskaders besproken en behandeld om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen. Achtereenvolgens wordt ingegaan op rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 5 is het programma opgenomen voor het project, omschreven wordt welk programma vertaald moet worden in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 6 worden de uitgevoerde onderzoeken op gebied van milieu, verkeer, bodem, archeologie, ecologie, etc. beschouwd.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 kort stilgestaan bij de economische- en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied langs de Schoonzorgseweg bestaat uit een voormalig rioolwaterzuiveringsterrein met ten noorden daarvan de speeltuin 'Bijdorp'. Het terrein aan de Schoonzorgseweg is tot ongeveer 1995 in gebruik geweest als rioolwaterzuiveringsinstallatie. De zuivering is destijds buiten werking gesteld. Een nog op het terrein aanwezig gemaal pompt het rioolwater tegenwoordig naar de zuiveringsinstallatie in Katwijk.

In de welstandsnota van de gemeente Teylingen is het gebied getypeerd als 'sport-en recreatiegebied'. Dit betekent dat voor het voormalige waterzuiveringsterrein momenteel hetzelfde welstandsniveau geldt als dat bij sport- en recreatiegebieden. Het gaat om 'gebieden die zich kenmerken door een overwegend groen karakter, waarin voor de eenvoudige bebouwing een bescheiden rol is weggelegd'. Ook de architectuur van de bestaande bebouwing is getypeerd als 'eenvoudig'. In het plangebied is een klein gebouw aanwezig waarin een gemaal staat. Het plangebied is momenteel niet toegankelijk voor publiek doordat het afgesloten is met hekken. In het plangebied zijn geen monumentale of beeldbepalende elementen aanwezig, die terug moeten komen in de planontwikkeling.

2.2 Gebiedsvisie

Voor het plangebied is geen specifieke gebiedsvisie opgesteld. Het plan voorziet in de bouw van 72 wooneenheden met behoud van de speeltuin en verplaatsing van het gemaal binnen het plangebied. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de woningbehoefte en marktopname capaciteit en komt tegemoet aan de wens tot goed en goedkoop bouwen.

In het plangebied zijn akoestische maatregelen voorzien, evenals verkeersluwe woonhofjes en wandelpaden. Er is door Goudappel Coffeng een studie gedaan naar de gewenste ontsluiting voor het autoverkeer. Het onderzoeksrapport is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. De uitkomst is dat een ontsluiting via het parkeerterrein van sport- en recreatiecentrum Wasbeek de voorkeur verdient boven een ontsluiting via de kleine woonstraatjes rond het plangebied, zoals de Schoonzorgseweg en Krelagehove of de Vijfmeiweg. Hiervoor is een brug over de Zandsloot gepland en wordt het parkeerterrein heringericht. Er zal worden zorggedragen voor een voldoende hoogte (1,50 meter) en vaarbreedte van de geplande brug, zodat de doorvaart niet wordt belemmerd.

De geplande woningbouw grenst aan een gebied dat al grenst aan bestaande woonwijken en daarmee aansluit. Bij het bepalen van de functionele invulling van het terrein is zorgvuldig rekening gehouden met diverse belangen en aspecten, waaronder het belang tot handhaving van de speeltuin, de afstand tot de rijksweg A44, de gekozen ontsluitingsstructuur met een herinrichting van het parkeerterrein van Wasbeek en de woningtypologie.

Er is tevens een zonnestudie uitgevoerd van de geplande appartementen. Deze zonnestudie is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd. De slagschaduw heeft in maart (meetmoment 21 maart) vlak voor zonsondergang in geringe mate invloed op de vier zuidoostelijk gelegen rijwoningen.

In de maand juni heeft de slagschaduw geen invloed op de bestaande bebouwing.

In de avond in september (meetmoment 21 september) heeft de slagschaduw in geringe mate invloed op de hoekwoning van de vier zuidoostelijk gelegen rijwoningen, hoewel de slagschaduw van de eigen erfafscheiding de invloed verwaarloosbaar maakt. Op het meetmoment 21 december 12:00 uur heeft de slagschaduw in geringe mate invloed op de bestaande bebouwing. Later in de middag (meetmoment 21 december 15:00 uur) heeft de slagschaduw invloed op de belendende rijwoningen. De schaduw valt van ca. 14:00 tot 16.30 uur over de achtergevel van de noordoost gelegen woningen. Over het algemeen kan gesteld worden dat slagschaduw van het appartementengebouw op de bestaande bebouwing geen of in geringe mate invloed heeft. Hieruit kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Verantwoording planvorm

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke uitgangspunten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen de in dit plangebied beoogde nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Als planvorm is gekozen voor een plan met directe bouwmogelijkheden maar voor het woongebied globaal van aard. Er zijn grenzen aan de bestemmingen gegeven, waarbinnen een redelijke mate van flexibiliteit is opgenomen. De juridische regeling is zo opgesteld, dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

3.2 Systematiek

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft en weergave de beweegredenen, de onderzoeksresultaten, de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie toepassing van het bestemmingsplan.

Verbeelding en regels

Uitgangspunt is dat de digitale verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de verbeelding is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

Welstand

De gemeente Teylingen heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota Teylingen 2013. De gemeente gaat uit van zoveel mogelijk vrijheid bij het bouwen. Alleen als het aanzien van de openbare ruimte in het geding is, wordt welstand gezien als redelijk. Het gaat daarbij om het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In de nota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap.

De welstandsnota maakt onderscheid in gebieden. Voor elk gebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Voor het plangebied wordt een minimale welstandstoets gehanteerd.

Sport en recreatie (minimaal)

Laatste update: 28-3-2013

Woonplaats: Sassenheim

Adres of postcode: Schoonzorgseweg

Huisnummer: 16

Toevoeging:

Zoeken

Gebied | Beleid | Criteria | Kaart | (Ver)bouwplan

Straat | Kaart | Satelliet

Welstandskaat

Gebieden

- Sport en recreatie (minimaal)

Niveaus

- Uitgangspunten gebied met minimale welstand

Figuur 2: Uitsnede Welstandsnota voor de Schoonzorgseweg 16 (Teylingerhof)

Het beleid voor de planlocatie is terughoudend en gericht op beheer. Met name buiten de kern is een goede inpassing in het landschap van belang. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal worden bekeken of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Maatvoeringsaanduidingen

Op de verbeelding is gebruikgemaakt van maatvoeringsaanduidingen die betrekking hebben op afmetingen ten aanzien van het bouwen en het gebruik. Op de verbeelding is sprake van maatvoeringsaanduidingen ten behoeve van de maximale goot- en bouwhoogte.

Handboek Teylingen

De gemeente Teylingen heeft een handboek opgesteld dat als uitgangspunt dient voor de binnen de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen. Aanvullend op de landelijke standaarden is, waar mogelijk, gebruik gemaakt van het handboek 'Teylingen regels handboek, versie 2.6'. Waar gewenst zijn de bestemmingen nader aangevuld.

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

3.3 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

3.4 Bestemmingen

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruik gemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Bedrijf (Artikel 3):

Op gronden met de bestemming bedrijf, is het toegestaan met de nadere aanduiding nutsvoorziening gekregen, waar binnen een pompgebouw is toegestaan.

Groen (Artikel 4):

Het groen is uitsluitend bestemd voor daadwerkelijke groenvoorzieningen en niet voor parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5)

De verkeerswegen in het plangebied en de parkeerplaatsen zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, als verkeersroutes voor (gemotoriseerd) verkeer en parkeren, maar ook groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en fiets- en voetpaden.

Water (Artikel 6)

De aanlegplaatsen zijn in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Water'. Water wordt opgenomen om water te bestemmen en te waarborgen dat er voldoende water wordt gecompenseerd voor de ontstane verharding door de woningbouw. Ten behoeve van de steigers en de aanlegplaatsen zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Wonen – 2, Wonen – 3 en Wonen – 32 (Artikel 7, 8 en 9)

Uitgangspunt is de verkavelingstekening die als bijlage 3 is toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden verschillende type woningen gepland binnen het plangebied. Hierbij is onderscheid gemaakt in grondgebonden woningen en gestapelde woningen. De verschillende woningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen- 2', 'Wonen – 3' of 'Wonen – 32'. Binnen de bestemming 'Wonen – 2' zijn uitsluitende grondgebonden woningen toegestaan. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestemming 'Wonen – 3'. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen -32' zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan, om enige flexibiliteit te bieden.

Binnen de bestemming wonen zal verder de mogelijkheid worden opgenomen om geluidsbeperkende voorzieningen op te nemen in het gebied. Met de geluidsbeperkende voorzieningen kan gewaarborgd worden dat de woningen voor het aspect akoestiek uitvoerbaar zijn.

Aan-huis-gebonden beroepen

Binnen de woonfunctie is het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen in hoofdgebouwen mogelijk, mits de woonfunctie blijft prevaleren, geen hinder optreedt voor de woonomgeving en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 30% van het vloeroppervlak worden benut ten behoeve van de kantoor-, praktijk- of bedrijfsruimte met een maximum van 50 m².

Leiding – Riool (Artikel 10)

In het plangebied is thans een rioolpersleiding aanwezig. De beschermingszone van deze leiding, 2,5 meter aan weerszijden. De beschermingszone, is vastgelegd door middel van een dubbelbestemming.

Hierin is een regeling opgenomen die beperkingen stelt aan het gebruik en het bebouwen van deze gronden.

3.5 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel (Artikel 11)

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Algemene bouwregels (Artikel 12)

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Tevens zijn algemene regels opgenomen voor ondergronds bouwen en aanleggen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 13)

Het afdwingen van de aanleg en in stand houden van de parkeerplaatsen en de geluidsbeperkende voorzieningen is middels een voorwaardelijke verplichting geregeld onder de algemene gebruiksregels.

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de parkeerregeling uit de gemeentelijke bouwverordening niet meer van toepassing. De regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening is daarom materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Dit leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. In het Besluit ruimtelijke ordening is de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels.

De gemeente Teylingen hanteert op dit moment voor het bepalen van wat voldoende parkeergelegenheid is de Parkeernota Teylingen 2014.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 14)

In het plangebied komt een aantal gebiedsaanduidingen voor inzake het treffen van geluidbeperkende voorzieningen. Doordat de aanduidingen voornamelijk over meerdere bestemmingen heen loopt zijn in de algemene aanduidingsregels de regels opgenomen behorende bij de specifieke aanduidingen.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 15)

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre en in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van debouwregels ingeval van geringe afwijkingen van de bouwregels.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 16)

In dit artikel is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen, bijvoorbeeld ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Overige regels (Artikel 17)

In de regels wordt een enkele keer verwezen naar andere wettelijke regelingen. Landelijke wettelijke regelgeving kan gedurende de looptijd van het bestemmingsplan veranderen. Om die reden wordt in dit artikel aangegeven dat daar waar wordt verwezen naar landelijke wettelijke regelingen, die regelingen zijn bedoeld zoals deze luiden op het moment waarop het bestemmingsplan is vastgesteld.

3.6 Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde.

Overgangsregels (Artikel 18)

De formulering van het overgangsrecht wordt voorgeschreven vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro).

Slotregel (Artikel 19)

Deze regel bevat de titel van het plan, namelijk bestemmingsplan Teylingerhof, Sassenheim.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Nationaal beleid

4.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan. Het Rijk richt zich in de SVIR met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen.

In het SVIR zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor dit plangebied. Ook voor de A44 zijn voorlopig geen ontwikkelingen voorzien.

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Het Barro bevat geen verplichtingen voor dit plangebied.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 *Visie ruimte en mobiliteit*

De Visie ruime en mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. De visie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bestaat uit: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

De provincie richt zich op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met blijvende aandacht voor de kwaliteit. Hierbij zal de bestaande situatie gelden als vertrekpunt, vormt de maatschappelijke vraag de leidraad voor het handelen en stuurt de provincie op het bereiken van haar doelen. De VRM biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie.

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Binnen het provinciale beleid wordt een onderscheid gemaakt in de bebouwde ruimte, de groene ruimte en het water, bodem en energie. Het plangebied valt binnen de bebouwde ruimte. De twee rode draden die centraal staat in het beleid voor de bebouwde ruimte zijn het beter benutten en opwaarderen van wat er is en het vergroten van de agglomeratiekracht.

Beter benutten van de Bebouwde ruimte

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten en tegelijkertijd streven naar een verbetering van de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. Eén van die manieren is het opnemen van de 'ladder van duurzame verstedelijking' in de Verordening ruimte. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet een nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD).

Een randvoorwaarde bij beter benutten is dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Onderstaande elementen zijn vooral gericht op de leefkwaliteit:

- Het belang van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte;
- De ruimtevraag vanuit klimaat, lucht, geluid, externe veiligheid, bodem, ondergrond en energie.

Vergroten agglomeratiekracht

Ten aanzien van het vergroten van de agglomeratiekracht kent de provincie twee dominante ruimtelijk-economische structuren:

1. Een fijnmazig stedelijk systeem, waar kennis en dienstverlening de boventoon voeren (hoogstedelijke zone);
2. Een complex logistiek-industrieel systeem van mainport en greenports.

Het plangebied valt binnen het systeem 'hoogstedelijke zone' en de greenports.

Hoogstedelijke zone

Binnen de hoogstedelijke zone heeft een bundeling plaatsgevonden van de sterke elementen van de diensten- en kenniseconomie. Binnen deze zone blijft de bevolking ook groeien. Voor de kennis- en diensteneconomie zijn de sfeer en de voorzieningen van de stad belangrijk. De provincie zet in op het versterken van de hoogstedelijke zone. Het versterken bestaat uit het clusteren van gerelateerde activiteiten zoals onderwijsvoorzieningen, onderzoekfaciliteiten, dienstverlenende en productiebedrijven, horeca en promotie in de directe nabijheid van goede woonvoorzieningen.

Greenports

Zuid-Holland kent onder de noemer greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De provincie wil de greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker.

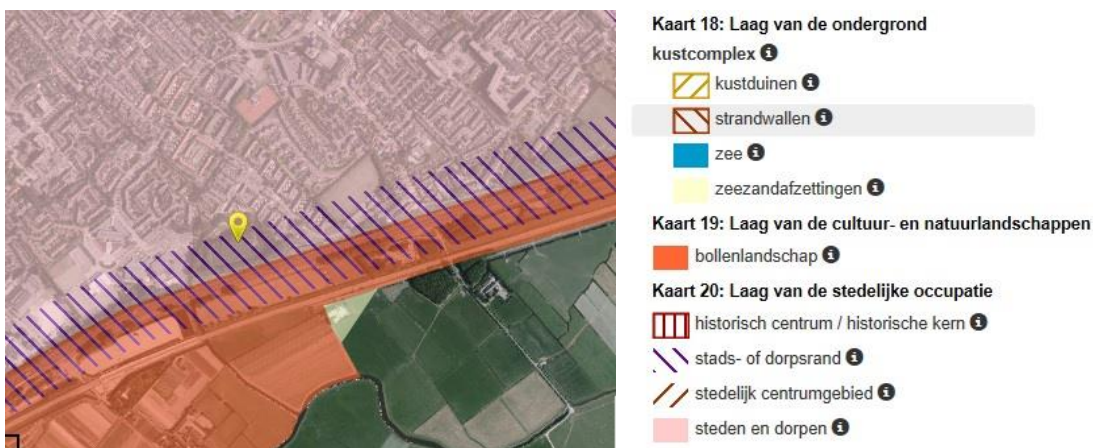
Ruimtelijke kwaliteit

Deze rode draad bepaalt in hoge mate de keuzes in de groene ruimte. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten.

De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten. De richtpunten benoemen en beschrijven puntsgewijs de bestaande kenmerken en waarden en de wijze waarop nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hiermee rekening kunnen houden. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en de ruimtelijke ontwikkeling naar hun mate van impact op de omgeving.

De ontwikkeling van het voormalig rioolwaterzuiveringsterrein wordt door de provincie aangemerkt als 'kleine transformatie'. Dit betreft een ontwikkeling die qua aard en schaal niet past binnen het gebied en is uitsluitend toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd door:

- Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- Het zo nodig treffen van aanvullende maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.



Figuur 3, uitsnede integrale kwaliteitskaart

Voor het plangebied gelden de volgende kwaliteiten en de daarbij behorende richtpunten:

Kustcomplex

Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van 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 kenmerkend reliëf is verdwenen.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de duinen en de kust.
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen 'hoog en droog' en 'laag en nat' en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
- Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.

Steden en dorpen

Iedere stad en ieder centrum is een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. De hoogstedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en sterke identiteit.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

Stads- en dorpsranden

De Stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit.

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie de Verordening ruimte 2014 opgesteld, waarin de regels zijn opgenomen die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Infrastructuur – Rijkswegen

Snelwegen zijn grote lijnen met veel impact. Ze doorsnijden het landschap veelal zonder functionele, logistieke interactie met dit landschap. Zowel het zicht vanaf als de blik op zijn bepalend voor de uitstraling van het gehele gebied. Vaak liggen woon- en werkgebieden echter als achterkanten naar de snelweg of wordt de weg afgesloten van zijn omgeving door geluidswering. Daar waar de snelweg tegelijkertijd de rand van een stad vormt, is extra aandacht gewenst voor ruimtelijke kwaliteit van de stadsrand, waaronder doorgaande verbindingen tussen stad en ommeland

Richtpunt:

- Daar waar een weg tegelijkertijd de rand van bebouwing vormt, is extra aandacht vereist voor de kwaliteit van de stads- of dorpsrand, waaronder doorgaande verbindingen tussen stad en ommeland.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is vastgesteld in samenhang met de VRM en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van gemeenten voldoen. Voor onderhavig bestemmingsplan kent de verordening regels voor de bebouwde ruimte ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking en regels voor de ruimtelijke kwaliteit.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1 Verordening ruimte)

De Verordening ruimte bevat de verplichting om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' te doorlopen.

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Om die reden schrijft het Besluit ruimtelijke ordening voor dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet worden doorlopen bij bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De provinciale Verordening Ruimte bevat een vergelijkbare verplichting. De ladder bestaat uit drie opeenvolgende stappen:

in de toelichting wordt beschreven

- (1) dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte,
- (2) in hoeverre de ontwikkeling binnenbestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd en
- (3) als de ontwikkeling niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden in hoeverre de locatie passend wordt of is ontsloten.

In de regio Holland Rijnland heeft afstemming plaatsgevonden tussen de gemeentelijke woningbouwplannen met de Regionale Woonvisie Holland-Rijnland 2009-2019. Verder wordt het woningbouwplan wordt gerealiseerd op voorheen braakliggende groen terrein binnen bestaandstedelijk gebied. De aanwezige bomen zijn inmiddels gekapt en biedt de mogelijkheid voor woningbouw. Het plan voorziet in zorgvuldig (her)gebruik van de beschikbare binnenstedelijke ruimte.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.2.1 lid 1 Verordening ruimte)

Voor het plangebied zijn in de verordening regels opgenomen ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door ontwikkelingen. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van transformatie, mits de ruimtelijke kwaliteit is geborgd door een integraal ontwerp, rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en er zo nodig aanvullende maatregelen worden getroffen.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de bestaande stedelijke agglomeratie, zoals aangeduid in de VRM. De Provincie beoogt binnen dit gebied de bebouwde ruimte beter te benutten en versterken en de leefkwaliteit te verhogen. Op het voormalig rioolwaterzuiveringsterrein aan de Schoonzorgseweg is sprake van een transformatie. Het integraal ontwerp en de argumentatie waarom dit plan vanuit ruimtelijke kwaliteit een goed ontworpen plan is zijn omschreven in de hoofdstukken 2, 4 en 4 van deze toelichting. Daarnaast heeft de provincie in het vooroverleg aangegeven dat het plan passend is binnen de kwaliteitskaders en dat deze transformatie positief wordt beoordeeld.

Het plan voldoet eveneens aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte en is regionaal afgestemd. Het betreft de herstructurering van beschikbare gronden binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Het plan voldoet derhalve aan de Visie die de provincie Zuid-Holland heeft.

4.2.3 Provinciale woonvisie 2011-2020

In de provinciale Woonvisie 2011-2020 komen aan bod de provinciale ambities, sturingsmogelijkheden, taken en verantwoordelijkheden en het Uitvoeringsprogramma Wonen. De provincie wil dat woningen passend zijn voor de bewoners. Passend betekent dat woningen en woonmilieus aansluiten bij de situatie en wensen van bewoners, duurzaam zijn en passen in de ruimtelijke visie. Met dit uitgangspunt heeft de provincie vijf ambities geformuleerd:

- Passend woningaanbod voor iedereen.
- Niet meer woningen plannen dan nodig.
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn, waardoor innovatie mogelijk wordt.
- Regionale verscheidenheid wordt behouden en benut.

In de Woonvisie 2011-2020 is aangegeven dat in de periode 2011-2020 in de Zuidvleugel een behoeftegroei is van 115.000 woningen. Weliswaar krimpt de bevolking in een klein deel van de provincie, met name in landelijk gebied, maar over de hele provincie genomen groeit het aantal huishoudens nog steeds. De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt voor nieuwe woningbouwontwikkelingen leveren een bijdrage aan de ambities uit de provinciale Woonvisie.

Conclusie:

De in dit plan opgenomen woningbehoefte past binnen de regionale afstemming van het woningbouwprogramma.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020 vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiele herziening. De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen in het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. In de Regionale Structuurvisie 2020 verwoorden deze veertien gemeenten hun ruimtelijke visie op de regio.

Holland Rijnland is een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en een regio die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De veertien 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 zeven kernbeslissingen geven de gemeenten hun belangrijkste keuzes weer.

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie van stedelijke ontwikkeling;
4. Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport;
7. De verbetering van de regionale bereikbaarheid.

4.3.2 Intergemeentelijk structuurvisie Greenport (ISG)

De raden van de zes greenportgemeenten hebben op 10 december (Hillegom) en op 17 december 2009 (Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) Duin- en Bollenstreek vastgesteld.

De ISG is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie (RSV) en is voor de greenportgemeenten van de Duin- en Bollenstreek een wettelijk zelfbindend kader voor gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied tot 2030. De ISG geldt als toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen.

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats binnen de provinciale bebouwingscontouren. Het intergemeentelijke beleid gaat met name in op de toekomstige ruimtelijk functionele ontwikkeling van het Buitengebied. Het plangebied maakt hier geen deel van uit.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie (2008) 'Vitaal en Vernieuwend'

De gemeente Teylingen heeft samen met de inwoners een toekomstvisie opgesteld. Op 13 maart 2008 is deze Toekomstvisie met de titel 'Vitaal en Vernieuwend' vastgesteld. Met deze toekomstvisie geeft de gemeente haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Teylingen. De gemeente Teylingen wil zich inzetten voor een duurzame versterking van vitale kernen en het landelijk gebied met een hogere ruimtelijke kwaliteit en een goede bereikbaarheid.

Het gaat in deze visie nadrukkelijk om een visie op hoofdlijnen. Een verdere uitwerking vindt plaats in de gemeentelijke structuurvisie, bestemmingsplannen en concrete plannen. De visie steunt op twee pijlers die verder zullen worden uitgewerkt:

1. Totstandkoming van KwaliteitsKernen met voldoende ontwikkelingsruimte en voorzieningen voor de eigen behoefte en een deel van de regio;
2. Een boeiend en beleefbaar buitengebied, met een vernieuwde Greenport en een agrarisch, authentiek en recreatief toegankelijk Groene Hart.

Specifiek voor het plangebied zijn de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen:

- herstructurering en kwaliteitsverbetering wonen en woonomgeving + gefaseerde uitbreiding binnen de contour tot 2030 met bijzondere aandacht voor starters, ouderen, zorg en groen.
- selectief hogere woningbouw op zorgvuldig gekozen locaties;

Tot 2030 is er voldoende ruimte binnen de streekplancontouren voor woningbouw. In de toekomstvisie is aangegeven dat Teylingen tussen 2007 en 2030 ruimte heeft voor zo'n 2900 woningen.

Conclusie:

Met het voorliggende bestemmingsplan worden 72 woningen toegevoegd, voor het bestemmingsplan zijn op dit punt dan ook geen knelpunten te verwachten.

4.4.2 Strategische Visie Teylingen 2040

Om goede keuzes te maken voor de toekomst is het belangrijk dat de gemeente weet waar ze uit wil komen. Daarom heeft de gemeenteraad van Teylingen in 2009 een strategische visie voor 2040 opgesteld. Deze visie van Teylingen heeft als thema: Moderne dorpen midden in de wereld.

Deze Strategische Visie is uitgewerkt in vijf strategische gebieden waarin de gemeente Teylingen de komende jaren wil inzetten. Niet per definitie met geld, maar ook met energie, aandacht en vooral ook samen met onze partners binnen en buiten de gemeente. Deze vijf strategische gebieden vormen duidelijk te herkennen en te onderscheiden thema's. Het zijn achtereenvolgens:

1. Ideale en onderscheidende dorpen;
2. Drie heel eigen dorpen;
3. Toekomstgerichte duurzame woongemeente;
4. Samenwerkende gemeente;
5. Dicht bij de inwoners.

4.4.3 Woonvisie Teylingen

Parallel aan de Toekomstvisie is gewerkt aan de Woonvisie Teylingen als een belangrijke uitwerking om de doelen uit de Toekomstvisie te concretiseren en te realiseren. Bij besluit van 4 februari 2016 heeft de raad de Woonvisie 2015-2020 vastgesteld.

De woonvisie geeft een kijk op het wonen in Sassenheim voor de periode 2015-2020 en vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. Onderdeel van de woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld. Deze drie gemeenten hebben afstemming gezocht in het woonbeleid en dit vastgelegd in een regionale woonvisie.

De volgende thema's staan centraal in de woonvisie:

1. bestaande kerneen en bestaande woningvoorraad;
2. duurzaamheid;
3. wonen met zorg en welzijn;
4. beschikbaarheid, doelgroepen en betaalbaarheid.

Bij ieder thema is aangegeven wat de ontwikkelingen hierin zijn, wat de gemeente daarmee wil en gaat doen.

Conclusie:

Het woningbouwplan aan de Schoonzorgseweg past in de uitgangspunten van de woonvisie en is opgenomen in de vastgestelde programmering.

4.4.4 Ontwerp-Structuurvisie 2030 'Duurzaam bloeiend'

Bij besluit van 25 juni 2015 heeft de raad de Structuurvisie 2030 'Duurzaam bloeiend' vastgesteld. Deze structuurvisie is in belangrijke mate een vertaling van de Toekomstvisie 'Vitaal en vernieuwend' en de Strategische visie 2040. Het doel van de structuurvisie zal zijn 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.

Het ruimtelijk beleid voor Sassenheim is vooral gericht op versterking van het centrum, herstructurering c.q. kwaliteitsverbetering van enkele verouderde woon- en winkelgebieden, delen van bedrijventerrein Jagtlust, intensivering van sportpark Roodemolenvolder en behoud en versterking van groene, blauwe en cultuurhistorische kwaliteiten. In de visie is ervoor gekozen met kracht de voorgenomen ontwikkeling van binnenstedelijke herstructureringsprojecten voort te zetten. Deze zijn tevens van groot belang voor de voortgang van verbetering van de gehele woonomgeving, het woonklimaat en versterking van de identiteit van de kernen. De locatie van de voormalige rioolwaterzuivering aan de Schoonzorgseweg wordt in de visie genoemd als een belangrijk herstructureringsproject.

4.4.5 Duurzaamheidsagenda 2016-2018

Om richting te geven aan beleid en uitvoering in de komende jaren heeft de gemeente Teylingen een duurzaamheidsagenda opgesteld. Teylingen heeft 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 in het hier en nu in de volle breedte aan de slag gaat.

Samen met specialisten, bewoners en bedrijven is gekeken welke trends duurzame ontwikkeling verder brengen. Voor duurzaamheid worden vier belangrijke trends gezien:

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 voor 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 deze vier trends en ambitie zijn in de duurzaamheidsagenda acties beschreven waarmee Teylingen invulling geeft aan duurzame ontwikkeling. Daarbij worden de trends gebruikt om met nog meer koers en kracht op weg te gaan naar volledig duurzaam in 2030.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan valt binnen de reikwijdte van het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). De genoemde uitgangspunten zijn zoveel mogelijk gehanteerd bij de opstelling van dit bestemmingsplan en zullen zoveel mogelijk worden gehanteerd bij de uitvoering. Het bestemmingsplan past daardoor in het geldende beleid.

4.4.6 Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan

De raad van Teylingen heeft op 4 februari 2010 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) 2010-2020 vastgesteld. Het verkeersbeleid is hierin opgesplitst in de onderdelen Bereikbaarheid, Parkeren, Verkeersveiligheid en Leefbaarheid.

Het GVVP bestaat, naast de hoofdnota en een bijlagerapport, uit vijf deelnota's: bereikbaarheid, parkeren, verkeersveiligheid, leefbaarheid en kaderstellend beleid. In de deelnota's zijn de betreffende onderwerpen tot in detail beschreven en geanalyseerd. Daarbij worden het gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer per onderwerp beschouwd. In de hoofdnota zijn de koers, ambities en visie(kaart) opgenomen met een uitvoeringsprogramma tot 2020 en een doorkijk naar 2030.

Samengevat dient het GVVP vier doelen:

1. Bieden van een kaderstellend samenhangend en richtinggevend verkeers- en vervoerbeleid van waaruit verkeersplannen worden ontwikkeld en verkeersvraagstukken worden opgelost.
2. Inspelen op toekomstige lokale, provinciale en regionale ruimtelijke ontwikkelingen.
3. Eenduidige en heldere visie op het gebied van verkeer en vervoer, ten behoeve van communicatie naar burgers, belanghebbenden en andere overheden.
4. Voldoen aan de Planwet verkeer en vervoer.

In het kort komt de visie er op neer dat Teylingen in 2020 duurzame bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en parkeersituatie kent, waardoor de gemeente een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en nieuwe inwoners kent die graag in de Randstad maar ook 'buiten' willen wonen. Deze visie is weergegeven in de visiekaart 2020.

4.4.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan de Schoonzorgseweg in Sassenheim. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bebouwde gebied, waardoor geen sprake is van een aantasting van het landelijk gebied. Daarbij zal het plan positief bijdragen aan de wens tot goed en goedkoop bouwen binnen de gemeente.

Hoofdstuk 5 Programma

5.1 Wonen

In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met de locatie en is zoveel mogelijk ingespeeld op de behoefte aan goedkope grondgebonden woningen, zoals onder andere blijkt uit de recente onderzoeken naar de woningbehoefte en de marktopnamecapaciteit. Op 12 december 2013 heeft de raad ingestemd met een notitie over de woningmarkt op basis van die onderzoeken, waarbij bovendien deze locatie is benoemd als voorkeursplek voor goed en goedkoop bouwen.

Voor deze locatie stelt de gemeente bij wijze van proef geen aanvullende kwaliteitseisen die verder gaan dan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit. De gemeente laat het aan de ontwikkelaar over om invulling te geven aan een duurzame, veilige en toegankelijke woning. De ontwikkelaar heeft belang bij het leveren van kwaliteit. Stedenbouwkundige kwaliteit blijft een vereiste.

Het programma voldoet ruimschoots aan het regionale en gemeentelijk beleid, dat voorheen uitging van ten minste 30% sociale woningbouw huur en/of koop. Inmiddels wordt door de gemeenten in Holland Rijnland als leidraad voor de woningbouwprogrammering in de nieuwbouw 15% sociale woningbouw (huur) aangehouden. In het coalitieprogramma van 2014-2018 ('Zorgzaam regisseren, dichtbij mensen') wordt deze afspraak nogmaals bevestigd en benadrukt dat deze afspraak lokaal wordt uitgewerkt. Het aanbod van 36 woningen met een aankoopprijs tot 150.000 euro is uniek te noemen voor Teylingen en Sassenheim.

Om de betaalbaarheid van de woningen in het plan te vergroten, biedt de ontwikkelaar kopers een financieringsregeling aan. Deze aankoopregeling leidt voor kopers tot een fors lagere financieringsbehoefte.

In totaliteit sluit het programma aan bij de recente onderzoeken en evaluaties van de woningbehoefte en de marktopnamecapaciteit. Er is sprake van een prijsstelling die voor starters en jonge gezinnen mogelijkheden biedt en waarbij het aandeel appartementen relatief beperkt is gehouden.

5.2 Groen en water

Naast de woningen die gepland zijn voor het gebied wordt de omgeving zoveel mogelijk groen ingepast. Nieuwe bomen worden aangelegd in het gebied. De brede randen van het plangebied krijgen de bestemming 'Groen'.

De waterloop wordt gewijzigd in het plangebied, hiermee kan de verharding die met het project wordt veroorzaakt worden gecompenseerd. Zie hiervoor ook hoofdstuk 6.10. In het water wordt het mogelijk gemaakt om bootjes aan te leggen.

5.3 Verkeer

De ontsluiting van de nieuwe woningen loopt ten zuiden van het geluidscherm. De ontsluiting van het plangebied loopt via de parkeerplaats bij de sporthal naar de Schoonzorgseweg. Het plan is om te zijner tijd nabij de Schoonzorgseweg een paaltje te plaatsen op de weg, zodat de Schoonzorgseweg gevrijwaard blijft van extra autoverkeer vanwege Teylingherhof.

Voor de ontsluiting via de parkeerplaats bij de sporthal is een extra brug nodig en dient de parkeerplaats heringericht te worden. Langs de ontsluitingsweg liggen de parkeerplaatsen voor de woningen. De woonhofjes zijn autovrij. Via een poort door het geluidsscherm worden de woonhofjes ontsloten.

De woonhofjes hebben aan de noordzijde, tussen de hofjes en de speeltuin een ontsluiting voor langzaam verkeer. Deze sluit aan op de doodlopende straten van de Krelagehove en via het oostelijke woonhof op de Schoonzorgseweg. Hierdoor is de speeltuin ook vanaf de Schoonzorgseweg bereikbaar. Tevens lopen er paden langs het water.



Figuur 4, Impressie verkeerssituatie (Deze impressie is indicatief en zal verder worden uitgewerkt. Bij het aanleggen van eventuele wandelpaden worden eigendomssituaties gerespecteerd)

5.4 Gemaal

In het plangebied is een pomp-gemaal aanwezig die dienst doet als rioolzuiveringsinstallatie. Op de huidige locatie van het pomp-gemaal wordt woningbouw gepland. Het pomp-gemaal wordt dan ook verplaatst en vervangen. De nieuwe locatie van het gemaal is gepland aan de westzijde van het plangebied.

Hoofdstuk 6 Onderzoek

6.1 Verkeer en infrastructuur

Om de effecten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken is door Goudappel Coffeng een tweetal verkeerskundige onderzoeken gedaan naar de mogelijkheden om woningbouw te plegen op de RWZI locatie. Deze onderzoeksrapporten zijn als bijlage 1 en 4 aan deze toelichting toegevoegd.

Uit de 'Quick scan verkeersafwikkeling RWZI-locatie' zoals opgenomen in bijlage 1 blijkt dat een ontsluiting via het parkeerterrein van sport- en recreatiecentrum Wasbeek prevaleert boven een ontsluiting via de kleine woonstraatjes rond het plangebied, zoals de Schoonzorgseweg, de Krelagehove en de Vijfmeiweg. De gekozen ontsluitingsstructuur verdient de voorkeur vanwege de capaciteit en het karakter van de betreffende wegen, de afstanden tot de hoofdwegenstructuur en de effecten voor de omgeving.

Het aangrenzende parkeerterrein Wasbeek is verder onderzocht in de 'Verkeerskundige beoordeling ontsluiting RWZI terrein Sassenheim', zoals opgenomen in bijlage 4. In het onderzoek wordt geadviseerd om een herkenbare hoofdroute op het parkeerterrein te creëren en het in en uitdraaien van parkeervakken op de hoofdroute te beperken. Verder wordt geadviseerd inritconstructies bij alle aansluitingen van het parkeerterrein langs de doorgaande route toe te passen.

Voor de ontsluiting via het parkeerterrein Wasbeek is een brug over de Zandsloot gepland en wordt het parkeerterrein heringericht.



Figuur 5, Impressie van de voorgenomen nieuwe situatie (Deze impressie is indicatief en zal verder worden uitgewerkt. Bij het aanleggen van eventuele wandelpaden worden eigendomssituaties gerespecteerd)

Parkeren

In de Parkeernota Teylingen 2014 worden de normen vastgelegd die de gemeente Teylingen hanteert bij het beoordelen van ruimtelijke plannen. In Teylingen worden parkeernormen ingezet om te zorgen dat bij bouwprojecten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Doel is te voorkomen dat er parkeeroverlast optreedt op de openbare weg. Om dit te bereiken wordt een norm gehanteerd voor het minimaal aantal aan te leggen parkeerplekken.

Randvoorwaarde voor de ontwikkeling is dat het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied. Op het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan de Schoonzorgseweg worden 72 woningen gerealiseerd. Het plan omvat 31 appartementen en 41 grondgebonden woningen.

Voor de appartementen wordt, conform de Parkeernota Teylingen, een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. De parkeernormen zijn inclusief parkeerruimte voor bezoekers. De maximale parkeerbehoefte voor bezoekers bestaat uit 0,3 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat altijd minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte of in een openbaar toegankelijk gebied moet worden gerealiseerd.

De 31 appartementen hebben een parkeerbehoefte van $(31 \times 1,5 = 46,5)$ afgerond 47 parkeerplaatsen. De 41 grondgebonden woningen hebben een parkeerbehoefte van $(41 \times 1,8 = 73,8)$ afgerond 74 parkeerplaatsen. In zijn totaliteit bedraagt de parkeerbehoefte 121 parkeerplaatsen.

Door de ontsluiting van het plangebied via de parkeerplaats bij de sporthal en herinrichting van het desbetreffende parkeerterrein, treedt een verlies op van 3 parkeerplaatsen. Dit verlies is gecompenseerd binnen het plangebied. Langs de ontsluitingsweg binnen het plangebied worden in het openbare gebied in totaal 124 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de planregels is opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en word via een voorwaardelijke verplichting de aanleg en instandhouding afgedwongen. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormen.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij bestemmingsplannen moeten afweging gemaakt worden tussen de belangen van bedrijven bewoners. Die belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Bedrijven hebben (milieuruimte) nodig om te kunnen functioneren. Bewoners hebben belang bij het voorkomen van hinder. Voor de afweging tussen deze belangen is milieuzonering en hulpmiddel. Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen). Het doel hiervan is om milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) zoveel mogelijk te voorkomen.

Tegelijkertijd geeft milieuzonering aan bedrijven zekerheid over de(milieu)ruimte die het bedrijf heeft. Voor milieuzonering wordt landelijk gebruik gemaakt van de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering".

Voor bedrijven en milieuzonering is geen wettelijk kader vastgelegd door de overheid. Wel wordt de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG als richtlijn gebruikt.

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende bedrijven:

- Zwembad en recreatiecomplex Wasbeek;
- Rijnlands Lyceum Sassenheim;
- Korfbalvereniging Top/Sporthal de Korf;
- Jongeren centrum Fascinus.

In figuur 6 is de ligging van de verschillende bedrijven weergegeven ten opzichte van het plangebied.



Figuur 6, locatie bedrijven nabij plangebied

Het jongeren centrum en het zwembad- en sportcomplex Wasbeek liggen met circa 80 meter het dichtst bij de geplande woningbouw.

Van de verschillende bedrijven gelegen ten westen van het plangebied zijn de bedrijfsactiviteiten beoordeeld. Per bedrijf zijn alle relevante aspecten in een tabel opgenomen. De 'aan te houden afstand' in de tabellen, is de minimale afstand die tussen de dichtstbijzijnde geplande woningbouw en de locatie waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op basis van bovengenoemde richtlijn.

De letter 'C' in de tabellen staat voor 'continu' waarbij wordt aangegeven dat bij betreffende milieufactiviteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal dag en nacht in bedrijf zijn.

Zwembad- en recreatiecomplex Wasbeek

Het complex bevat een binnenbad met diverse baden en een sporthal en is gelegen aan de Van Alkemadelaan 12 in Sassenheim. Op het zwembad en de sporthal zijn de voorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing.

Op basis van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-bundel 'Bedrijven en milieuzonering' wordt geadviseerd de volgende minimale afstanden te hanteren tussen het bedrijf en de geplande woningbouw.

Bedrijf	Type	SBI code 2008	Milieu-categorie	Milieuaspect	Richtafstand (m)	Aan te houden afstand (m)
Zwembad Wasbeek	Overdekt zwembad	931	3.1	Geur Stof Geluid Gevaar	10 0 50C 10	50
Sporthal Wasbeek	Sporthal	931	3.1	Geur Stof Geluid Gevaar	0 0 50C 0	50

C: continu

De sporthal en het zwembad zijn overdag en s'avonds geopend, maar niet in de nacht. Een enkele keer uitgezonderd. De aanduiding C van continu is hier niet van toepassing. Voor de aspecten stof en gevaar zijn geen richtafstanden opgenomen. Aan de richtafstanden voor geur en geluid wordt ruimschoots voldaan aangezien de werkelijke afstand tot de geplande woningbouw circa 80 m bedraagt.

Rijnlands Lyceum Sassenheim

Het Rijnlands Lyceum Sassenheim (RLS) is gelegen aan de Van Alkemadeaan 2 te Sassenheim. Het is een school voor voortgezet onderwijs dat mavo, havo en vwo omvat. Op de school zijn de voorschriften van het Activiteitenbesluit van toepassing.

Op basis van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-bundel 'Bedrijven en milieuzonering' wordt geadviseerd de volgende minimale afstanden te hanteren tussen het bedrijf en de geplande woningbouw.

Bedrijf	Type	SBI code 2008	Milieu-categorie	Milieuaspect	Richtafstand (m)	Aan te houden afstand (m)
Rijnlands Lyceum Sassenheim	School voor voortgezet onderwijs	852, 8531	2	Geur Stof Geluid Gevaar	0 0 30 0	30

Voor de aspecten geur, stof en gevaar zijn geen richtafstanden opgenomen. Aan de richtafstand voor het aspect geluid wordt ruimschoot voldaan. De werkelijk afstand bedraagt circa 200 meter.

Korfbalvereniging TOP/Sporthal de Korf

De korfbalvereniging TOP is gevestigd aan de Sportdreef 8 te Sassenheim waar zich ook sporthal de Korf bevindt. Naast de sporthal liggen hier ook verschillende sportvelden. Op de sporthal en sportvelden zijn de voorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing.

Op basis van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-bundel 'Bedrijven en milieuzonering' wordt geadviseerd de volgende minimale afstanden te hanteren tussen het bedrijf en de geplande woningbouw.

Bedrijf	Type	SBI code 2008	Milieu-categorie	Milieuaspect	Richtafstand (m)	Aan te houden afstand (m)
Korfbalvereniging TOP	Veldsport-complex	931	3.1	Geur Stof Geluid Gevaar	0 0 50C 0	50
Sporthal de Korf	Sporthal	931	3.1	Geur Stof Geluid Gevaar	0 0 50C 0	50

C: continu

De sporthal en de sportvelden zijn overdag en s'avonds in gebruik, maar niet in de nacht. Een enkele keer uitgezonderd. De aanduiding C van continu is hier niet van toepassing. Voor de aspecten geur, stof en gevaar zijn geen richtafstanden opgenomen. Aan de richtafstand voor geluid wordt ruimschoots voldaan. De werkelijke afstand tot de geplande woningbouw is 250 meter.

Jongeren centrum Fascinus

Het jongeren centrum Fascinus is gevestigd aan de Van Alkemadelaan 14 te Sassenheim. De Stichting Sociaal Cultureel Werk zorgt voor de dagelijkse gang van zaken. Er worden diverse activiteiten voor de jeugd georganiseerd. Het jongeren centrum is enkel op de dinsdag-, vrijdag- en zaterdagavond geopend. De voorschriften uit het Activiteitenbesluit zijn van toepassing

Op basis van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-bundel 'Bedrijven en milieuzonering' wordt geadviseerd de volgende minimale afstanden te hanteren tussen het bedrijf en de geplande woningbouw.

Bedrijf	Type	SBI code 2008	Milieu-categorie	Milieuaspect	Richtafstand (m)	Aan te houden afstand (m)
Jongeren-centrum Fascinus	Buurt- en clubhuizen	94991	2	Geur Stof Geluid Gevaar	0 0 30C 0	30

Het jongeren centrum is op vrijdagavond tot 01.00 uur open en op zaterdagavond tot 02.00 uur. De aanduiding C is daarom van toepassing.

Voor de aspecten geur, stof en gevaar zijn geen richtafstanden opgenomen. Aan de richtafstand voor geluid wordt ruimschoots voldaan aangezien de werkelijke afstand tot de geplande woningbouw circa 80 m bedraagt.

Speeltuinen

Aan de noordzijde van het plangebied is een speeltuin met clubhuis aanwezig die gehandhaafd blijft. Een speeltuin is geen aparte categorie, maar scholen vallen onder milieucategorie 2. Voor categorie 2 is de richtafstand inzake geluid 30 m. Voor een omgeving dat kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied' mag die afstand 1 stap worden verlaagd naar 10 meter.

De nieuwe woningen liggen op iets minder dan 10 meter van de speeltuin en op circa 16 meter afstand van het clubhuis. Vandaar dat er een gedetailleerd geluidonderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd. De resultaten van dit onderzoek worden in paragraaf 6.5.4 nader aangegeven. Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw geen belemmeringen oplevert voor de activiteiten van de speeltuin en het clubhuis.

Rioolgemaal

In het gebied is een rioolgemaal aanwezig dat als gevolg van de voorgenomen bouw zal worden verplaatst. Voor een rioolgemaal geldt volgens de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter, waarbij het aspect geur maatgevend is. Om woningbouw binnen deze 30 meter mogelijk te maken dienen voorzieningen te worden getroffen om geurhinder te voorkomen conform het Activiteitenbesluit (artikel 3.15 voor het doorvoeren, bufferen of keren van rioolwater).

Middels luchtbehandeling is het tegengaan van geurhinder goed mogelijk. Voor het gemaal Sassenheim wordt voorgesteld een geurfilter met actief kool te plaatsen. Deze techniek kan worden beschouwd als Best Beschikbare Techniek (BBT). Het Hoogheemraadschap van Rijnland past deze luchtbehandelingstechniek standaard toe bij al haar rioolgemalen. Op basis van deze kwalificatie en de opgedane ervaring met actief koolfiltratie zal naar verwachting de geuremissie zodanig worden gereduceerd dat de woonbebouwing binnen een straal van 30 meter geen last van zal hebben.

Dit luchtbehandelingssysteem is op meerdere rioolgemalen van Hoogheemraadschap van Delfland toegepast en blijkt goed te functioneren. Voor zover bekend zijn hier geen klachten over stank. Ook bij vele andere rioolgemalen in Nederland wordt luchtbehandeling toegepast. Wanneer het rioolgemaal wordt herbouwd zal dit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Wetst Holland. Die zal er op toe zien dat de best beschikbare techniek wordt toegepast.

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan de Schoonzorgseweg.

6.3 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar de volgende twee aspecten te worden gekeken:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor beide aspecten geldt dat onderzoek moet worden gedaan naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij/zij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang (ten minste 10, 100 of 1000 personen) overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waar gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

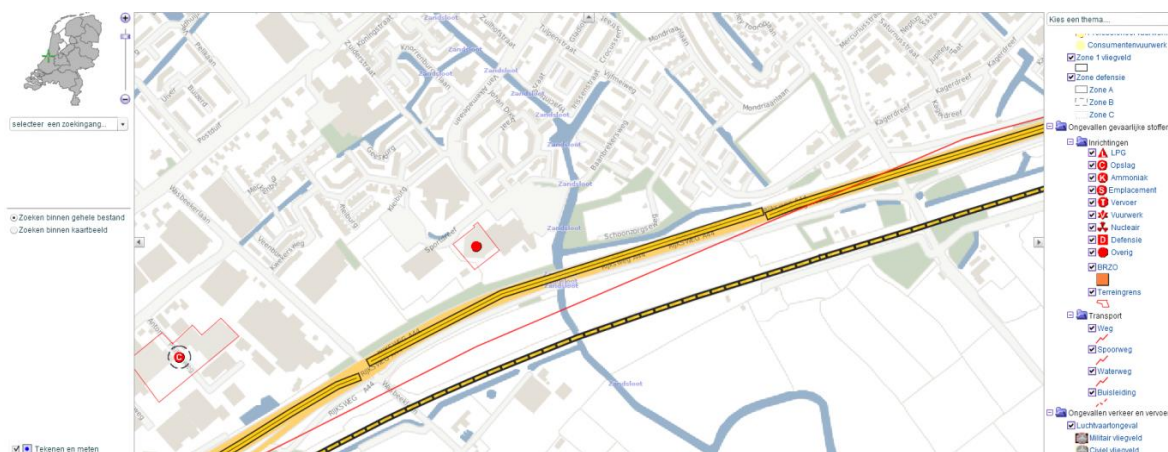
Rondom de risicobron wordt een invloedgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximale aantal aanwezige personen, de zogenaamde oriënterende waarde. Deze oriënterende waarde is een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, uitsluitend als dit voldoende gemotiveerd is, van deze richtwaarde afwijken. Verantwoordingsplicht door het verantwoordelijke bestuur geldt voor elke toename van het groepsrisico, dus ook wanneer de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Doel van het (externe) veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en werkomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht om te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De meest bekende risico's zijn vertaald in de zogenaamde 'risicokaart', dat op internet voor een ieder te raadplegen is. De risicokaart is een provinciale kaart met als doel om burgers te informeren over de risico's in hun directe leefomgeving. Verder is het een belangrijk hulpmiddel voor hulpdiensten en beleidsmakers. De kaart wordt doorlopend geactualiseerd.

Conclusie

Voor de omgeving van het plangebied levert de risicokaart het volgende beeld op:



Figuur 7, Uitsnede van het plangebied uit risicokaart

Volgens de Nederlandse risicokaart zijn binnen een afstand van 1 kilometer van het plangebied de volgende risicobronnen aanwezig:

- Rijksweg A44;
- Sport- en recreatiecomplex de Wasbeek, Van Alkemadelaan 12;
- Wesseling transport B.V., Anton Philipsweg 20.

Vanwege de aanwezige risicobronnen is door LBP|SIGHT onderzocht of de externe veiligheidsrisico's van deze bronnen belemmerend kunnen werken op de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Gezien het voorgaande is de inpassing van dit plan, met het oog op externe veiligheid en met inachtneming van de zelfredzaamheidsaspecten, aanvaardbaar en verantwoord.

6.4 Leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Binnen het plangebied ligt vanaf het huidige gemaal een vrijval rioolleiding en de rioolpersleiding richting de watergang 'Zandsloot'. Bij het verplaatsen van het gemaal zullen deze leidingen worden aangepast. Voorzover de toekomstige leidingen binnen het plangebied vallen zal aan weerszijden van de leiding een beschermingszone van 2,5 m gelden. Voor werkzaamheden op of in de tot de ondergrondse leiding bestemde gronden geldt een omgevingsvergunningstelsel. In het projectgebied bevinden zich verder geen planologisch relevante leidingen.

Mogelijk zijn diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs / in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden.

Conclusie

In en nabij het plangebied ligt een rioolpersleiding vanaf het gemaal richting de watergang 'Zandsloot'. Ter bescherming van deze rioolpersleiding is ter plaatse van deze leiding in de verbeelding een dubbelbestemming opgenomen. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

6.5 Geluid

6.5.1 Beleid / regelgeving

De wens bestaat de voormalige RWZI-locatie aan de Schoonzorgseweg te Sassenheim te herontwikkelen met circa 72 woningen. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige functies waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Om te bepalen hoe de woningbouw met inachtneming van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid gerealiseerd kan worden, is door LBP | SIGHT een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels. Het onderzoeksrapport is als bijlage 7 aan deze toelichting toegevoegd.

Wet geluidhinder

Op basis van de regels in de Wet geluidhinder wordt vastgesteld in hoeverre nieuwbouw op een geluidbelaste locatie al dan niet is toegestaan. Hierbij dient eerst te worden nagegaan in hoeverre de geplande nieuwbouw al dan niet geluidgevoelig is en of de betreffende locatie binnen de geluidzone van een geluidbron is gelegen. Voor geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone gelden maximaal toegestane waarden voor de geluidbelasting. Wanneer de geluidbelasting lager is dan de zogenoemde voorkeursgrenswaarde, is bouwen van een geluidgevoelig object toegestaan. Indien deze daarentegen hoger is dan deze waarde mag er binnen de zone niet zonder meer een geluidgevoelig object worden gerealiseerd. Het van toepassing zijnde wettelijk kader bij de toetsing van de berekende geluidbelasting wordt in bijlage I van het onderzoeksrapport beschreven.

30 km/h-wegen

Zoals gesteld worden wegen met een maximum snelheid van 30 km/h of lager of wegen gelegen in een woonerf niet beoordeeld in het kader van de Wgh. Akoestisch onderzoek is wettelijk gezien niet noodzakelijk hiervoor. Echter op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Daarom zijn deze wegen ook betrokken in het akoestisch onderzoek.

Gemeentelijk beleid

Conform het beleid van de gemeente Teylingen dient voor de toekenning van een hogere waarde aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Door deze voorwaarden wordt een leefbare woonsituatie bewerkstelligd. Een beschrijving van alle voorwaarden is in bijlage I van het onderzoeksrapport weergegeven. Aan de voorwaarden is getoetst en wordt aan voldaan.

Bouwbesluit

Bij de bouw van woningen dient de gevelisolatie van de betrokken woning zodanig te worden ontworpen, dat voor de binnenwaarde kan worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit. In het bouwbesluit is bepaald dat de binnenwaarde maximaal 33 dB mag bedragen. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

In het kader van de Wet geluidhinder zijn een aantal geluidsbronnen te onderscheiden:

- Luchtvaartlawaai;
- Spoorweglawaai;
- Wegverkeerslawaai en industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen.

6.5.2 Industrielawaai

Binnen het plangebied of in de directe omgeving hiervan is geen sprake van Wet geluidhinder-inrichtingen of een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Nader onderzoek ten aanzien van dit aspect is niet noodzakelijk. Bedrijven die binnen of in de directe omgeving liggen worden in paragraaf 6.2 nader beschreven. Voor het aspect geluid wordt hier rekening gehouden middels de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

6.5.3 Wegverkeerslawaai/railverkeerslawaai

Het plangebied wordt geluidbelast door het wegverkeer op Rijksweg A44 en het railverkeer op de spoorlijn Hoofddorp – Leiden. In onderstaande tabel is de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarden en de maximale ontheffingswaarden voor de geluidbelasting op de gevels in het plangebied weergegeven.

Geluidbron	Voorkeursgrenswaarden (dB)	Maximale ontheffingswaarde (dB)
Rijksweg A44	48	53
Spoorlijn	55	68

Uitgangspunten:Geometrie en bodemgesteldheid

Het bij de berekeningen beschouwde onderzoeksgebied is uitgegaan van de hoogten van Rijksweg A44 en de spoorlijn Hoofddorp - Leiden van respectievelijk circa 2,5 en 2 meter hoger dan het maaiveld ter plaatse van de nieuwbouw.

In het rekenmodel is rekening gehouden met akoestisch absorberende bodems, zoals taluds en grasvlakken. Het wegdek van de Rijksweg bestaat uit ZOAB. Daarom is conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 uitgegaan van een bodemdemping van 0,5. Tevens zijn conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 onder de sporen geluidabsorberende bodemvlakken gemodelleerd.

Geluidafschermende voorzieningen

Bij de berekeningen is rekening gehouden met de volgende geprojecteerde afschermende voorzieningen:

- Alle bouwblokken zijn circa 10 meter hoog. De dakranden van de blokken aan de zuidzijde van het plangebied zijn verhoogd tot 10,5 meter.
- De blokken aan de zuidzijde van het gebied zijn met 10 meter hoge schermen met elkaar verbonden.
- Aan de westzijde van het plangebied is een 3 meter hoge geluidwal met daarop een 3 meter hoog geluidsscherm voorzien (totale hoogte 6 m). Deze afscherming is met een 10 meter hoog scherm aangesloten op het meest westelijk gelegen bouwblok.
- Op de galerijen van het appartementengebouw aan de oostzijde van het gebied zijn galerijschermen voorzien. Op de begane grond en 1e verdieping betreft het een 2 meter hoog scherm. Op de tweede verdieping betreft het een 2,5 meter hoog scherm.
- De trappenhuisen van het appartementengebouw worden geheel gesloten uitgevoerd. Tevens is in de berekening meegenomen dat het trappenhuis een uitkraging heeft van 1 meter.

Alle afschermingen worden akoestisch gesloten uitgevoerd en hebben een oppervlaktemassa van ten minste 10 kg/m². Bij de berekeningen zijn deze afschermingen als akoestisch reflecterend beschouwd. Tevens is uitgegaan van een scherpe tophoek ($C_p = 0$ dB).

De galerijen en balkons zullen aan de onderzijde voorzien worden van een geluidabsorberend plafond van bijvoorbeeld type HWC-plaat 40 mm Heraklith Superfine (of gelijkwaardig).

Op de begane grond zijn er openingen in de gebouwverbindende schermen voorzien. De openingen zijn 1,5 meter breed en 2,5 meter hoog. Bij de berekeningen van de geluidbelasting vanwege de rijksweg is rekening gehouden met deze openingen.

Weg- en railverkeergegevens

Bij het bepalen van de geluidbelasting zijn Rijksweg A44 en de spoorlijn Hoofddorp – Leiden met name relevant. De weg- en railverkeergegevens van deze geluidbronnen zijn overgenomen uit de meest recente versie van het wettelijk Geluidregister.

Spoorlijn Hoofddorp – Leiden

De geluidbelasting vanwege de spoorlijn is onderzocht voor respectievelijk de begane grond, 1e en 2e verdieping. In dit kader wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage 7 is toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. (zie Bijlage II van het onderzoeksrapport). Bij de berekeningen is rekening gehouden met de openingen in de gebouwverbindende schermen.

Uit deze gegevens zijn de volgende conclusies te trekken:

Op de zuidelijke kopgevels van de blokken wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden.

De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Nieuwbouw is voor het aspect akoestiek mogelijk, mits voldaan wordt aan de indelingseisen conform het beleid van de gemeente Teylingen en de gemeente een hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevels toestaat.

Rijksweg A44

Ook is de geluidbelasting (bij toepassing van aftrek ex. Art. 110g Wgh) vanwege de Rijksweg (A44) voor respectievelijk de begane grond, 1e en 2e verdieping gegeven. In dit kader wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage 7 is toegevoegd bij de toelichting. (zie Bijlage III van het onderzoeksrapport)

Begane grond

De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 66 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh op de zuidelijke kopgevels van de blokken. Hiermee wordt voor enkele gevelvlakken de maximale ontheffingswaarde overschreden. Op de overige geveldelen bedraagt de geluidbelasting maximaal 53 dB inclusief aftrek en wordt er voldaan aan de maximaal te ontheffen grenswaarde van 53 dB.

Eerste verdieping

De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 68 dB inclusief aftrek op de zuidelijke kopgevels van de blokken. Hiermee wordt voor enkele gevelvlakken de maximale ontheffingswaarde overschreden. Op de overige geveldelen bedraagt de geluidbelasting maximaal 53 dB inclusief aftrek en wordt er voldaan aan de maximale te ontheffen grenswaarde van 53 dB.

Tweede verdieping

De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 69 dB inclusief aftrek op de zuidelijke kopgevels van de blokken. Hiermee wordt voor enkele gevelvlakken de maximale ontheffingswaarde overschreden. Op het meest westelijke blok wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB ook overschreden op de westgevel. Op de overige geveldelen bedraagt de geluidbelasting maximaal 53 dB inclusief aftrek en wordt er voldaan aan de maximale te ontheffen grenswaarde van 53 dB.

Ter plaatse van de gevels waar de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet overschrijdt is nieuwbouw mogelijk, mits voldaan wordt aan de indelingseisen conform het beleid van de gemeente Teylingen en de gemeente een hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevels toestaat.

Ter plaatse van de geveldelen waar de geluidbelasting de maximale ontheffingswaarde overschrijdt is nieuwbouw van geluidgevoelige objecten in principe niet mogelijk, tenzij deze gevels worden uitgevoerd als zogenoemde dove gevels. Een dove gevel is een gevel met lichtopeningen die niet geopend kunnen worden en zonder ventilatievoorzieningen.

De rekenresultaten geven aan dat de geluidbelasting vanwege de spoorlijn en de Rijksweg de voorkeursgrenswaarden voor beide bronnen overschrijden. Voor de Rijksweg wordt op de kopgevels aan de zuidzijde van de blokken de maximale ontheffingswaarde overschreden. Ook op de westgevel op de tweede verdieping van het meest westelijke blok wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Deze dienen uitgevoerd te worden als een dove gevel.

Maatregelen aan de bron en in de overdracht

In principe moeten geluidbeperkende maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Om de geluidbelasting te reduceren zou een wegdek met een grotere geluidreductie kunnen worden aangebracht of een geluidscherm kunnen worden gerealiseerd. Indien - verdergaande - geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard ontmoeten, kan de gemeente Teylingen een hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevels vaststellen.

Op de Rijksweg is reeds het geluidreducerende wegdektype Zeer Open Asfaltbeton (ZOAB) aangebracht.

Voor een voldoende geluidafschermende werking moeten geluidschermen een hoogte hebben die een relatie heeft met de hoogte van de achterliggende bebouwing. Tevens is de afstand tussen de geluidbron, de afscherming en de bebouwing van belang. Om in de onderhavige situatie de nieuwbouw voldoende te beschermen tegen het geluid vanwege de spoorlijn en de Rijksweg, zou een scherm van circa 300 meter met een hoogte van meer dan 3 meter langs de Rijksweg geplaatst moeten worden. De geluidbelasting kan weliswaar gereduceerd worden, maar de afschermende werking is onvoldoende om de geluidbelasting terug te brengen tot de maximale te ontheffen grenswaarden.

De Omgevingsdienst heeft tevens indicatief onderzoek verricht naar het effect van een geluidscherm op korte afstand van de A44. Hieruit is gebleken dat ook bij een 3 m hoog scherm van ruim 300 m lengte nog een hogere geluidbelasting dan 53 dB optreedt.

Voor zover een dergelijk scherm al vanuit financieel oogpunt haalbaar zou zijn, is een nog groter en hoger scherm dat in dit geval niet meer, los van de haalbaarheid op gronden van landschappelijke en verkeerskundige aard van een dergelijk groot scherm. De nu voorliggende oplossing met een scherm tussen de woonblokken is dan ook de enige realistische optie te noemen om op deze locatie woningen te kunnen realiseren.

Voor de spoorlijn is het toepassen van een bovenbouwconstructie met een lagere geluidemissie, het reduceren van de railverkeersintensiteit of het verlagen van de baanvaknelheid niet mogelijk vanwege bezwaren van Prorail. Verdergaande en/of andere maatregelen zullen onvoldoende doeltreffend zijn en bezwaren van financiële aard ontmoeten.

Maatregelen aan het gebouw

Uit de berekeningen van de geluidbelasting blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Rijksweg op een aantal gevelvlakken de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschrijdt. In principe kunnen de gevels waarop de geluidbelasting hoger is dan de maximale ontheffingswaarde 'doof' worden uitgevoerd. Een dove gevel is een gevel met lichtopeningen die niet geopend kunnen worden en zonder ventilatievoorzieningen. Hierdoor is deze gevel geen gevel volgens de Wet geluidhinder en hoeft de geluidbelasting niet getoetst te worden aan de geluideisen.

Aandachtspunt bij het doof uitvoeren van een gevel is het realiseren van de, wettelijk voorgeschreven, doorspuikbaarheid van de woningen. Hiervoor zijn bewoners afhankelijk van te openen delen in de gevel. Met spuien wordt een veelvoud van de ventilatiecapaciteit bereikt ten opzichte van 'gewone' continue ventilatie. Spuien is bedoeld om kortstondig de ruimte te doorluchten, bijvoorbeeld bij het aanbranden van voedsel. Om teneinde aan de eisen voor spuiventilatie te kunnen voldoen, dient per verblijfsruimte een gevelvlak met te openen delen aanwezig te zijn.

De gevels waarop de geluidbelasting hoger is dan de maximale ontheffingswaarde betreffen de zuidelijke kopgevels en een aantal gevelvlakken op de 2e verdieping van de grondgebonden woningen in het meest westelijke blok. Indien hier verblijfsruimten worden gerealiseerd, is spuiventilatie via een andere gevel mogelijk.

Opgemerkt wordt dat de zuidelijke kopgevels ook geluidbelast worden door de spoorlijn. Desbetreffende gevels worden echter doof uitgevoerd vanwege de geluidbelasting vanwege de Rijksweg. Vanwege het railverkeer is dan ook geen hogere waarde nodig.

Appartementengebouw

Onderzocht is of door het naar buiten schuiven van het trappenhuis in noordoostelijk richting de geluidbelasting op de noordelijke kopgevel beperkt kan worden tot ten hoogste 53 dB. In dat geval zijn te openen delen mogelijk. Als de uitkraging 1 meter bedraagt, wordt de geluidbelasting beperkt tot ten hoogste 53 dB. In de berekening is hier al rekening mee gehouden. In bijlage III zijn de rekenresultaten gegeven voor deze situatie.

Opgemerkt wordt dat op de galerijen van het appartementengebouw galerijschermen zijn voorzien om de geluidbelasting vanwege de Rijksweg op de woninggevels te beperken tot ten hoogste 53 dB en daarmee te openen delen mogelijk te maken. Op de begane grond en 1e verdieping betreft het een 2 meter hoog scherm. Op de 2e verdieping betreft het een 2,5 meter hoog scherm. In de berekeningen is hier al rekening mee gehouden. Om de galerijen als niet besloten te beschouwen moet er voldoende ventilatie aanwezig zijn om rook en warmte in voldoende mate te kunnen afvoeren. Voor de 2e verdieping betekent dit dat een deel van de bovenzijde open moet zijn. Op basis van ervaring is de verwachting dat hiermee de beoogde afvoer van rook en warmte kan worden gerealiseerd.

6.5.4 Geluidbelasting speeltuin

Aan de noordzijde van het plangebied is een speeltuin aanwezig die gehandhaafd blijft. Alhoewel dit geen geluidgevoelige bestemming is, is de akoestische situatie ter plaatse wel bepaald ten gevolge van wegverkeer. Hierbij is inzichtelijk gemaakt wat de geluidssituatie voor en na realisatie van het woningbouwplan is. In bijlage III van het onderzoeksrapport is de geluidbelasting vanwege de Rijksweg gegeven (exclusief toepassing van de aftrek ex art. 110g Wgh). Uit dit figuur blijkt dat de geluidbelasting voor realisatie van het plan circa 68 dB exclusief aftrek art. 110g Wgh van 2 dB bedraagt. Na realisatie van het plan bedraagt de geluidbelasting circa 54 dB exclusief aftrek ex art. 110g Wgh van 2 dB. Doordat de nieuwe woningen fungeren als een geluidscherm, wordt de geluidbelasting met maximaal 14 dB beperkt.

Geluidbelasting ten gevolge van de speeltuin

De speeltuin met het clubhuis omvat een terrein waarop diverse speeltoestellen staan en is circa 0,3 hectare groot. Op het terrein is ook een clubhuis aanwezig. De bestaande woningen liggen op circa 20 m afstand van het speelterrein en 25 m afstand van het clubhuis. De nieuwe woningen liggen op circa 10 m afstand van het speelterrein en 16 m afstand van het clubhuis. Gelet hierop is door LBP|SIGHT een gedetailleerd geluidonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat het gebruik van de speeltuin (doordeweekse situatie) en het gebruik van het clubhuis bij zowel de bestaande woningen als bij de nieuwe woningen niet tot een onacceptabel geluidniveau leidt.

Ten tijde van de weekendsituaties (een aantal keren per jaar, doch net iets meer dan twaalf keer per jaar) kunnen er tussen 10.00 - 21.00 uur hogere geluidniveaus optreden dan 50 dB(A).

In onderstaande tabel is een samenvattend overzicht gegeven van de hoogst optredende geluidniveau's bij de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen.

Punt	Situatie 1 (doordeweeks)		Situatie 2 (weekend)		
	Dagperiode 1,5 m	Avondperiode 5 m	Dagperiode 1,5 m	Avondperiode 5 m	Avondperiode 7,5 m
Bestaande woningen	47	n.v.t.	48	48	48
Nieuwe woningen kopgevels	49	n.v.t.	52	51	50
Nieuwe woningen voorgevels	45	n.v.t.	49	47	48
Nieuwe woningen achtergevels (tuin)	47	n.v.t.	49	48	48

Tabel: Berekende L_A,L_T in dB(A) – activiteiten speeltuin

Geconcludeerd kan worden dat er bij de omliggende woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de slaapkamers van de woningen kan eventuele hinder van spelende kinderen alleen in het weekend tot 21.00 uur optreden. Bij een geluidwering van minimaal 20 dB(A) bedraagt het geluidniveau ten gevolge van de spelende kinderen in de slaapkamer 34 dB(A). Uit de praktijk blijkt echter dat de geluidwering van de woningen veelal hoger ligt dan 20 dB(A).

Na 21.00 uur zijn er in het weekend geen activiteiten meer in de speeltuin, zodat de avond- en nachtrust in de slaapkamers niet wordt verstoord.

6.5.5 Geluidbelasting extra wegverkeer ten gevolge van het woningbouwplan

Ten gevolge van de 72 woningen zullen de omliggende wegen extra verkeer te verwerken krijgen. De wegen betreffen alleen 30 km/u wegen die conform de Wet geluidhinder niet getoetst hoeven te worden.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is berekend wat de geluidbelasting op de huidige woningen langs de van Alkemadelaan zal bedragen, indien het woningbouwplan doorgang vindt. Over deze weg zal alleen bestemmingsverkeer rijden van en naar het woningbouwplan. Aangegeven is dat door het woningbouwplan er circa 420 motorvoertuigen per etmaal zullen rijden. Uitgegaan is dat deze voertuigen voor 100% via de westkant en zullen rijden.

Aan de oostkant, over de Schoonzorgseweg, zal ook een ingang tot het plangebied worden gerealiseerd. Deze kan echter alleen door calamiteitendiensten worden gebruikt en zal worden afgesloten voor overig verkeer.

Voor de Alkemadelaan is aangegeven dat er 1.404 mvt/etmaal rijden vanaf de Kwekerweg richting de Knorrenburgerlaan. Het zuidelijke deel van de Alkemadelaan zal aanzienlijk rustiger zijn, op dit deel is uitgegaan van 700 voertuigen per etmaal.

De geluidbelasting op de woningen aan de Alkemadelaan bedraagt (zonder toepassing van de aftrek ex. artikel 110 g van de Wgh) 53 tot 56 dB. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer over de Alkemadelaan zonder het woningbouwplan bedraagt 52 tot 54 dB. De bijdrage van het woningbouwplan op deze woningen bedraagt dus marginaal 1 á 2 dB.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege zowel de spoorlijn Hoofddorp – Leiden als Rijksweg A44 de voorkeursgrenswaarden overschrijdt. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 61 en 69 dB vanwege respectievelijk de spoorlijn en de Rijksweg.

Hiermee wordt voor de Rijksweg op de zuidelijke kopgevels de maximale ontheffingswaarde overschreden. Tevens wordt op de westgevel van het meest westelijke blok op de tweede verdieping een aantal gevelvlakken de maximale ontheffingswaarde overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting te beperken zijn ongewenst en/of (onvoldoende) effectief.

Met de geprojecteerde verkaveling kan aan de (doelstelling van de) gemeentelijke indelingseisen worden voldaan.

Voor de woningen is als vermeld in tabel 6.1 bij besluit van 7 maart 2016 een Besluit hogere waarde vastgesteld voor de geluidbelasting op de gevels. Het Besluit hogere waarde is als bijlage 8 aan deze toelichting toegevoegd. Omdat er sprake is van een modellering van de werkelijke situatie en het rekenmodel een zekere onnauwkeurigheid kent, is hierbij als uitgangspunt gehanteerd dat per zijde van een blok de aldaar hoogst berekende waarde voor alle gevels aan die zijde is vastgesteld.

Tabel 6.1 Vast te stellen hogere waarden

Bloknummer ¹	Gevelvlak	Hogere waarde [dB] Rijksweg
1	Noord	Luwe gevel
	Zuid	Dove gevel
	West	53 en tweede verdieping dove gevel
	Oost	53
2	Noord	Luwe gevel
	Zuid	Dove gevel
	West	53
	Oost	53

3	Noord	Luwe gevel
	Zuid	Dove gevel
	West	52
	Oost	53
4	Noord	Luwe gevel
	Zuid	Dove gevel
	West	53
	Oost	52
5	Noord	Luwe gevel
	Zuid	Dove gevel
	West	52
	Oost	53
6	Noordoost	53
	Zuid	Dove gevel
	West	53
	Oost	53
7	Noordwest	49
	Noordoost	49
	Zuidoost	53
	Zuidwest	52

¹ Voor de blokken is een nummering gebruikt van west naar oost, tegen de klok in.

Op grond van het Bouwbesluit zijn er eisen aan de geluidwering van de gevels. Voor een voldoende geluidwering zullen voor een aantal woningen aanvullende geluidwerende voorzieningen in de gevels nodig zijn. Rekening moet worden gehouden met een goede kier- en naaddichting en wellicht zwaardere beglazing. Toepassing van een natuurlijke toevoer van ventilatielucht met behulp van suskasten zal, uit oogpunt van geluid, naar verwachting mogelijk zijn. Een alternatief hiervoor is om uit te gaan van een gebalanceerd ventilatiesysteem.

6.6. Luchtkwaliteit

Op het gebied van luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer van belang, dat een uitwerking vormt van (o.a.) de Europese Kaderrichtlijn luchtkwaliteit en normen voor luchtkwaliteit bevat. Het doel is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Sinds 2007 is via de Wet ruimtelijke ordening en titel 5.2 van de Wet milieubeheer bepaald dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;
2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Ad. 1:

Een grenswaarde is een maximaal niveau voor in de lucht aanwezige stoffen dat op basis van alle aanwezige kennis wordt vastgesteld om schade aan gezondheid of milieu te voorkomen. Het gaat hierbij om stoffen als fijn stof, benzeen, koolmonoxide en stikstofdioxide. Overschrijding van de grenswaarde is niet toegestaan.

Ad. 3:

De regeling "Niet in betekenende mate" geeft voor diverse soorten projecten, zoals de ontwikkeling van woningen of de aanleg van een weg, aan wat de objectieve grens is waarbinnen een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Zo is een woningbouwlocatie dat niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat en één ontsluitingsweg bevat een project dat als "niet in betekenende mate" wordt beschouwd.

Indien een voorgenomen ontwikkeling binnen de begrenzing van de regeling "niet in betekenende mate" valt is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig. Hierbij geldt één voorwaarde: de voorgenomen ontwikkeling mag niet vallen onder het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Hierin wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardenhuizen, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Het gaat hierbij om alle vergelijkbare soorten functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

Regionaal beleidskader

In de Duurzaamheidsagenda staan de volgende wensbeelden met betrekking tot luchtkwaliteit opgenomen die voor dit plan van belang zijn:

- Voor de helft van de nieuwbouwwoningen geldt dat de luchtkwaliteit minimaal 5 tot 10% beter is dan de wettelijke grenswaarden.
- Op de woonlocatie ligt de norm voor luchtkwaliteit 10% lager dan de grenswaarden.
- Er worden geen woningen, sporthallen, sportvelden, gevangenissen en ziekenhuizen gerealiseerd binnen de 100 m van een snelweg en 50 meter van een drukke weg."

Aan deze ambities wordt getoetst om na te gaan of in het kader van een goede ruimtelijke ordening realisatie van de ontwikkelingen op die locatie gewenst is. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de door het ministerie van Infrastructuur en Milieu beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl/>).

Toetsing plangebied

Aan de eerste twee wensbeelden met betrekking tot luchtkwaliteit wordt bij Teylingerhof voldaan. Aan het derde wensbeeld wordt niet voldaan. In het collegeakkoord 2014 is besloten om deze locatie te ontwikkelen op basis van wettelijke minimumeisen, omdat er een beperkt aantal woningbouwlocaties in Sassenheim is en er hier een unieke mogelijkheid is om grotere aantallen betaalbare woningen te bouwen. Wel is het advies van de GGD op andere punten opgevolgd, zie onder het kopje Gezondheid hieronder.

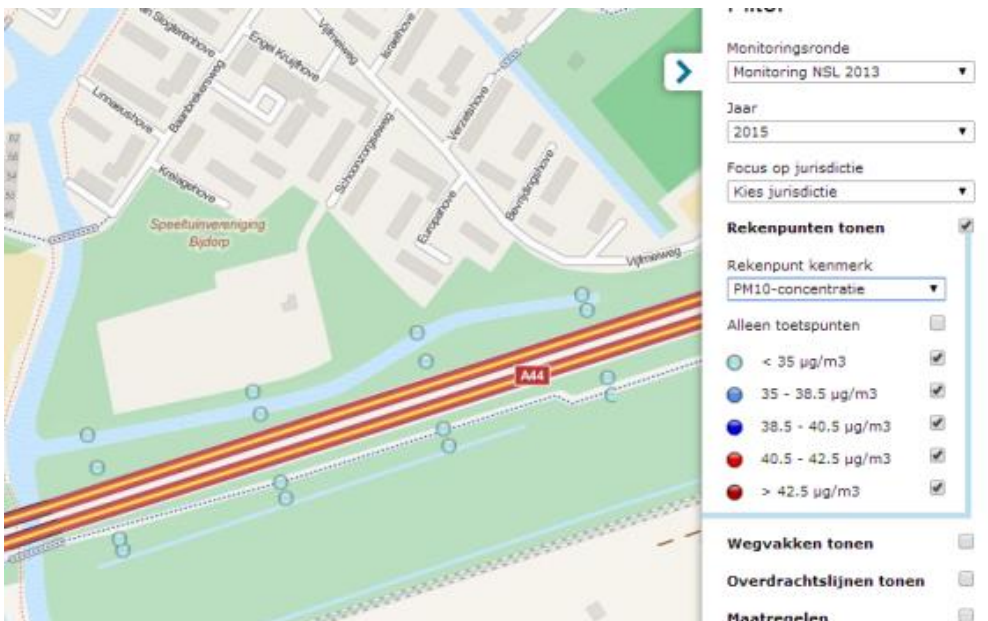
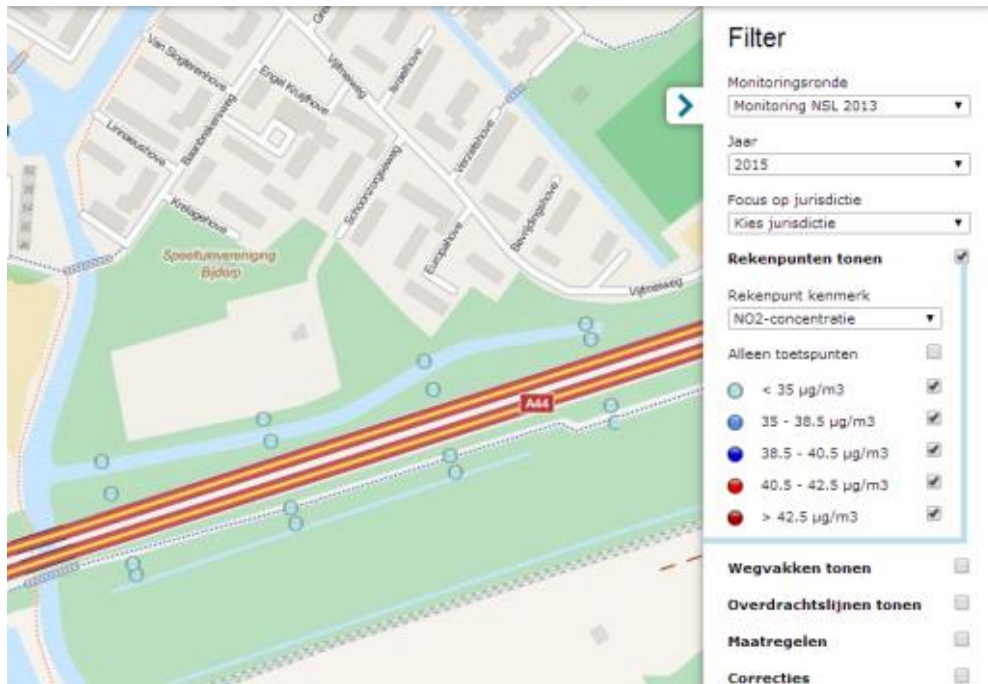
Gezien de nabijheid van de snelweg (het plangebied is op een kortere afstand dan 100 meter van de snelweg gelegen) is onderzoek naar luchtkwaliteit ter plekke vereist. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is daarom reeds in 2011 door LBP|SIGHT een onderzoek verricht. Het onderzoeksrapport is als bijlage 9 aan deze toelichting toegevoegd.

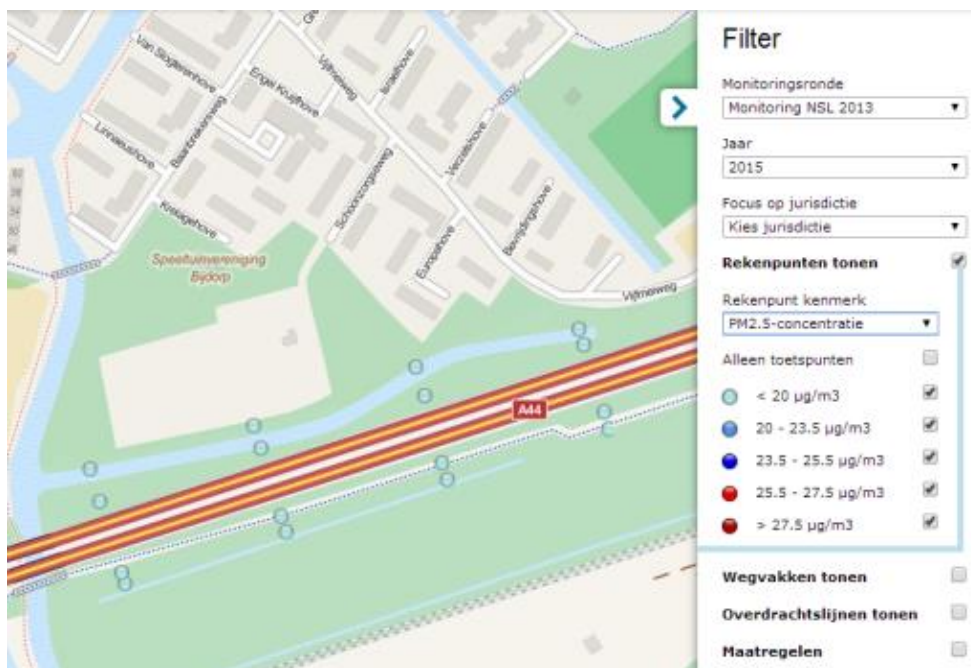
In het onderzoeksrapport is aangegeven dat uit stukken van de milieudienst die ten behoeve van het onderzoek waren toegezonden blijkt dat reeds is bepaald wat de luchtkwaliteit ter hoogte van de A44 in Sassenheim zal zijn in het jaar 2011.

De geprognoseerde concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn bepaald op respectievelijk 29,31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 24,67 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (fijn stof zonder zeezoutaf trek, dus feitelijk nog 6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ lager dan 24,67). Dit is beide beduidend lager dan de geldende grenswaarden (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vanaf 2015) en tevens beduidend lager dan de ambities van het Milieubeleidsplan 2003-2010 (36-38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Vanuit dit opzicht is er geen knelpunt te verwachten.

De GGD heeft aangegeven dat ze de betreffende geprognoseerde concentratie fijn stof niet voldoende in het gezondheidstoetsingskader voor de ultra fijn stof fractie kan platen, omdat niet bekend is wat het aandeel ultra fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$) in het fijn stof (PM_{10}) is. Vanaf 2015 bedraagt de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ (van 2010 tot 2015 is dit een richtwaarde) 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Zelfs als de volledige fijn stof fractie uit $\text{PM}_{2,5}$ blijkt te bestaan wordt nog voldaan aan de nu geldende grenswaarde van $\text{PM}_{2,5}$ (fractie kleiner dan 10 μm), omdat de PM_{10} (fractie kleiner dan 10 μm , dus inclusief de fractie kleiner dan 2,5 μm) concentratie lager is dan 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

De inputgegevens van deze prognoses zijn eveneens de verkeersgegevens van Rijkswaterstaat, zodat een herberekening in het onderzoeksrapport niet aan de orde was. Tot op heden (2014) zijn de uitkomsten van de prognoses nog ongewijzigd. Dit is ook te zien via de monitoringstool van het ministerie, waar voor zowel 2015 als 2020 concentraties (ultra) fijn stof zijn geprognoseerd die lager zijn dan de geldende grenswaarden.





No₂, PM₁₀ en PM_{2,5} concentraties in 2015 volgens de monitoringstool van I&M.

Gezondheid

De gestelde grenswaarden zijn *geen* gezondheidskundige normen. De wettelijk normen voor luchtkwaliteit zijn op Europees niveau vastgesteld. De Nederlandse GGD is echter van mening dat de volksgezondheid niet voldoende wordt beschermd door de wettelijke normen.

De GGD Hollands Midden kwam in 2011 met een gezondheidsadvies dat over meerdere aspecten gaat. Het advies kwam samengevat op het volgende.

1 Luchtkwaliteit

Het is onwenselijk om woningen te bouwen op een afstand van 50m tot de rijksweg.

2 Bewegingsvriendelijkheid van de omgeving

- Zullen de bewoners snel geneigd zijn te fietsen of te lopen in plaats van de auto te pakken?
- Het is goed dat er speelgelegenheid is, maar de ligging van de speeltuin vlak langs de snelweg is ongunstig.

3 De aantrekkelijkheid van de omgeving

- Deze aspecten zijn niet goed te beoordelen uit de gestuurde rapportage.

4 Sociale cohesie

- meedenken en meebeslissen, vergroot de betrokkenheid van bewoners en de controle over het eigen leven en de eigen omgeving.

Verwerking in het bestemmingsplan

1 Luchtkwaliteit

Op 100 meter van de snelweg bouwen kan niet, want dan is er geen plek meer voor woningen. Bouwen op de RWZI locatie betekent dichtbij de snelweg bouwen. In het collegeakkoord 2014 is besloten om deze locatie te ontwikkelen op basis van wettelijke minimumeisen, omdat er een beperkt aantal woningbouwlocaties in Sassenheim is en er hier een unieke mogelijkheid is om grotere aantallen betaalbare woningen te bouwen. Wel is het advies van de GGD opgevolgd om de speeltuin niet te verplaatsen naar de strook tussen woningen en snelweg.

2 De mate van bewegingsvriendelijkheid van de omgeving

De straatjes tussen de woningen zijn in dit plan autovrij geworden, de parkeerplaatsen zijn gelegen in de strook tussen de woningen en de snelweg. Dit stimuleert meer beweging dan in de oorspronkelijke opzet, vooral voor kinderen die op straat veilig kunnen spelen. De speeltuin blijft op de huidige locatie bestaan en is voor kinderen goed toegankelijk vanuit de autovrije hofjes.

De aspecten aantrekkelijkheid van de omgeving en Sociale cohesie zijn moeilijker te beoordelen.

Conclusie

Er worden voor het gebied geen grenswaarden overschreden en aan de hand van het advies van de GGD kan geconcludeerd worden dat de volksgezondheid niet wordt aangetast. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.7 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 hebben de lidstaten van de Raad van Europa het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta, dat ook wel het verdrag van Valletta wordt genoemd, heeft als doel het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat hierbij om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen.

In het verdrag zijn drie belangrijke principes genoemd om het archeologisch erfgoed te beschermen:

1. Streven naar behoud van archeologische waarden op de oorspronkelijke plaats, aangezien de bodem zorgt voor een goede conservering van archeologische resten;
2. Tijdig rekening houden met de mogelijkheid van of aanwezigheid van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen, door vooraf onderzoek te doen naar de ondergrond. Door tijdig onderzoek te verrichten kunnen archeologische waarden makkelijker veilig worden gesteld;
3. De verstoorder (vaak de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling) betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud op de oorspronkelijke plaats niet mogelijk is.

In Nederland is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) in de Nederlandse wetgeving opgenomen. Bovenstaande principes zijn nu stevig verankerd in de wet en daarmee ook in de ruimtelijke ordening.

In 2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd: 'Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang van cultureel erfgoed laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak.

In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. Een belangrijk ander doel van deze nieuwe visie is het formuleren van een visie op erfgoed.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid.

De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

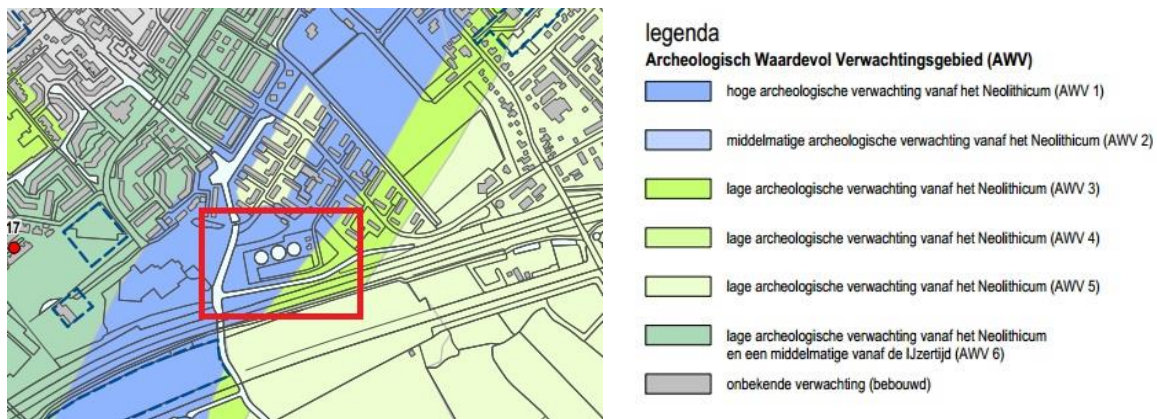
De provincie Zuid-Holland hanteert het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart 'archeologische waarden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur' (CHS-kaart) ten minste een redelijke tot grote kans op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden. Voor zover er onzekerheid bestaat over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient in het bestemmingsplan voor het bouwrijp maken een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden te worden gehanteerd. Het verlenen van een omgevingsvergunning wordt daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

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

De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden AWV 1 t/m 6 en Archeologische Waardevolle Gebieden AWG 1 t/m 2. Per gebied zijn regels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarde.

Toetsing plangebied

RAAP Archeologisch adviesbureau heeft voor de gemeente Teylingen een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Op basis hiervan heeft de gemeente Teylingen op 1 maart 2010 de Nota Archeologie 'Onder de Grond' vastgesteld. Op basis van deze nota worden de archeologische waarden in dit bestemmingsplan vastgelegd. Binnen het plangebied komen twee verschillende (verwachtings)waarden voor, te weten 'hoge archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 1)' en Lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 3)



Figuur 8, uitsnede beleidskaart

Voor deze categorieën geldt dat archeologisch vooronderzoek uitgevoerd dient te worden bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan respectievelijk 100 en 500 m². In september 2014 is door ArcheoSupport B.V. een archeologisch bureau-onderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 10 aan deze toelichting toegevoegd.

Op basis van het booronderzoek in relatie tot het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het noordwestelijke deel van de onderzoekslocatie had een hoge archeologische verwachting op basis van de veronderstelling dat hier een (intacte) strandwal zou moeten liggen. Het booronderzoek heeft echter aangetoond dat de strandwal (of -vlakte) grotendeels is vergegraven, vermoedelijk bij de aanleg van de A44, waarna er zand, klei en veen voor is terug gezet. Slechts in enkele boringen is de top van de strandwal/-vlakte nog intact, maar hier heeft geen bodemvorming plaatsgevonden. De archeologische verwachting voor dit deel kan worden bijgesteld naar laag tot zeer laag.
- Op het zuidoostelijke deel van de locatie zijn nooit strandwallen of -vlaktes gevormd; Dit deel was onderdeel van het achter de strandwal gelegen getijdegebied, waar Wormer-afzettingen zijn afgezet.
- Op de strandwal/-vlakte en op de Wormer-afzettingen heeft veenvorming plaatsgevonden. Op dit veen zijn zo'n 2000 jaar geleden getijdeafzettingen van het Laagpakket van Walcheren afgezet. Vanaf de 17e eeuw is op deze afzettingen een eerdlaag aangebracht. Op het zuidelijke deel van de locatie zijn deze door een eerdlaag afgedekte Walcheren-afzettingen nog intact aanwezig. Deze delen behouden hun middelmatige verwachting voor resten vanaf de IJzertijd.



Figuur 9, Verstoringdieptes en bodemopbouw

Conclusie

Voor de delen van het plangebied met een zeer lage tot lage verwachting (zie figuur 9) zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkelingen. Met betrekking tot de delen met een middelhoge verwachting: deze verwachting betreft vooral sporen van extensief landgebruik (wegen, kavelsloten, afrasteringen). Onderzoek naar deze structuren kan informatie opleveren omtrent verkavelingspatronen vanaf de IJzertijd.

Gezien de grootschalige verstoringen in het plangebied is vervolgonderzoek weinig zinvol, omdat resten van extensief landgebruik binnen de nog geringe resterende intacte afzettingen weinig informatie zullen opleveren. De gemeente Teylingen heeft dan ook aangegeven om verder geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied te laten plaatsvinden. Dit betekent dat in de regels geen dubbelbestemming archeologie hoeft te worden opgenomen.

6.8 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moet verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd. De bescherming van de bodem en de handhaving of verbetering van de bodemkwaliteit is landelijk geregeld via de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit.

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die (kunnen) worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

In het plangebied is al in februari 1997 een eerste verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dit in verband met de toekomstige verkoop van het terrein.

Destijds is geconcludeerd dat de oude afvalzuiveringsinstallatie een onverdachte locatie is. Dat wil zeggen dat er slechts incidenteel overschrijdingen van de streefwaarden voor bodemstoffen werden aangetroffen. De lichte verontreinigingen die voorkwamen (Tolueen dichloormethaan en in het grondwater zink) leveren geen gevaar op voor de volksgezondheid en vormen dan ook geen belemmering voor de verkoop van het terrein. Wel is gesteld dat bij eventuele graafwerkzaamheden en transport rekening gehouden moet worden met *mogelijke* beperkingen in het vinden van afzetmogelijkheden van de grond. Hierbij gaat het om het transporteren van de grond uit het plangebied naar een externe locatie.

Vervolgens is in juli 1999 een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, ditmaal naar aanleiding van een afgegeven sloopvergunning en de voorgenomen sloop op het terrein. Dit onderzoek is uitgevoerd ter hoogte van de voormalige silo's, betonnen slibdroogbedden en bovengrondse ijzerchloride tank op het terrein. Hierin zijn de resultaten van het onderzoek uit 1997 betrokken.

De lichte verontreinigingen die in het onderzoek uit 1997 werden geconstateerd, zijn in dit nieuwe onderzoek niet aangetroffen. Wel is aangegeven dat het gehalte minerale olie in de grond met dan wel zonder puinbimenging, marginaal verhoogd is ten opzichte van de streefwaarden. Deze gehalte wordt mogelijk veroorzaakt door humusachtige componenten en vormt geen belemmering voor toekomstig gebruik ten behoeve van woningbouw. In het grondwater is geen verontreiniging aangetroffen.

Samenvattend wordt gesteld dat op basis van de resultaten van beide onderzoeken er geen reden is te veronderstellen, dat er zich in de bodem gehalten aan milieuvreemde stoffen bevinden die een belemmering vormen voor het huidige gebruik en/of de toekomstige bestemming van het terrein als bijvoorbeeld woningbouwlocatie.

In mei 2014 is een laatste bodemonderzoek verricht, dit in verband met het beschikbaar komen van een tekening met verkavelingsvariant. Het onderzoeksrapport is als bijlage 11 aan deze toelichting toegevoegd.

In dit onderzoek is geconcludeerd dat de grond en het grondwater hooguit licht verontreinigd zijn. Ter plaatse van de geplande brug is aan de westzijde van het water in één boring op een diepte van 0,75 m –mv een puinlaagje met een dikte van circa 0,1 m aangetroffen. Dit puinlaagje is niet onderzocht.

Tevens is een waterbodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de watergang. Hieruit blijkt dat het slib kan worden geclassificeerd als klasse B. In en op de bodem, het puinlaagje en in het slib is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Conclusie

Er is geen indicatie dat het terrein ongeschikt is voor de gewenste bestemmingen. De bodemsituatie geeft geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

6.9 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Kennemerland-Zuid" en ligt op ruim 6 km afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand tussen het beschermde gebied en het plangebied en de tussenliggende verstorende elementen (woningbouw en wegen), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS ligt op ongeveer 400 meter afstand van het plangebied. Directe effecten op de EHS zijn gezien de ligging buiten de EHS uit te sluiten. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en tussen het plangebied en de EHS een aantal wegen en een spoorlijn aanwezig zijn, zijn geen indirecte negatieve effecten te verwachten op de EHS.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Hiervoor is in de nazomer van 2011 door SAB een verkennend onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 12 aan deze toelichting toegevoegd.

Hieruit is onder andere gebleken dat er mogelijk vliegroutes, foerageergebieden en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied. Zo zou met name de meervleermuis de aangrenzende watergangen kunnen gebruiken als vliegroute van verblijfplaats in de bebouwde kom naar het plangebied net buiten Sassenheim.

SAB heeft Ekoza verzocht onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen in en om het bos rond het pompgebouw. Het pompgebouw zelf was niet toegankelijk.

Vleermuizen

Op 21 december 2012 is door Ekoza nader onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 13 aan deze toelichting toegevoegd.

Er zijn twee roepende gewone dwergvleermuizen waargenomen: boven de speeltuin, boven het bruggetje en nabij de onderdoorgang van de A44. Er is hier sprake van twee paarverblijfplaatsen. Overige waarnemingen welke duiden op (kraam- / zomer- / paar-) verblijfplaatsen zijn niet gedaan.

Het speeltuintje werd benut door enkele gewone dwergvleermuizen en rosse vleermuizen om te foerageren. Een uur na zonsondergang waren deze vleermuizen op een enkeling na naar elders vertrokken. Er is hier geen sprake van een essentieel foerageergebied. In de omgeving zijn vergelijkbare bosjes te vinden, met name aan de overkant van de A44 zoals bv Bos Huys te Warmond.

Verder werden boven de westelijke sloot / vaart één tot twee ruige dwergvleermuizen en watervleermuizen foeragerend waargenomen. Ook aan de noordoostzijde boven een grasveldje waren een tot drie ruige en gewone dwergvleermuizen aan het jagen. Voor deze soorten geldt ook dat het plangebied niet als essentieel foerageergebied kan worden gezien. In de directe omgeving bevinden zich voldoende vergelijkbare alternatieve foerageerplekken.

Er zijn geen vliegroutes van vleermuizen aangetroffen rondom het plangebied. Er zijn op diverse avonden langsvliegende en foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Een laag aantal watervleermuizen maakte gebruik van de westelijk gelegen vaart als mogelijke vliegroute maar er was geen sprake van een opvallend groot aantal unidirectioneel vliegende vleermuizen, welke zou kunnen duiden op een vliegroute. Circa vier rosse vleermuizen vlogen in september en oktober zuidwestwaarts over de parkeerplaats van de sportschool. Deze soort vliegt hoog en snel en volgt in het algemeen niet strikt landschappelijke (lijnvormige) elementen.

Meervleermuizen maken in de avond gebruik van kanalen, vaarten en sloten om te vliegen van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied, meestal grotere wateren. Zo zou het Zweiland een foerageergebied kunnen zijn wat bereikt wordt via de kanalen rondom het pompstation en de duiker onder de A44.

Van een vliegroute blijkt rond het pompstation echter geen sprake en mogelijk dat aanwezige meervleermuizen een voorkeur hebben voor het kanaal langs de Van Pallandtlaan of Lisserdijk, iets meer dan een kilometer ten oosten van het onderzoeksgebied.

Ten aanzien van overwinterende vleermuizen in het pompgemaal is door Ekoza 11 maart 2014 nog separaat een inspectie van het pompgemaal uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 14 aan deze toelichting toegevoegd.

Er zijn geen overwinterende vleermuizen in het pompgemaal aanwezig. Ook zijn er geen mogelijkheden voor vleermuizen om in het gebouw te verblijven. Vanuit de Flora- en faunawet is er geen belemmering om het gemaal te verplaatsen.

Conclusie

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing. Een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is met de plannen niet noodzakelijk.

Met de plannen zijn geen negatieve effecten te verwachten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen als het pomphuis wordt gesloopt. Er zijn geen vliegroutes van vleermuizen aangetroffen rondom het plangebied. Wel zijn er foerareergebieden van vleermuizen in het gebied. Deze zijn echter niet als essentieel aan te merken.

6.10 Milieueffectrapportage

Bij de beoordeling van een project dient in het kader van het bestemmingsplan te worden getoetst of er sprake is van verplichtingen ten aanzien van m.e.r. (milieueffectrapportage)

Vanuit twee sporen kan sprake zijn van m.e.r.-verplichtingen:

1. Vanuit de Wet Milieubeheer (artikel 7.2 Wm) en het Besluit m.e.r (bijlage C en D):
Wanneer een activiteit en het daarvoor opgestelde plan of besluit genoemd zijn in het Besluit m.e.r. is afhankelijk van de aard, omvang en het type plan of besluit sprake van een m.e.r.-plicht (plan-m.e.r. of project-m.e.r.), danwel m.e.r.-beoordelingsplicht (al dan niet vormvrij);
2. Vanuit de Natuurbeschermingswet (artikel 19 Nbw) en Wet Milieubeheer (artikel 7.2a Wm):
wanneer er niet op voorhand kan worden uitgesloten dat de activiteit significant negatieve effecten heeft op Natura2000-gebied en er een passende beoordeling moet worden opgesteld, volgt hieruit tevens een plan-m.e.r.-verplichting.

Ad 1. Wet Milieubeheer / Besluit m.e.r. spoor

In het Besluit m.e.r. is een lijst opgenomen met de plannen en projecten waarvoor een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Voor het bestemmingsplan Teylingerhof geldt geen directe m.e.r.-plicht. Dit blijkt uit onderdeel C van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. Indien het programma of de functie-uitbreiding van een plan hierin niet wordt genoemd, geldt de m.e.r.-plicht niet. In Onderdeel C wordt de ontwikkeling van 72 woningen niet genoemd, waarmee de (directe) m.e.r.-plicht niet geldt.

Nu dit duidelijk is, moet worden afgewogen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

M.e.r.-beoordeling

Uit het Besluit m.e.r. volgt dat een m.e.r.-beoordeling verplicht is voor de vaststelling van een bestemmingsplan voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 100 ha of meer en/of een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer en/of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. (Besluit m.e.r., onderdeel D, categorie 11.2). Omdat de beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 72 woningen met een omvang van 2 ha, is op basis hiervan géén m.e.r.-beoordeling nodig. Wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden geldt in het kader van het bestemmingsplan een zogenaamde vorm-vrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het plangebied worden bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt met rechtstreekse bouwtitel. Omdat de voorgenomen activiteit ver onder de drempelwaarden ligt, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht vanuit het spoor Wet Milieubeheer – Besluit m.e.r.

Ad. 2 Natuurbeschermingswet / Wet Milieubeheer spoor

De Natuurbeschermingswet stelt dat als op voorhand niet kan worden uitgesloten dat de activiteit significant negatieve effecten heeft op Natura2000-gebied, er in het kader van de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling moet worden opgesteld.

Vanuit de Natuurbeschermingswet en Wet Milieubeheer volgt hieruit tevens een plan-m.e.r.-verplichting, ongeacht of er wel of geen sprake is van m.e.r.-verplichtingen vanuit het Wet Milieubeheer en Besluit m.e.r. spoor.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Kennemerland-Zuid" en ligt op ruim 6 km afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand tussen het beschermde gebied en het plangebied en de tussenliggende versturende elementen (woningbouw en wegen), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied. Er hoeft daarom geen passende beoordeling te worden opgesteld en er volgt daaruit geen planm.e.r.-plicht.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan Teylingerhof moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden doorlopen.

Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

M.e.r.-beoordeling houdt in dat het bevoegd gezag in het kader van onderhavig bestemmingsplan moet bepalen of er sprake is van verwachte belangrijke negatieve milieugevolgen, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk / wenselijk maken.

Voor 1 april 2011 gold dat voor activiteiten met een omvang kleiner dan de drempelwaarde geen m.e.r.-beoordeling nodig was. Vanaf 1 april 2011 zijn de drempelwaarden echter indicatief en bestaat er feitelijk geen ondergrens meer voor verplichting om in een besluit aandacht aan m.e.r. te besteden.

Voor activiteiten die genoemd staan in onderdeel D moet altijd een beoordeling plaatsvinden of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten met een omvang groter dan de drempelwaarden is dat een "formele" m.e.r.-beoordeling. Voor activiteiten onder de drempelwaarden geldt een zogenaamde "vormvrije" m.e.r.-beoordeling. Bij beide gaat het om een beoordeling of 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' kunnen worden uitgesloten.

Deze beoordelingen zijn beide gekoppeld aan wettelijke vereisten uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. Het verschil tussen een "formele" en een "vormvrije" m.e.r.-beoordeling bestaat uit de procedurele eisen, die voor een "formele" m.e.r.-beoordeling uitgebreider zijn dan voor een "vormvrije" m.e.r.-beoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaat uit het bespreken van de drie criteria uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, vanwege:

1. de aard van het project;
2. de aard van de omgeving;
3. de aard van de te verwachten gevolgen.

Het project omvat een relatief kleine uitbreiding van het aantal woningen. De ontwikkeling van 72 woningen met een omvang van 2 ha blijft ruim onder de drempelwaarden. De locatie is gelegen tegen een bestaand woongebied en vlakbij de rijksweg A44. In de nabijheid van het plangebied liggen tevens een beperkt aantal bedrijven. De mogelijke milieueffecten van deze bestaande bedrijven zijn zorgvuldig onderzocht.

Er is uitgebreid onderzoek gedaan op het gebied van flora en fauna en milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat geen verdere gevolgen zijn te verwachten. In voorgaande paragrafen zijn alle omgevingsaspecten aan bod gekomen die in het kader van het Besluit m.e.r. ook aan bod dienen te komen. Op grond hiervan wordt uitgesloten dat de activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Conclusie

Voor het bestemmingsplan "Teylingerhof" geldt geen directe m.e.r.-plicht. De oppervlakte van het gehele plangebied blijft met 2 ha en 72 woningen ruim onder de drempelwaarde van 100 ha en 2.000 woningen, zodat op basis hiervan geen formele m.e.r.-beoordeling nodig is.

Niettemin is de informele m.e.r.-beoordeling doorlopen, en is getoetst aan de criteria als genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn, om te kijken of er toch belangrijke milieugevolgen te verwachten zijn.

De conclusie vormt dat deze effecten niet te verwachten zijn. Voorts vormt onderhavig bestemmingsplan geen kader voor m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige besluiten en leidt evenmin tot de noodzaak van een passende beoordeling, zodat er geen aanleiding is tot het opstellen van een plan-m.e.r.

6.11 Water

Bij ruimtelijke plannen is sinds 1 november 2003 de watertoets verplicht. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om alle wateren: zout en zoet water, grond- en oppervlaktewater en rijkswateren. De gevolgen (veiligheid en wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging, e.d.) moeten expliciet in beeld worden gebracht. De waterbeheerder beoordeelt het plan of het besluit, uitmondend in een advies over de waterhuishoudkundige aspecten.

6.11.1 Beleid / regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De KRW is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De volgende doelstellingen zijn geformuleerd:

- oppervlaktewater; bereiken van ecologisch goede toestand voor grotere wateren en bereiken van chemisch goede toestand voor alle wateren;
- grondwater; beschermen, verbeteren en herstellen van grondwater, streven naar evenwicht in onttrekking en aanvulling en reduceren van de grondwaterverontreiniging;
- beschermde gebieden; deze moeten voldoen aan de strengste normen die hiervoor zijn opgesteld (Europese dan wel nationale);
- harmonisatie Europese waterwetgeving in twee stappen, 2007 en 2013;
- duurzaamheidscriteria; zorgvuldige afweging van belangen middels een economische analyse.

De KRW gaat uit van een nulsituatie: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en 'de vervuiler betaalt'.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een belangrijke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Totdat de Omgevingswet in werking treedt- voorzien voor 2018 - blijft de Waterwet van kracht.

Nationaal Waterplan (NWP)

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP): Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Het NWP is per 22 december 2009 de vervanger van de Vierde Nota Waterhuishouding en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

Het NWP is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21)

Het waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21) springt in op de het veranderende klimaat en de wateroverlast die daarvan het gevolg kan zijn, als er niks gebeurt.

Water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Dit betekent dat er nu al maatregelen worden genomen om overlast in de toekomst te voorkomen. In het landschap en in de stad moet meer ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Twee jaar later worden de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in dit Nationaal Bestuursakkoord Water, hierna te noemen NBW.

Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

In het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is.

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdoopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Waterbeheersplan 4 2010 – 2015 (WBP4)

Het Waterbeheersplan 4 (WBP4) zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen op het gebied van waterbeheer in de periode 2010-2015.

In het WBP4 van Rijnland geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en 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 Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheersplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

In het WBP4 wordt gesteld dat het beleid ten aanzien van de waterkeringen in een kustnota en een nota waterkeringen verder uitgewerkt dient te worden. Rijnland geeft in haar WBP o.a. de volgende speerpunten aan:

- Meer prioriteit voor regionale keringen;
- Robuust en adaptief zijn maatgevend voor verbeteringsmaatregelen.

Nota Waterkeringen

Door de bevolkingsgroei, klimaatontwikkeling, zeespiegelstijging en bodemdaling neemt de druk op de schaarse ruimte binnen Rijnland toe. Tegelijkertijd worden waterkeringen ook steeds meer gebruikt voor andere functies als recreatie, natuur, infrastructuur en wonen.

Om aan al deze facetten het hoofd te kunnen bieden zijn de Kustnota en Nota Waterkeringen opgesteld. De Kustnota gaat specifiek over de duinkust, de Nota Waterkeringen is opgesteld voor de overige waterkeringen (primaire en regionale keringen). Beide nota's bestaan uit twee delen. In deel I staan de visie en doelstellingen op het waterkeringsbeheer. In deel II staan de beleidsregels.

De nota's hebben in de eerste plaats dan ook een sturende werking: de nota's leggen met het oog op handhaving en vergunningverlening eenduidig en duidelijk vast wat wanneer wel en niet mag en waarom. In de tweede plaats bieden de nota's, aan Rijnland zelf, maar ook aan provincies, particulieren en ontwikkelende partijen inzicht in het beleid van Rijnland op het gebied van primaire en regionale keringen.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunning-verlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net.

Riolering en afkoppelen

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

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

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland 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 aanleg-fase 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 vervuilende 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 waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

6.11.2 Watertoets

Het watertoetsproces is er op gericht om het aspect water van meet af aan mee te nemen in ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg wenselijk met de waterbeheerder.

In het kader van deze verplichte watertoets is in oktober 2014 over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Rijnland. Afstemming heeft plaatsgevonden over verplaatsing van het gemaal en de oplossing om het terrein te verhogen naar NAP.

Hoogheemraadschap Rijnland heeft aangegeven dat bij het indienen van de omgevingsvergunning, waarin wordt aangegeven dat het plangebied wordt opgehoogd, de waterkering in het desbetreffende plangebied zal worden afgewaardeerd/gewijzigd. Het wijzigen van de ligging van de waterkeringen vindt 1 a 2 keer per jaar plaatst. Mocht het dus zo zijn dat de ligging van deze waterkering wordt gewijzigd zal het Hoogheemraadschap dit in de vergunning opnemen. Het Hoogheemraadschap Rijnland ziet dus geen probleem bij het wijzigen van deze desbetreffende waterkering omdat het plangebied relatief hoog ligt.

Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied langs de Schoonzorgseweg bestaat uit een voormalig waterzuiveringsterrein met ten noorden daarvan de speeltuin 'Bijldorp'. Het gebied heeft een groen karakter, met veel grote, volwassen bomen.

Aan zuid- en westkant van deze locatie liggen waterlopen. De westelijke waterloop betreft een primaire watergang, de zuidelijke is een 'overige' watergang. Er ligt een regionale waterkering in het plangebied, dit betreft beide waterlopen.

Het terrein aan de Schoonzorgseweg is tot ongeveer 1995 in gebruik geweest als rioolwaterzuiveringsinstallatie. De zuivering is destijds buiten werking gesteld. Een nog op het terrein aanwezig gemaal pompt het rioolwater tegenwoordig naar de zuiveringsinstallatie in Katwijk. Dit gemaal zal worden verplaatst naar de rand van het plangebied aan de zuidkant.

Toekomstige situatie

Met de ontwikkeling van 72 woningen ter plaatse neemt de verharding toe ten opzichte van de huidige situatie. Waar nu nog sprake is van een minimaal aantal vierkante meters aan verharding is na realisatie van het project 7795 m² aan verharding aanwezig. Dit betekent een toename van 7202 m².

Het hoogheemraadschap hanteert een eis van 15% compensatie van de toegenomen verharding. Er moet dus 1080,3 m² water aan verharding worden gecompenseerd. Binnen het plangebied wordt met een oppervlakte van 1085 m² water in deze compensatie voorzien.

De hemelwaterafvoer zal worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en zal rechtstreeks worden geloosd op het oppervlakte water. Het gehele terrein wordt verhoogd naar NAP. Waardoor een dubbelbestemming ten aanzien van de waterkering niet meer van toepassing is.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt voldaan aan de compensatie-eis van het Hoogheemraadschap Rijnland. Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

6.12 Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

De geluidluwe hofjes worden afgeschermd door een geluidwal aan de straatzijde (zijde A44). In deze geluidwal zijn op begane grond niveau nietafsluitbare openingen opgenomen van circa 1,5 meter breed en 2,5 meter hoog. Aan de straatzijde van deze openingen worden blushydranten geplaatst waardoor alle voordeuren van de woningen binnen een straal van 40 meter vanaf een blushydrant liggen. De openingen in het geluidscherm zijn echter te klein om de hofjes vanaf de straatzijde bereikbaar te maken voor hulpdienstvoertuigen.

In overleg met de brandweer VRHM is overeengekomen dat de geluidluwe hofjes via een calamiteitenroute aan de achterzijde door de hulpdiensten te bereiken zijn. Hiertoe wordt het loop-/fietspad tussen de nieuw te realiseren woningen en de bestaande speeltuin uitgevoerd als een door de hulpdiensten te berijden weg. Deze weg zal bestaan uit een volledig verhard pad van circa 1,5 meter breed met aan weerszijden een strook van circa 2 meter halfopen verharding in de vorm van ingezaaide rijmatten of iets dergelijks. In de hofjes bij de woningen wordt dit pad doorgezet zodat alle entrees van de woningen binnen 10 meter van het berijdbare pad komen te liggen. De rijrichting (aanvalsroute) van de hulpdiensten loopt vanaf de brug richting Schoonzorgseweg. Het pad wordt zodanig ontworpen dat de hulpdiensten achteruit de hofjes uitrijden en de calamiteitenroute bij het nieuw te bouwen appartementengebouw verlaten.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Teylingerhof' is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar de volgende personen en instanties toegezonden, met het verzoek te reageren op het voorontwerp:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Ministerie van Infrastructuur & Milieu/Rijkswaterstaat;
- Ministerie van Economische Zaken;
- Ministerie van Defensie;
- Rijksdienst voor het cultureel erfgoed;
- Prorail;
- Brandweer VRHM;
- Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland;
- Liandon BV namens Liander Infra West NV;
- Gasunie;
- Tennet;
- Dunea;
- Cultuur Historisch Genootschap Duin- en Bollenstreek;
- Monumentencommissie Teylingen;
- Teylingen Ondernemersvereniging.

Van vier instanties is een reactie ontvangen. Deze vooroverlegreacties zijn samengevat en voorzien van beantwoording in de 'Vooroverleg- en inspraaknota Voorontwerpbestemmingsplan Teylingerhof, Sassenheim'. Deze nota is als bijlage 15 aan de toelichting toegevoegd. Indien de reactie heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan is in de nota tevens aangegeven wat de aanpassing inhoudt.

7.1.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd van 19 maart 2015 tot en met 29 april 2015. In de in bijlage 15 opgenomen 'Vooroverleg- en inspraaknota' zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van beantwoording.

7.1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Teylingerhof, Sassenheim', heeft met de daarbij behorende stukken overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) vanaf 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kan een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ontvangen en zijn ontvankelijk.

In de in bijlage 16 opgenomen 'Nota beantwoording zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat in voorzien van een reactie.

Het gemeentebestuur legt het ontwerpbestemmingsplan met een beantwoording van de zienswijzen voor aan de gemeenteraad met de bedoeling om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd waarbij degene die een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend desgewenst ook beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Personen die aantoonbaar kunnen maken dat ze niet in staat zijn geweest tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen, kunnen alsnog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Dit kan echter alleen in uitzonderlijke situaties.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Dat kan op publiekrechtelijke grondslag, via een exploitatieplan dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dient te worden.

Maar ook kan het gemeentelijke kostenverhaal geregeld worden via een zogenoemde anterieure overeenkomst over grondexploitatie met de initiatiefnemer/ontwikkelaar, als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De reikwijdte van de exploitatieplanplicht en het daaruit voortvloeiende kostenverhaal, volgt uit de omschrijving van bouwplannen zoals bepaald in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 Bro. Tussen de gemeente en Thunnissen Groep B.V. is een anterieure overeenkomst afgesloten. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

7.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke controle en handhaving ligt op basis van artikel 7.1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeente. Daarnaast zijn de inspectie leefomgeving en transport en de provincie bevoegd tot opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld. Tot slot kunnen derden belanghebbenden vorderen dat de bepalingen van het bestemmingsplan worden nageleefd.

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarbij met name om de regels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. De planregels bevatten een verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. De gemeente Teylingen werkt met de handhavingsnota 2013-2016, waarin de keuzes en uitgangspunten zijn benoemd voor handhaving. Op het gebied van bouwen / ruimtelijke ordening is de volgende prioritering voor handhaving vastgesteld:

TAAKVELD BOUWEN/RUIMTELIJKE ORDENING	PRIORITEIT
Strijdig gebruik in het buitengebied anders dan in de gebouwen	619,2
Handhavingsverzoek/melding van een belanghebbende ongeacht prioriteit van de overtreding (Wet dwangsom bij een handhavingverzoek)	359,6
Illegale bouw (niet legaliseerbaar)	320
Strijdig gebruik binnen de bebouwde kom anders dan in de gebouwen	220
Melding van een NIET belanghebbende van een overtreding met een lage of gemiddelde prioriteit	190
Illegale sloop met asbest	170
Strijdig gebruik binnen de bebouwde kom uitsluitend in de gebouwen	100
Handhavingsverzoek van een niet belanghebbende	95
Illegale sloop zonder asbest	90
Illegale bouw (legaliseerbaar)	80
Strijdig gebruik in het buitengebied uitsluitend in de gebouwen	80
Illegale kwesties monumenten/archeologieverordening	74,4
Aanlegvergunning	59,6
Sloopvergunning/melding	34,8
Welstand	24,8
Vergunningvrij bouwen (bijbehorend bouwwerk, woning)	20
Bestaande bouw	20
Vergunningvrij bouwen (overige bouwwerken)	20
Vergunningvrij bouwen (bijbehorend bouwwerk, bedrijf)	20

Uitleg:

ROOD = Hoge prioriteit
ORANJE = Gemiddelde prioriteit
GROEN = Lage prioriteit

Figuur 9, Bestuurlijke prioriteiten voor het taakveld Bouwen / Ruimtelijke ordening