

Sassenheim

Wijzigingsplan 2A-2B Beukenhof, Sassenheim "Sassenheim-West"

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1525.WP2014SAS03007-0401

projectnummer:

051803.16758.00

projectleider:

ing. D.J. Willems

planstatus

datum:

20-01-2014

24-03-2014

18-06-2014

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

opdrachtgever:

Adriaan van Erk Ontwikkeling



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

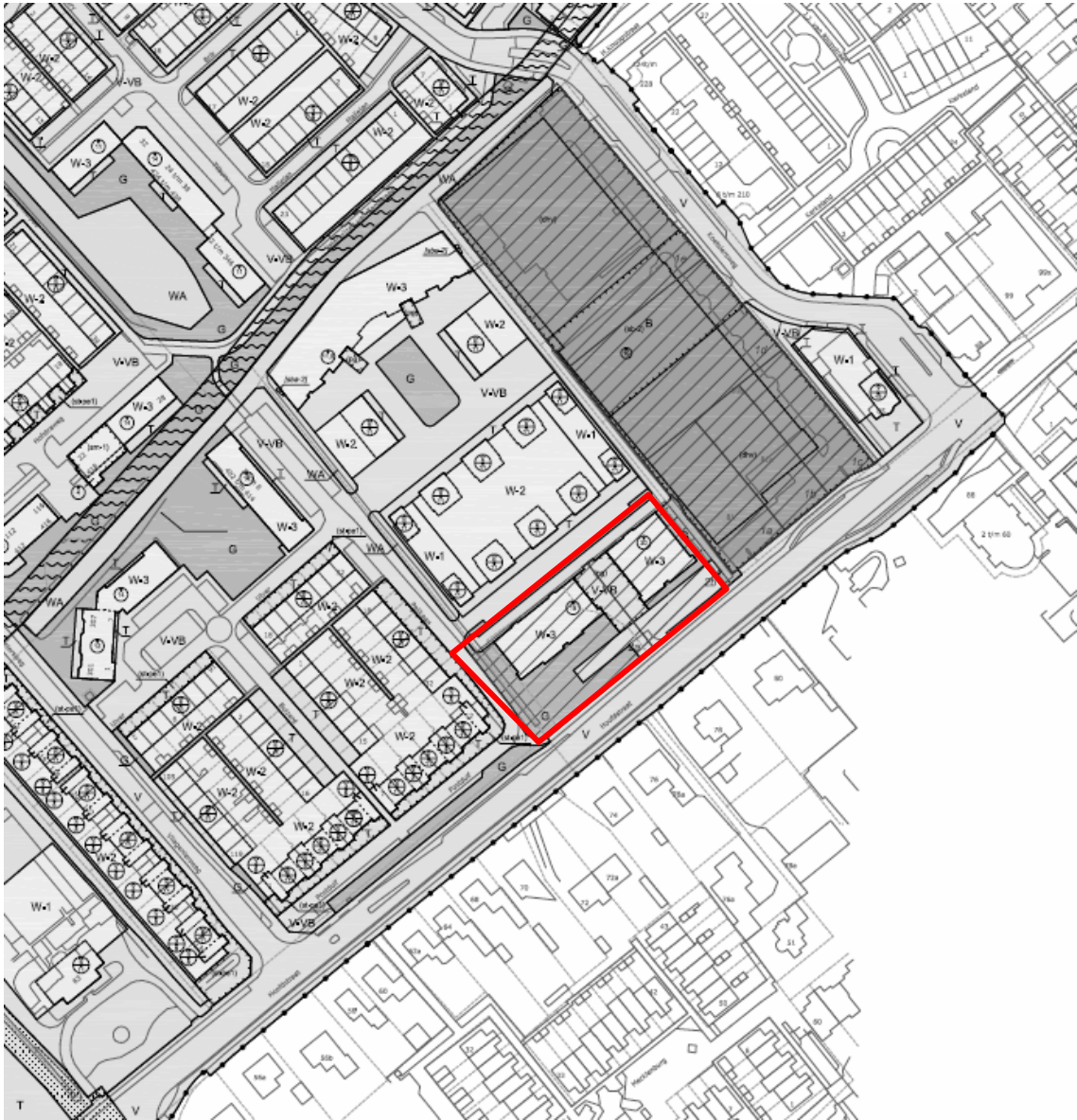
Toelichting

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Plangebied	5
1.3. Vigerend plan	5
1.4. Doel en planvorm	5
1.5. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
3. Sectorale onderzoeken	13
3.1. Inleiding	13
3.2. Verkeer	13
3.3. Wegverkeerslawaaï	15
3.4. Bedrijven en milieuhinder	18
3.5. Externe veiligheid	19
3.6. Luchtkwaliteit	20
3.7. Bodem	21
3.8. Archeologie	21
3.9. Ecologie	22
3.10. Water	23
4. Juridische planbeschrijving	25
5. Uitvoerbaarheid	27
5.1. Economische uitvoerbaarheid	27
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.3. Overleg ex 3.1.1 Bro	28

Bijlagen:

1. Geluidsberekeningen
2. Verkennend bodemonderzoek 2005
3. Verkennend bodemonderzoek 2012
4. Archeologisch bureauonderzoek
5. Archeologisch inventariserend veldonderzoek
6. Beoordeling provincie Zuid-Holland - archeologisch onderzoek
7. Beoordeling bomen
8. Instemmingsbrief hoogheemraadschap Rijnland



Ligging plangebied

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan Sassenheim-West geldt op de locatie Beukenhof een woonbestemming voor gestapelde woningen én een wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid betekent dat een ander type woningen kan worden toegelaten indien hiervoor een wijzigingsplan wordt opgesteld. Dit plan voorziet in deze mogelijkheid om aan te sluiten bij de marktvraag voor vrijstaande woningen in plaats van de huidige toegestane gestapelde woningen waar in de huidige markt op deze locatie geen behoefte voor is.

Voor deze bestemmingswijziging zijn in het vigerende plan wijzigingsregels opgenomen waaraan voldaan moet worden. Het voorliggende wijzigingsplan is getoetst aan deze wijzigingsregels en maakt het beoogde woningtype juridisch-planologisch mogelijk.

1.2. Plangebied

Het plangebied Beukenhof is gelegen op de voormalige locatie van de Kistenfabriek Bakker aan de Hoofdstraat 79 te Sassenheim. Het plangebied betreft de zone direct langs de Hoofdstraat. Het plangebied heeft een rechthoekige vorm, is 90 m breed en 40 m diep.

1.3. Vigerend plan

De locatie maakt onderdeel uit van het op 21 juni 2012 vastgestelde bestemmingsplan Sassenheim-West. Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Wonen - 3' en 'Wrozone-wijzigingsgebied 2a en 2b'. Volgens de regels van Wonen - 3 zijn enkel gestapelde woningen toegestaan.

1.4. Doel en planvorm

Het doel van dit document is het onderbouwen van het juridisch-planologisch kader voor de inpasbaarheid van de vrijstaande woningen. De planvorm die hierbij gehanteerd wordt is een wijzigingsplan, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit artikel schrijft voor dat burgemeester en wethouders een begrensd gebied binnen een bestemmingsplan kunnen aanwijzen waarvan de bestemming, na toetsing aan gestelde wijzigingsregels, gewijzigd kan worden in een andere bestemming.



Uitsnede van het vigerend plan

De procedure behorende bij een wijzigingsplan staat beschreven in artikel 3.9a van de Wro en in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 3.9a Wro geeft onder andere aan dat het wijzigingsplan en de stukken die hierop betrekking hebben ook langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Afdeling 3.4 regelt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van besluiten van de overheid.

1.5. Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en een verbeelding (voorheen plankaart). De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: bestaande en beoogde situatie; in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten van de beoogde functiewisseling en de wijzigingsregels;
- hoofdstuk 3: sectorale onderzoeken;
- hoofdstuk 4: juridische planbeschrijving;
- hoofdstuk 5: maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Na de toelichting volgen de regels en de verbeelding.

2. Planbeschrijving

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Hoofdstraat. Dit deel van de doorgaande weg bestaat een onregelmatig bebouwingspatroon bestaande uit villa's, recentere nieuwbouw en bedrijfsbebouwing. Het plangebied zelf bevindt zich op de voormalige locatie van de Kistenfabriek Bakker. Deze opstallen zijn inmiddels gesloopt en thans is het een braakliggend terrein. Aan de zuidzijde van de entree aan de Hoofdstraat staan twee rode beuken met een monumentale status en karakteristieke verschijningsvorm. Vrijwel het gehele terrein was verhard dan wel bebouwd. Slechts langs de omliggende sloten is begroeiing aanwezig.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied is de straat Pelikaan gelegen met grondgebonden woningen die in een strokenverkaveling zijn gebouwd. De bouw- en goothoogte van de woningen bedraagt daarbij respectievelijk 9 en 6 m. De begrenzing tussen de Pelikaan en de ontwikkelingslocatie wordt gevormd door een smalle en ondiepe sloot.

Ten noordoosten van het plangebied Beukenhof liggen de gebouwen van de Post Promenade en de villa 'Nancy'. Deze villa ligt enigszins geïsoleerd in de omgeving. De Koetsiersweg vormt de hoofdonthoofding van het woongebied Postwijk en heeft ter plaatse van de Post Promenade een geknikt verloop.

Beoogde situatie

Stedenbouwkundig kader

In 2005 is een ruimtelijk strategische verkenning opgesteld voor de verdere ontwikkeling van de locaties van de Kistenfabriek Bakker en de naastgelegen Post Promenade. Door de opzet van het ontwikkelingsplan kunnen beide gebieden los van elkaar ontwikkeld worden, waarbij zij stedenbouwkundig en verkeerskundig op elkaar zijn afgestemd. Voor dit plan zijn de volgende stedenbouwkundige voorwaarden van belang.

- De zone langs de Hoofdstraat dient een representatief karakter te krijgen. Daarbij is een bebouwing gewenst die past in de schaal van de omgeving. Het onderscheid tussen de gebieden Bakker en Post Promenade dient conform de schaal van de omgeving in stand te worden gehouden.
- De monumentale rode beuken die het beeld langs de Hoofdstraat bepalen, moeten gehandhaafd en gerespecteerd worden. Daarbij dient een redelijke zone rondom de kroon van de bomen te worden aangehouden, die gevrijwaard wordt van bebouwing, verharding of water om de kwaliteit van de beuken niet negatief te beïnvloeden.
- Op de locatie Bakker is een forsere bouwmassa gewenst, mede als vervolg op de bestaande bebouwing. Een bouwhoogte van 4 woonverdiepingen plus kap of set-back is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Verkavelingsplan

Het huidige plan bestaat uit 4 kavels waarop vrijstaande woningen geprojecteerd kunnen worden. De twee woningen in het westelijk gedeelte van het plangebied bestaan uit ten minste twee bouwlagen met een kap, de woningen in het oostelijk gedeelte bestaan uit ten minste drie bouwlagen met een kap.

De woningen bevinden zich achter de twee rode beuken. Aan de andere zijde van de mid-denentree worden enkele parkeerplaatsen gerealiseerd in een groene setting. De goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk maximaal 9 m en 14 m. In het vigerende plan is hier een bouwhoogte van 20 m toegestaan. Met de handhaving en inpassing van de rode beuken in een parkachtige strook voorlangs de woningen en de grondgebonden woningen, wordt de betekenis van deze plek in het bebouwingslint gewaarborgd en zijn de woningen inpasbaar.



Verkavelingsplan

Planologische toets

Het perceel aan de Hoofdstraat is in het vigerende plan voorzien van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 2a en 2b'. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid de bestemming van dit gebied te wijzigen in de bestemming Wonen. In onderstaande tabel worden de wijzigingsregels herhaald en getoetst.

De conclusie is dat aan alle eisen ten aanzien van de bestemmingswijziging wordt voldaan. De vigerende bestemming kan gewijzigd worden in Wonen - 1.

regels	toets
<i>Artikel 24.4.1 algemene wijzigingsregels</i>	
a. het gehele wijzigingsgebied wordt integraal ontwikkeld;	Het plangebied van dit wijzigingsgebied bestaat uit de deelgebieden 2a en 2b.
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag wro-zone wijzigingsgebied - 2a afzonderlijk worden ontwikkeld indien wijziging van wro-zone wijzigingsgebied - 2b niet noodzakelijk is;	Dit artikel is niet van toepassing. Het gehele gebied wordt integraal ontwikkeld.
c. indien uitsluitend wro-zone wijzigingsgebied - 2a wordt ontwikkeld is het toegestaan om het betreffende aanduidingsvlak over een breedte van 8 m te vergroten ten opzichte van wro-zone wijzigingsgebied 2b;	Dit artikel is niet van toepassing. Het gehele gebied wordt integraal ontwikkeld.
d. in aanvulling op het bepaalde onder c is het toegestaan, indien uitsluitend wro-zone wijzigingsgebied - 2a wordt ontwikkeld, wro-zone wijzigingsgebied - 2b over een breedte van 8 m te vergroten ten opzichte van wro-zone wijzigingsgebied 2a;	Dit artikel is niet van toepassing. Het gehele gebied wordt integraal ontwikkeld.
e. er wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte binnen wro-zone wijzigingsgebieden 2a en 2b waarbij de parkeervoorziening ook deels of volledig ondergronds kan worden gerealiseerd;	Het parkeren wordt gerealiseerd binnen het plangebied, deels op eigen terrein en deels binnen parkeerplekken voor de woningen. In paragraaf 3.1 is de parkeerbalans opgenomen.
f. bij het bepalen van het minimum aantal parkeerplaatsen moet voldaan worden aan de parkeernormen in de 'Parkeernota Teylingen';	Aan de parkeernormen van de gemeente Teylingen wordt voldaan, zie paragraaf 3.1.
g. de 2 waardevolle beuken langs de Hoofdstraat dienen behouden te worden;	De monumentale bomen zijn bestemd binnen de Groenbestemming. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen en gebouwen niet toegestaan en worden de beuken gevrijwaard van enige ontwikkeling. Daarnaast geldt de algemeen geldende wetgeving inzake een kapvergunning waarmee de boom tevens is beschermd.
h. om te bepalen of de afstand van hoofdgebouwen tot de bomen langs de Hoofdstraat voldoende is, dient een positioneel advies te worden ingewonnen bij een boomdeskundige;	Door de deskundige Boomtotaalzorg Van Jaarsveld/Van Scherpenzeel is onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de afstand voldoende is om de twee beuken te respecteren en ongemoeid te laten, zie paragraaf 3.9.
i. er is ten hoogste één (collectieve) verkeersontsluiting toegestaan op de Hoofdstraat;	In het verkavelingsplan is één entree opgenomen.
j. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de voorgaande leden dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische situatie zal zijn gewaarborgd.	Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een milieuhygiënische situatie. Dit overeenkomstig de vigerende situatie waar reeds een woonbestemming is toegestaan.
<i>Artikel 24.4.2 wro-zone wijzigingsgebied - 2a (het zuidelijk gelegen deel)</i>	
Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied - 2a' gelden tevens de volgende regels:	
a. wijziging is mogelijk naar de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied, Water, Wonen - 1 en Wonen -	In dit plan zijn de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied

regels	toets
2;	en Wonen - 1 opgenomen.
b. hoofdgebouwen bestaan uit ten minste twee bouwlagen en daarop een kap;	Door middel van een maatvoeringsaanduiding en de aanvullende regels wordt geregeld dat de woningen in dit deel van het plangebied bestaan uit tenminste twee bouwlagen met een kap.
c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 9 m;	Op de verbeelding is opgenomen dat de goothoogte maximaal 9 m bedraagt.
d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 14 m;	Op de verbeelding is opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 14 m bedraagt.
e. er worden ten hoogste 9 eengezinswoningen gebouwd;	Op de verbeelding is de aanduiding opgenomen dat er maximaal 4 woningen worden gebouwd in het gehele wijzigingsgebied 2.
f. de voorgevelrooilijn van hoofdgebouwen dient te liggen op een afstand van ten minste 24 m, gemeten uit de as van de Hoofdstraat.	De afstand tussen het bouwvlak en de as van de Hoofdstraat bedraagt in het zuidwestelijk gedeelte 25 m. Aan de eis wordt voldaan. Zie ook onderstaand figuur.
<i>24.4.3 wro-zone wijzigingsgebied - 2b</i> (het noordelijk gelegen deel)	
Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied - 2b' gelden tevens de volgende regels:	
a. wijziging is mogelijk naar de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied, Water, Wonen - 1 en Wonen - 2;	In dit plan zijn de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen - 1 opgenomen.
b. hoofdgebouwen bestaan uit ten minste drie bouwlagen en daarop een kap;	Door middel van een maatvoeringsaanduiding en de aanvullende regels wordt geregeld dat de woningen in dit deel van het plangebied bestaan uit tenminste drie bouwlagen met een kap.
c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 9 m;	Op de verbeelding is opgenomen dat de goothoogte maximaal 9 m bedraagt.
d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 14 m;	Op de verbeelding is opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 14 m bedraagt.
e. er worden ten hoogste 7 eengezinswoningen gebouwd;	Op de verbeelding is de aanduiding opgenomen dat er maximaal 4 woningen worden gebouwd in het gehele wijzigingsgebied 2.
f. de voorgevelrooilijn van hoofdgebouwen dient te liggen op een afstand van ten minste 23 m, gemeten uit de as van de Hoofdstraat.	De afstand tussen het bouwvlak en de as van de Hoofdstraat bedraagt in het noordoostelijk gedeelte 23 m. Aan de eis wordt voldaan. Zie ook onderstaand figuur.



Verbeelding en afstanden tot de as van de Hoofdstraat

3. Sectorale onderzoeken

3.1. Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit begrip heeft zowel betrekking op ruimtelijke uitstraling als op aspecten als bodemgesteldheid, milieueffecten, verkeersaanrekkende en flora en fauna. Dit plan bestaat enkel uit het wijzigen van het woningtype. Immers, in het vigerende bestemmingsplan Sassenheim-West is reeds een woonbestemming toegestaan. De bestaande onderzoeksresultaten uit de ruimtelijke onderbouwing voor het plan Locatie Bakker uit 2008¹⁾ en de resultaten uit het consoliderende bestemmingsplan Sassenheim-West (vastgesteld op 21 juni 2012) vormen de basis voor dit wijzigingsplan. Vijf onderzoeken zijn hierbij geactualiseerd: wegverkeerslawaaai, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en archeologie.

3.2. Verkeer

Auto

Het plangebied ligt aan de Hoofdstraat en wordt direct vanaf deze weg ontsloten. De Hoofdstraat is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/h. De Hoofdstraat geeft in zuidwestelijke richting via de Warmonderweg aansluiting op de A44 naar Leiden en Den Haag. In noordoostelijke richting ontsluit de Hoofdstraat het centrum van Sassenheim en geeft de weg aansluiting op de provinciale weg N208 richting Haarlem. De N208 geeft tevens aansluiting op de A44 richting Amsterdam en op de N443 richting Noordwijk en Noordwijkerhout. De ontsluiting voor het autoverkeer is goed.

Fiets

De Hoofdstraat beschikt ter hoogte van de locatie over een vrijliggend fietspad. Ten noorden van het kruispunt met de Koetsiersweg kent de Hoofdstraat suggestiestroken. De ontsluiting per fiets is goed.

Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

De verkeersproductie en -attractie (verkeersgeneratie) van de ontwikkeling van 4 woningen bedraagt ongeveer 35 mvt/etmaal. Dit is gebaseerd op een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 mvt/etmaal per woning, uitgaande van vrijstaande koopwoning²⁾. Het plangebied wordt direct op de Hoofdstraat ontsloten. Het extra verkeer zal gespreid over de Hoofdstraat afwikkelen. De verkeersafwikkeling op de Hoofdstraat zal hierdoor niet verslechteren. Gezien de beperkte toename van maximaal 35 mvt/etmaal is een directe erfaansluiting op de Hoofdstraat acceptabel. Dit stuit ook niet op bezwaren vanuit de basiskennmerken voor gebiedsontsluitingswegen, welke opgenomen zijn in publicatie 315 (CROW, 2012). Hieruit blijkt

1) RBOI. Ruimtelijke onderbouwing locatie Bakker, Hoofdstraat 79, Sassenheim. Rapport 449.13431.00. Datum 30 juni 2008 (o.b.v. correcties september 2009).

2) Publicatie 317 CROW 2012.

dat directe erfaansluitingen op gebiedsontsluitingswegen acceptabel zijn, tenzij attentieverhogende maatregelen worden getroffen, zoals het onderbreken van de asmarkering. Hiervan is op de Hoofdstraat sprake ter hoogte van de bestaande inrit naar het perceel, zie figuur 4.1. Op deze plaats zal ook de erfaansluiting worden gesitueerd. Het aspect verkeersgeneratie en verkeersveiligheid staat de planvorming dan ook niet in de weg.



Erfaansluiting van het plangebied op de Hoofdstraat (bron: Google Maps)

Verkeersgegevens

Voor de verkeersgegevens die gebruikt zijn voor het akoestisch onderzoek is aangesloten bij de RVMK van Holland Rijnland (versie maart 2011). Dit RVMK biedt verkeersprognoses voor 2020, welke met een jaarlijkse autonome groei van 1,5% zijn doorgerekend naar het prognosejaar 2023. De verkeersintensiteiten van de Uiver en de Pelikaan zijn ingeschat op grond van de functie van de weg en het aantal te ontsluiten percelen. Voor de voertuigverdeling is aangesloten bij het eerder akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd voor de locatie Bakker.

In tabel 4.1 zijn de verkeersintensiteiten weergegeven voor de in het RVMK opgenomen relevante wegen.

Tabel 4.1 Verkeersintensiteiten

weg	2020	2023
Hoofdstraat - ten westen van Koetsiersweg	14.800	15.477
Hoofdstraat - ten oosten van Koetsiersweg	17.400	18.195
Koetsiersweg	5.000	5.229

Parkeren

De parkeernormen die voor het plangebied gelden zijn ontleend aan het parkeerbeleid van de gemeente Teylingen (Parkeernota Teylingen, 2010). Voor woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Wanneer parkeren op eigen terrein wordt gefaciliteerd kunnen de parkeerplaatsen in de openbare ruimte afnemen. Afhankelijk van de aard van het parkeren op eigen terrein gelden de in tabel 4.2 genoemde reductiefactoren. Deze reductiefactoren worden in mindering gebracht op de parkeernormen. Hieruit blijkt hoeveel parkeerplaatsen nog in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden.

Er worden in totaal 4 woningen gerealiseerd. Op basis van de parkeernorm van de gemeente Teylingen dienen er 8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Er komen 8 parkeerplaatsen

in de openbare ruimte. De woningen beschikken over één parkeerplek met enkele oprit voor de garage. Dit wordt gezien als 1 parkeerplaats, waardoor er 4 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gefaciliteerd. Met 12 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm.

Tabel 4.2 Parkeren op eigen terrein conform Parkeernota Teylingen 2010

parkeervoorziening	berekeningsaantal
enkele oprit zonder garage	0,8
lange oprit zonder garage of carport	1,0
dubbele oprit zonder garage	1,7
garage zonder oprit	0,4
garage met enkele oprit	1,0
garage met lange oprit	1,3
garage met dubbele oprit	1,8

3.3. Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Geluidszones langs wegen

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen en rond het plangebied bevinden zich 30 km/h-wegen die op basis van hun snelheidsregime niet gezoneerd zijn.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De zonebreedte is afhankelijk van een binnen- of buitenstedelijke ligging en het aantal rijstroken van de weg en wordt gemeten uit de rand van de weg.

De ontwikkeling is gelegen binnen de geluidszone van de Hoofdstraat. De Hoofdstraat heeft een binnenstedelijke ligging, twee rijstroken en derhalve een geluidszone van 200 m.

De geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien de gevelbelasting hoger is dan deze voorkeursgrenswaarde en geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan aan het college van burgemeester en wethouders een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. Hierbij mag de gevelbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De uiterste grenswaarde van nieuwe woningen binnen de bebouwde kom langs een bestaande weg bedraagt volgens de Wgh 63 dB. De gemeente Teylingen heeft zich echter aangesloten bij het regionale geluidsbeleid van de Omgevingsdienst West-Holland dat is vastgelegd in de beleidsnotitie 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder' d.d. 28 juni 2010. Op basis van het beleid geldt dat ten aanzien van de nieuwe woningen alleen een hogere waarde dan 53 dB kan worden vastgesteld als voldoende verzekerd wordt dat de verblijfsruimten en ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimte niet aan de meest geluidsbelaste gevel worden gesitueerd. Bij uitzondering kan een hogere waarde dan 58 dB worden vastgesteld. Hiervoor is dan wel een uitgebreidere motivatie noodzakelijk. De hogere waarde dient in die situatie niet meer te bedragen dan 63 dB.

Krachtens artikel 110g van de Wgh en artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (RMG 2012) mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor

wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in deze rapportage genoemde geluidsbelastingen is deze correctie van 5 dB toegepast, tenzij anders vermeld.

Onderzoek

Resultaten gezoneerde wegen

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens de Standaard Rekenmethode II (SRM II) conform het RMG 2012 met het rekenprogramma Geomilieu versie 2.11. Hierbij is rekening gehouden met bebouwing tussen het plangebied en de Koetsiersweg. Omdat nog onzeker is welke vorm en dichtheid deze bebouwing heeft, is gerekend met een indicatief woonwijk-scherm. Op deze wijze wordt rekening gehouden met geluidsafscherming door bebouwing ten gevolge van het verkeer op de Koetsiersweg. De berekeningsresultaten zijn opgenomen in bijlage 1. Voor de berekeningen is uitgegaan van de verkeersgegevens die staan vermeld in paragraaf 4.1 en 4.2.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het verkeer op de Hoofdstraat aan de gevels van de 4 woningen overschreden wordt. De maximale geluidsbelasting bedraagt 59 tot 60 dB. Uitgaande van het stedenbouwkundig ontwerp leidt dit tot een geluidsbelasting van 60 dB voor 4 woningen. De maximaal wenselijke geluidsbelasting van 58 dB, zoals gesteld door de Omgevingsdienst, wordt overschreden. De uiterste grenswaarde van 63 dB op grond van de Wgh wordt niet overschreden. In bijlage 1 zijn de geluidsbelastingen per waarneempunt in tabelvorm opgenomen. In onderstaande figuur zijn de geluidsbelastingen weergegeven, uitgaande van een afstand tussen het bouwvlak en de as van de Hoofdstraat in het zuidwestelijk gedeelte van 25 m en afstand tussen het bouwvlak en de as van de Hoofdstraat in het noordoostelijk gedeelte van 23 m.

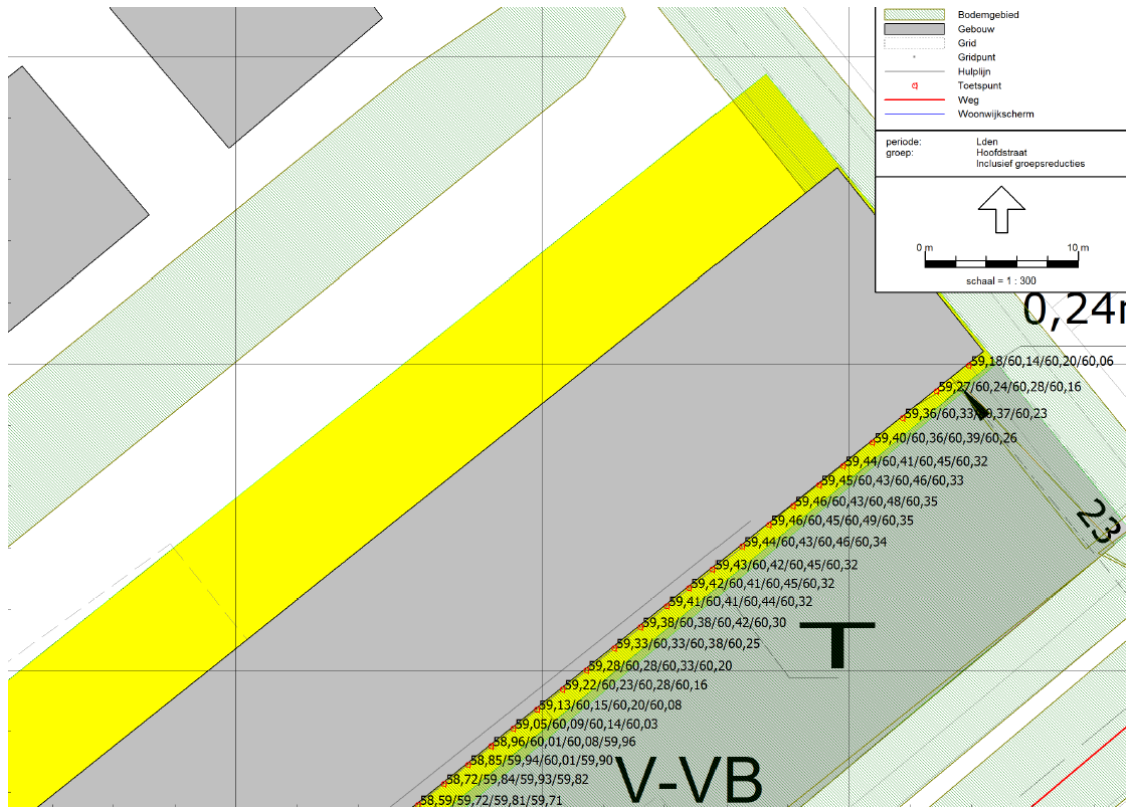
Tabel 4.3 Resultaten gezoneerde wegen

aantal woningen	60 dB	totaal
Hoofdstraat	4	4

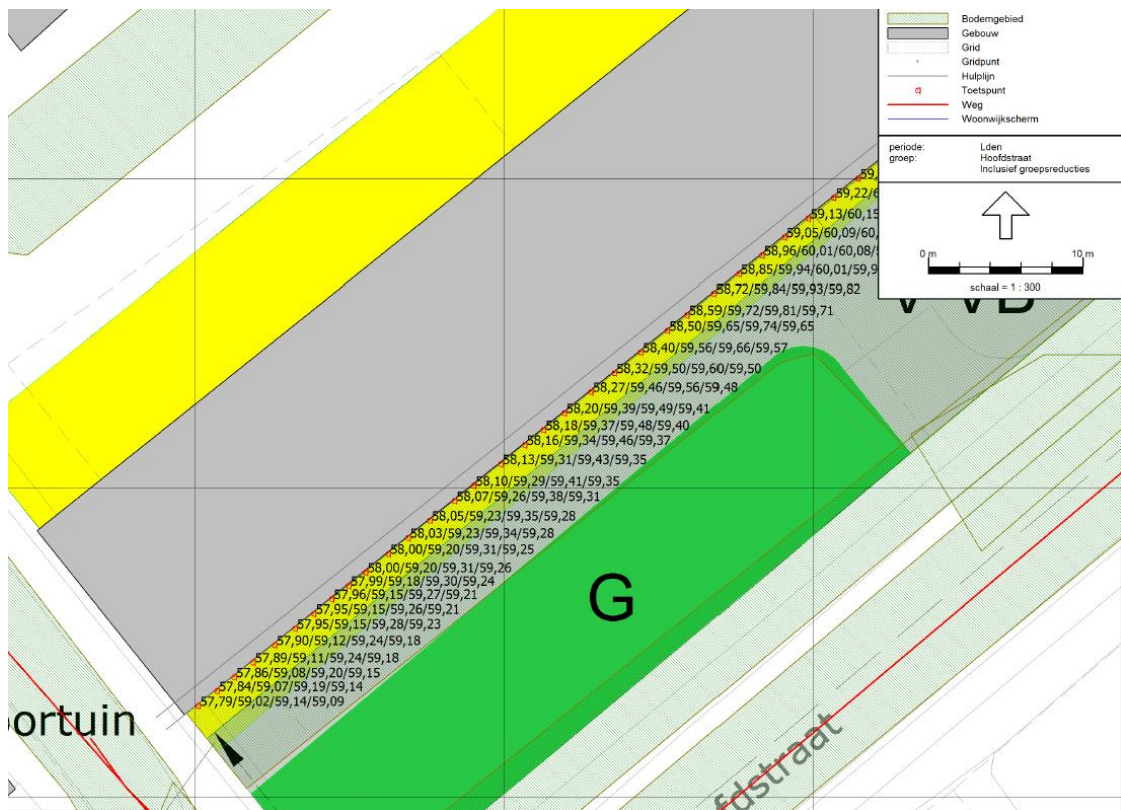
Eerder vastgestelde hogere waarden

In het kader van de planvorming voor de locatie Bakker zijn in het kader van de vrijstellingsprocedure reeds hogere waarden vastgesteld voor deze locatie. Die hogere waarden hadden betrekking op een ander stedenbouwkundig ontwerp, dat uitging van appartementen in de eerstelijns bebouwing. Omdat de bouwvorm en de afstand tot de weg in het nieuwe plan is gewijzigd, is opnieuw een toetsing aan de Wgh uitgevoerd. In tabel 4.3 zijn de benodigde hogere waarden weergegeven. In het kader van het oorspronkelijke plan is voor 6 appartementen een hogere waarde van 60 dB en voor 8 appartementen een hogere waarde van 59 dB vastgesteld. Op grond van tabel 4.3 blijkt dat de berekende geluidsbelastingen ter plaatse van de nieuwe woningen in overeenstemming zijn met de eerder vastgestelde hogere waarden. Er is geen sprake van een hogere waarde of hoger woningaantal dan eerder is vastgesteld.

Omdat de nieuw berekende hogere waarden in overeenstemming zijn met de eerder verleende hogere waarden, kan een nieuwe hogere waardeprocedure achterwege blijven. Voor de onderbouwing van de hogere waarden en het maatregelonderzoek wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing in het kader van de vrijstellingsprocedure.



Geluidsbelastingen in dB ten gevolge van de Hoofdstraat (inclusief correctie ex artikel 110g Wgh). Op basis van plankaart met een afstand van 23 m in het noordoostelijk gedeelte.



Geluidsbelastingen in dB ten gevolge van de Hoofdstraat (inclusief correctie ex artikel 110g Wgh). Op basis van plankaart met een afstand van 25 m in het zuidwestelijk gedeelte.

30 km/h-wegen

Zoals uit het voorgaande kan worden geconcludeerd, geldt voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/h-gebied geen wettelijke geluidszone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie¹⁾ dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Bij gebrek aan wettelijke normen worden de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde en het beleid van de Omgevingsdienst West-Holland zoals die gelden voor gezoneerde wegen als referentiekader worden gehanteerd. Daarnaast is van belang dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

Indien voor 30 km/h-wegen dezelfde geluidszone zou gelden als voor gezoneerde wegen, zou de ontwikkeling gelegen zijn in de geluidszone van de Uiver, de Koetsiersweg en de Pelikaan. Derhalve is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op deze wegen.

Resultaten niet gezoneerde wegen

Ten gevolge van het verkeer op de omliggende 30 km/h-wegen is er geen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

Op grond van het onderzoek naar wegverkeerslawaaï wordt het volgende geconcludeerd:

- de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Hoofdstraat wordt ter plaatse van de nieuwe woningen overschreden. De berekende geluidsbelastingen en woningaantallen zijn echter in overeenstemming met de eerder vastgestelde hogere waarden. Een nieuw besluit hogere waarden is dan ook niet aan de orde;
- ten gevolge van 30 km/h-wegen is er sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat, omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Het aspect wegverkeerslawaaï staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.4. Bedrijven en milieuhinder**Toetsingskader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de ontwikkeling van gevoelige functies zoals woningen in de buurt van bedrijven:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- de bedrijfsvoering/milieuimte van de aanwezige betreffende bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Dit dient in het kader van het bestemmingsplan te worden onderzocht. In het uit te voeren onderzoek wordt hierbij vaak gebruikgemaakt van de richtafstanden voor de verschillende bedrijfsactiviteiten zoals deze zijn opgenomen in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009).

Onderzoek

In de milieuparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing uit 2008 zijn twee situaties beoordeeld:

1) Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 3 september 2003, nummer: 200203751/1.

- situatie 1 voorziet in de bouw van woningen op de ontwikkelingslocatie van Kistenfabriek Bakker, waarbij de bedrijven aan de Koetsiersweg (Post Promenade) blijven bestaan;
- bij situatie 2 worden woningen gebouwd op zowel de ontwikkelingslocatie van Kistenfabriek Bakker als op de ontwikkelingslocatie van de Post Promenade.

Door het bureau Geofox-Lexmond¹⁾ en het bureau Nieman²⁾ is onderzoek uitgevoerd naar het maatgevende aspect geluid. Er is aangetoond dat er geen hinder bij de nieuwe woningen zal ontstaan. De indirecte geluidshinder op de woningen ligt namelijk onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling in zowel situatie 1 als in situatie 2.

3.5. Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Onderzoek

Inrichtingen

Op circa 420 m van het plangebied ligt het bedrijf Wesseling Transport B.V. Op dit bedrijf worden gevaarlijke stoffen opgeslagen (bron: www.risicokaart.nl). De PR 10⁻⁶-contour van dit bedrijf bedraagt 20 m, het invloedsgebied 320 m. Uit een onderzoek van Cauberg-Huygen³⁾ naar het aspect externe veiligheid in de gemeente Teylingen blijkt dat het groepsrisico in de huidige situatie van Wesseling ver onder de oriëntatiewaarde ligt. Aangezien het projectgebied buiten de PR 10⁻⁶-contour en het invloedsgebied ligt, vormt het bedrijf geen knelpunt met de realisatie van het plan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Ten zuiden op circa 500 m ligt de rijksweg A44. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bron: www.risicokaart.nl). Uit de in het ontwikkeling zijnde Basisnet Weg blijkt dat het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde bedraagt. Tevens blijkt dat voor deze weg geen veiligheidszone en ook geen plasbrandaandachtsgebied geldt.

De 10⁻⁸-contour ten gevolge van de rijksweg A44 ligt op 137 m afstand van de rijksweg. Er is geen effectafstand bekend, derhalve is de 10⁻⁸-contour als indicatie gebruikt voor de effectafstand. De ontwikkeling ligt op een grotere afstand van de rijksweg. Het groepsrisico zal niet toenemen en omdat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden is een verantwoording niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Vervoer van gevaarlijke stoffen door middel van buisleidingen is hier niet aan de orde, aangezien er geen buisleidingen zijn gelegen in de omgeving van het plangebied.

1) Geofox-Lexmond: Korte milieutechnische inventarisatie Hoofdstraat 79 te Sassenheim, december 2007.

2) Adviesburo Nieman B.V.: Akoestisch Onderzoek Industrielawaai, augustus 2009.

3) Rapportage externe veiligheid bestemmingsplan bedrijventerreinen te Teylingen, Cauberg-Huygen, referentie 20100537-03, Rotterdam: 28 mei 2010.

Conclusie en verantwoording

Het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het project niet in de weg.

3.6. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4.4 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀, of indien een project in een specifiek aangeduide categorie valt (zoals woningbouw met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen).

Onderzoek

Aan de Hoofdstraat worden vier woningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling is veel kleinschaliger dan de 1.500 woningen die genoemd worden in de bijlage van de regeling 'Niet in betekenende mate'. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen en dat verdere toetsing aan de grenswaarden vanuit de wetgeving niet nodig is.

Tevens is in het kader van een goede ruimtelijke ordening op basis van de Monitoringstool de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied in beeld gebracht. Uit de Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) blijkt dat in 2011 langs de Hoofdstraat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof aanzienlijk minder bedraagt dan de grenswaarden: voor stikstofdioxide 28,3 µg/m³ en voor fijn stof 24,9 µg/m³. Hiermee wordt in 2011 reeds voldaan aan de grenswaarden die gelden voor 2011 en 2015 en wordt geconcludeerd dat er, vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er wordt ruimschoots voldaan aan de normen die gelden voor luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit staat de realisatie van de woning dan ook niet in de weg. Tevens is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.7. Bodem**Onderzoek**

Door Geofox-Lexmond is een verkennend bodemonderzoek¹⁾ en een aanvullend bodemonderzoek²⁾ uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 2 en 3. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd om vast te stellen of de bodem geschikt is voor wonen met tuin. Er is sprake van een lichte verontreiniging van de bovengrond met zink, kwik, PAK en DDD. Deze lichte verontreinigingen zijn gering en overschrijden de normen niet. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor gebruikers of milieu. Het terrein is geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.8. Archeologie**Toetsingskader***Monumentenwet 1988*

In de Monumentenwet 1998 wordt voorgeschreven dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen in een gebied met een grote kans op archeologische sporen. Door Hazenberg archeologie te Leiden is onderzoek uitgevoerd³⁾ uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Hieruit blijkt dat een deel van de bodem van het plangebied tot 1,3 m is verstoord. Echter, door de ligging langs de Hoofdstraat, op de top van de strandwal, kunnen archeologische resten van de late steentijd tot de midden bronstijd tot dicht onder het maaiveld worden aangetroffen. Een aanvullend onderzoek wordt geadviseerd om de archeologische sporen verder in kaart te brengen.

ARC heeft het aanvullend onderzoek⁴⁾ verricht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Uit het onderzoek komt naar voren dat de bodem tot een diepte van 60 a 220 cm -mv is vergraven, dan wel is verploegd. Hierdoor is de kans zeer klein dat er nog intacte sporen uit de periode vanaf de Late Bronstijd, Neolithicum of de Vroege- en Midden-Bronstijd aanwezig

¹ Geofox-Lexmond. Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 75-79 te Sassenheim, projectnummer 20051663/IDIJ, juli 2005.

² Geofox-Lexmond. Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 79 te Sassenheim, december 2012.

³ Hazenberg AMZ Publicaties (2007). Plangebied Hoofdstraat 79 te Sassenheim gemeente Teylingen. Archeologisch bureauonderzoek.

⁴ ARC. Een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Hoofdstraat te Sassenheim, gemeente Teylingen (Z.-H.), ARC-Rapporten 2008-57, 10 juli 2013.

zijn. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de kans klein is dat de voorgenomen werkzaamheden archeologische waarden in gevaar brengen. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Eventuele archeologische vondsten tijdens de bouwwerkzaamheden dienen direct bij het bevoegd gezag te worden gemeld. De provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het rapport. De brief van de provincie is opgenomen in bijlage 6.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van vier woningen.

3.9. Ecologie

Het gebied was bijna geheel verhard en bebouwd met uitzondering van een klein grasveld onder de twee monumentale rode beuken aan de Hoofdstraat. In de bestaande situatie is het plangebied een braakliggend terrein. Uit de ruimtelijke onderbouwing uit 2008 en het bestemmingsplan Sassenheim-West uit 2012 blijkt dat het plangebied geen onderdeel is van een beschermd gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur.

Beschermden planten en dieren zullen niet aanwezig zijn op de locatie omdat de beschermde hogere eisen stellen aan het plangebied. De twee rode beuken zijn geschikt voor broedende vogels, zoals kauw en spreeuw, maar ook voor merel, winterkoning, koolmees en zanglijster. De rode beuken kunnen daarnaast potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn. De beuken blijven gehandhaafd. Eventueel aanwezige vleermuizen worden daardoor niet beïnvloed.

In (de omgeving van) het plangebied zijn licht beschermde soorten zoogdieren aanwezig waarvoor een vrijstelling geldt voor het aanvragen van ontheffing van de Flora- en faunawet. In het plangebied en de omgeving zijn vogels aanwezig, welke niet mogen worden verstoord of aangetast. Dit is te voorkomen door buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) te starten met de werkzaamheden. Er kan geen ontheffing voor vogels worden aangevraagd. De gunstige staat van instandhouding van geen van de aanwezige soorten komt in gevaar. Geconcludeerd kan daarom worden dat de Flora- en faunawet geen beletsel vormt voor uitvoering van het wijzigingsplan.

Bomenonderzoek

In de wijzigingsregels is bepaald dat er advies ingewonnen dient te worden bij een boomdeskundige. Dit om te bepalen of de afstand van hoofdgebouwen tot de bomen langs de Hoofdstraat voldoende is.

Boomtotaalzorg Van Jaarsveld/Van Scherpenzeel heeft een positief advies uitgebracht¹). Dit advies is opgenomen in bijlage 7. Uit dit advies blijkt dat de twee beuken op het voorterrein en het beworteld gebied worden gerespecteerd (ongemoeid laten) en er voorzieningen (hekwerk) aanwezig zijn waardoor het gebied binnen de kroonprojecties niet betreden en bereden kan worden. Binnen het hekwerk (beschermd boomgebied: 45 x 10 = 450 m²) vinden geen bouw-, opslag- en of graafactiviteiten plaats.

Om het beschermd bomengebied te respecteren mogen er geen graafwerkzaamheden plaatsvinden binnen het hekwerk. Het hekwerk dient in stand gehouden te worden. Dit geldt ook voor het bewortelde en betegelde gebied tussen de doorgaande weg en de bomen. Voorts is het van belang dat het grondwaterpeil op een constante hoogte wordt gehouden (geen kunstmatige wisselingen later optreden). Over de conditie (groeikracht) van de beuken

¹ Boomtotaalzorg Van Jaarsveld/Van Scherpenzeel, beoordeling huidige situatie m.b.t. standplaats en boombescherming van de 2 beuken Beukenhof te Sassenheim, 10 april 2013).

kan komend groeiseizoen beter worden geoordeeld aan de hand van bladbezetting, bladgrootte en bladkleur.

3.10. Water

In het kader van de procedure in 2008 is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De conclusie hiervan is dat de gehele planontwikkeling een verbetering is voor de waterhuishouding. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in 2008 positief ingestemd met het plan. De instemmingbrief is opgenomen in bijlage 8.

Ten opzicht van de planontwikkeling in 2008 is er geen wijziging. De boogde watergang achter de woningen blijft het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied en het achterliggende gebied.

4. Juridische planbeschrijving

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische regeling van het wijzigingsgebied zoals deze luidt nadat het wijzigingsplan in werking is getreden.

Planregels

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling integraal onderdeel uit van het plan Sassenheim-West. Dit betekent dat alle algemene bepalingen en bestemmingen die op het bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen, de wijze van meten en de overgangsbepalingen) ook voor het voorliggende plan gelden. De overige maatvoering- en bouwaanduidingen in dit wijzigingsplan refereren naar het vigerende plan.

In dit wijzigingsplan zijn drie aanvullende bepalingen opgenomen inzake het waarborgen van het maximaal aantal woningen, het aantal bouwlagen met een kap en de minimale afstand tussen hoofdgebouwen.

Verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

Bestemmingen

Het bestemmingsvlak Wonen - 1 geeft aan waar bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak betreft het gebied waarbinnen hoofdgebouwen opgericht mogen worden.

Aan de voorzijde van de Wonen - 1 is de bestemming Tuin gelegen. Onder andere zijn erkers hier toegestaan en deze gronden zijn tevens bedoeld voor parkeren.

De twee beuken zijn gelegen binnen de bestemming Groen. Bouwen en parkeren is niet toegestaan binnen deze bestemming. Hiermee wordt deze waarde van de bomen beschermd.

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is een brede bestemming voor de interne wegen, parkeervlakken en groenvoorzieningen.

Aanduidingen

In dit plan komen soorten maatvoeringaanduidingen voor. De maatvoeringaanduidingen betreffen de maximale bouw- en goothoogte. Het maximum aantal te bouwen wooneenheden wordt weergegeven door het gelijknamige maatvoeringssymbool.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan, een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Daarnaast kan de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kosten verhalen op de ontwikkelaar.

Door de gemeente is met de initiatiefnemer van het project een anterieure overeenkomst gesloten worden voor wat betreft het kostenverhaal en eventuele planschade. Om die reden is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De ambtelijke kosten voor planvorming zullen via leges op de initiatiefnemer worden verhaald.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voornemen om op het perceel woningen te realiseren is reeds voorzien in het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is afgezien van een afzonderlijke inspraakprocedure.

Ontwerpwijzigingsplan

Gedurende de ter inzageperiode van zes weken van het ontwerpwijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Vast te stellen wijzigingsplan

In het vast te stellen wijzigingsplan is een ambtelijke wijziging opgenomen. Dit betreft het verplaatsen het bouwvlak Wonen-1 over een afstand van 1 m richting de Hoofdstraat. De reden is dat bij de uitwerkingen van de bouwplannen de bouwvlakken beperkingen opleveren aan de voorzijde van de beoogde woningen.

Ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan wordt nog steeds voldaan aan de wijzigingsregels, zie onderstaande toetsing.

<i>Artikel 24.4.2 wro-zone wijzigingsgebied - 2a</i> (het zuidelijk gelegen deel)	
Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied - 2a' gelden tevens de volgende regels:	
f. de voorgevelrooilijn van hoofdgebouwen dient te liggen op een afstand van ten minste 24 m, gemeten uit de as van de Hoofdstraat.	De afstand tussen het bouwvlak en de as van de Hoofdstraat bedraagt in het zuidwestelijk gedeelte 25 m. Aan de eis wordt voldaan.

24.4.3 wro-zone wijzigingsgebied - 2b (het noordelijk gelegen deel)	
f. de voorgevelrooilijn van hoofdgebouwen dient te liggen op een afstand van ten minste 23 m, gemeten uit de as van de Hoofdstraat.	De afstand tussen het bouwvlak en de as van de Hoofdstraat bedraagt in het noordoostelijk gedeelte 23 m. Aan de eis wordt voldaan.

Op grond van het onderzoek naar wegverkeerslawaai geldt dat ook bij deze verschuiving van het bouwvlak dat de berekende geluidsbelastingen en woningaantallen in overeenstemming zijn met de eerder vastgestelde hogere waarden. Een nieuw besluit hogere waarden is dan ook niet aan de orde.

5.3. Overleg ex 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het wijzigingsplan voorgelegd aan de overlegpartners.