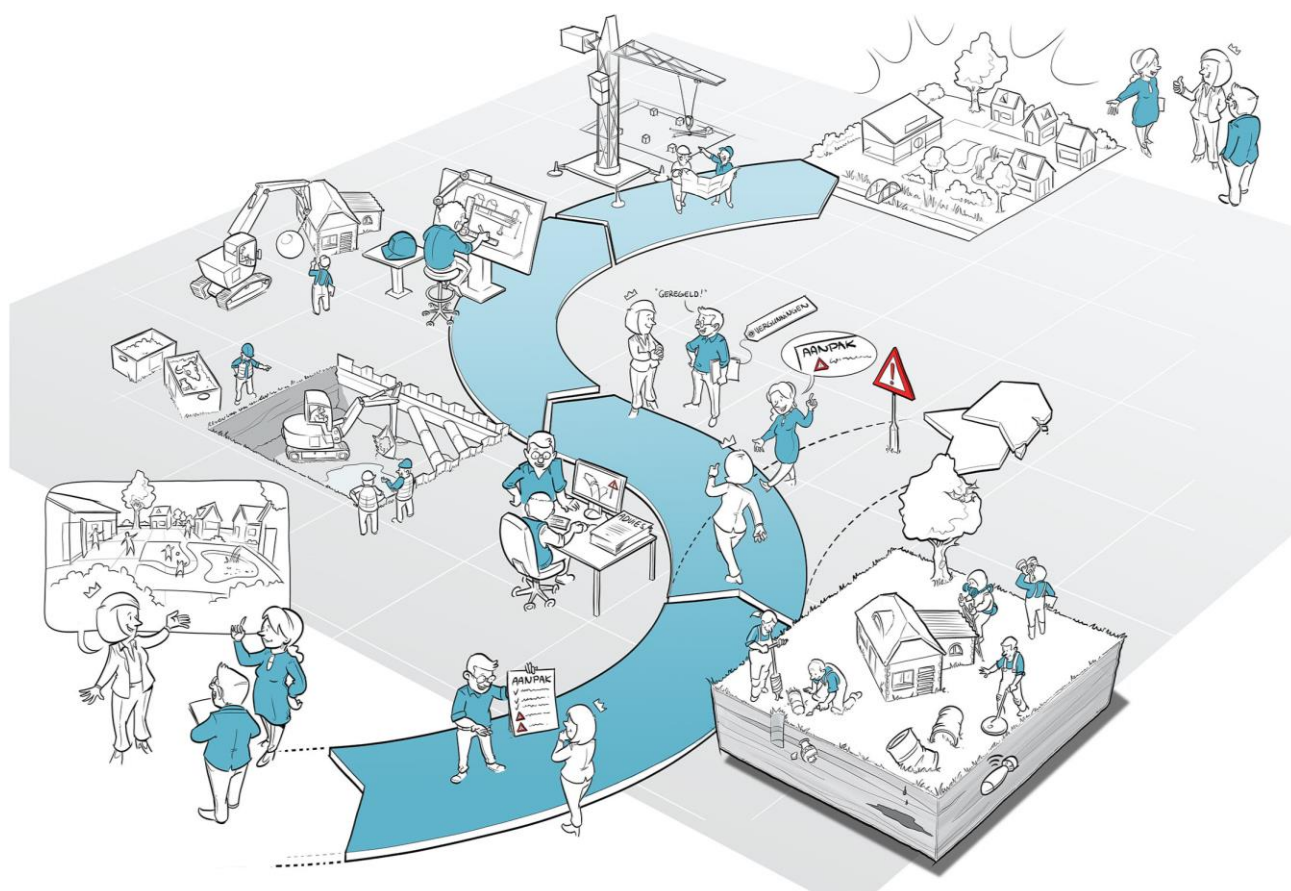


Uitwerkingsplan Overteylingen Oost Toelichting



Uitwerkingsplan Overteylingen Oost

Toelichting

Datum	:	28 februari 2020
Kenmerk	:	17111446/JLA/rap6
Auteur	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	B.V. Timpaan Zuid ing. J.P. Noordeloos Postbus 64 1430 AB Aalsmeer
Samenwerkende opdrachtgever	:	Van Rhijnbouw Projectontwikkeling B.V. Valkenburgseweg 62 2223 KE Katwijk

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



INHOUDSOPGAVE

- I. TOELICHTING
- II. REGELS
- III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)
- IV. VERBEELDING



I. TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Doel van het project	6
1.3	Ligging projectgebied	7
2.	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3.	Planbeschrijving	16
3.1	Planvoornemen	16
3.2	Stedenbouw	17
3.3	Toetsing aan de stedenbouwkundige voorwaarden	19
3.4	Verkeer en vervoer	19
3.5	Duurzaamheid	20
3.6	Toetsing aan regels Artikel 4 Uit te werken woongebied (UW)	21
4.	Omgevingsaspecten	22
4.1	Archeologie	22
4.2	Cultuurhistorie	24
4.3	Watertoets	24
4.4	Flora en fauna	27
4.5	Geluidhinder	28
4.6	Luchtkwaliteit	32
4.7	Stikstofdepositie	35
4.8	Externe veiligheid	37
4.9	Bodemgeschiktheid	43
4.10	Bedrijven en milieuzonering	45
4.11	M.e.r.-beoordeling	47
5.	Juridische aspecten	52
5.1	Inleiding	52
5.2	Opzet van de planregels	52
5.3	Uitleg van de planregels	52
6.	Uitvoerbaarheid	56
6.1.	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	56
6.2.	Financiële uitvoerbaarheid	56
6.3.	Eindconclusie	56

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2008 heeft de gemeenteraad van Teylingen het bestemmingsplan Overteylingen vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft zij een deel van de gronden bestemd als 'Uit te werken woongebied'.

Op de betreffende locatie zijn de opdrachtgevers voornemens om conform de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan de locatie te ontwikkelen. In het gehele gebied worden 136 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan 110 binnen het uitwerkingsgebied en 26 geluidwalwoningen die reeds planologisch gelegaliseerd zijn. Door de uitwerkingsregels met bijbehorende stedenbouwkundige uitgangspunten en verdere randvoorwaarden in acht te nemen, wordt aangesloten op de al bestaande gebouwde omgeving en (groene) structuren.

Zie onderstaande figuur voor de situatietekening van het plangebied.



Figuur 1: Situatietekening plangebied, geprojecteerd op de luchtfoto van Google Maps

1.2 Doel van het project

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Overteylingen (kenmerk NL.IMRO.12250000SAS00330-), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2008, ligt op de planlocatie de bestemming 'Uit te werken woongebied'. Dit betekent dat het College van Burgemeester en Wethouders dit deel van het bestemmingsplan nog moet uitwerken in een uitwerkingsplan en er tot die tijd een voorlopig bouwverbod voor het plangebied geldt. Hiermee

geeft de gemeenteraad aan het college van B&W de plicht mee om tijdens de duur van het bestemmingsplan een uitwerkingsplan op te stellen binnen de kaders van de uitwerkingsregels.

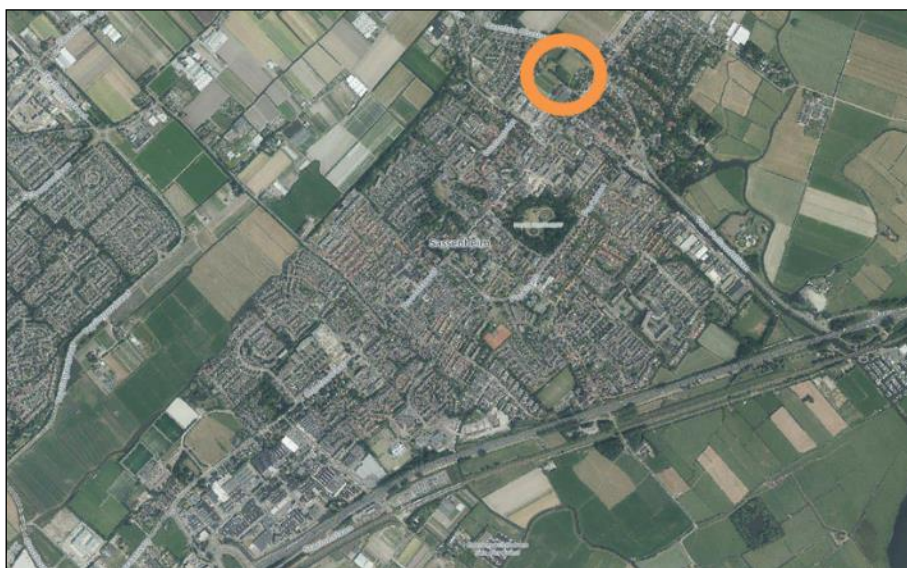
Op hoofdlijnen dient de haalbaarheid van de uit te werken bestemming al aangetoond te worden in het moederplan. Het moederplan bevat bijvoorbeeld voorschriften voor het uitvoeren van akoestisch onderzoek, het realiseren van bepaalde ontsluitingen en parkeervoorschriften. In het uitwerkingsplan zijn de artikelen die nodig zijn om het plan te verwezenlijken overgenomen en daar waar nodig aangevuld. Het uitwerkingsplan moet aantonen dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening, met aandacht voor de diverse omgevingsaspecten die in (de toelichting op) een bestemmingsplan ook de revue passeren: de ruimtelijke onderbouwing. Dit document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing van het uitwerkingsplan.

Dit uitwerkingsplan voorziet niet in de 26 walwoningen langs de Carolus Clusiuslaan. Wel is er een directe volgordelijkheid doordat deze woningen van belang zijn voor de afscherming van de geluidshinder van de provinciale weg. In impressies en in de beschrijving van het plan zijn de walwoningen dan ook meegenomen om een compleet beeld te geven van de totale ontwikkeling.

1.3 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt ten noorden van het centrumgebied van Sassenheim. Het gebied heeft een rechthoekige vorm, daar waar het aansluit op het bestaande stedelijk gebied (Hoofdstraat en Teijlingerlaan). Een rotonde vormt de ontsluiting aan de zijde van het buitengebied (Carolus Clusiuslaan/N443).

Ten westen van het projectgebied, ligt een relatief nieuw woongebied. De realisatie van dit uitwerkingsplan zal het woongebied completeren.



Figuur 2: Ligging van het projectgebied, geprojecteerd op de luchtfoto van Sassenheim - bing.com/maps

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Gezien de geringe omvang van de planlocatie is vigerend rijksbeleid hier niet bijzonder van toepassing. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte benoemt weliswaar de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor het land, maar het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten; decentralisatie is het sleutelwoord. Dit geldt ook voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

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

De voorgenomen nieuwbouw sluit aan bij de ambities en doelen uit de Visie Ruimte en Mobiliteit. De binnenstedelijke verdichting van woonruimte op het huidige percelen en de landschappelijke inpassing ervan, dragen bij aan de wens van de provincie om de bestaande ruimte beter te benutten en de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde ruimte te versterken. Uit de Verordening Ruimte 2014 volgen geen verdere verplichtingen ten aanzien van het voorliggende projectgebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn.

Met de wijziging van de Laddersystematiek sinds 1 juli 2017 is het niet langer noodzakelijk in een 'actuele regionale' behoefte te voorzien (maar uiteraard wel nog steeds in een behoefte). Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt in vergelijking met de voorgaande Laddersystematiek een uitgebreidere motiveringsplicht. De provincie heeft hier in de Verordening Ruimte nadere invulling aan gegeven. Het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) definieert zij als "het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid

(uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Nieuwe stedelijke ontwikkeling dient primair plaats te vinden binnen het BSD.

De onderhavige planlocatie maakt deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) van de gemeente Teylingen. Bovendien is in het programma omschreven dat de bebouwde ruimte beter benut zal worden door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie en dat er een behoefte bestaat aan woonruimte in de regio, meer specifiek in een groenstedelijke en centrumstedelijke setting. Uit de gemeentelijke Woonvisie (zie verderop) komt naar voren dat de ontwikkeling van Overteylingen is voorzien binnen het gemeentelijke beleid.

De woningbouwbehoefte van de gemeente wordt jaarlijks afgestemd door middel van een planlijst bij de Woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP). Het totaal aan plannen dient te passen binnen de bandbreedte van de WBR en de BP. De ontwikkeling van Overteylingen Oost staat op deze planlijst die de gemeente Overteylingen in 2017 heeft aangeboden en door de provincie Zuid-Holland aanvaard is. Hiermee is de behoefte in het kader van de ladder voldoende aangetoond.

Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017

Op 14 maart 2018 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 vastgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod de komende jaren beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de sub-regio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

Met de agenda ambieert de regio een actuele, kwalitatieve koerst te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoeften aan verschillende woonvormen en woonmilieus. Waar de vorige woonagenda met name zich richtte op afstemming van het aantal te bouwen woningen, richt de nieuwe woonagenda zich ook op de gewenste kwalitatieve richting. Naast het accommoderen van de lokale en sub-regionale behoefte, zijn er ook bovenregionale woningbouwopgaven waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. Het nieuwe aanbod moet daarbij in kwalitatief opzicht zo goed mogelijk aansluiten op de toekomstige behoefte. Deze is per gemeente in de regio anders.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam bloeiend'

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Teylingen tot 2030 is in de Structuurvisie op hoofdlijnen vastgelegd. De Structuurvisie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft betrekking op de periode tot 2030. De raad heeft de visie op 25 juni 2015 vastgesteld.

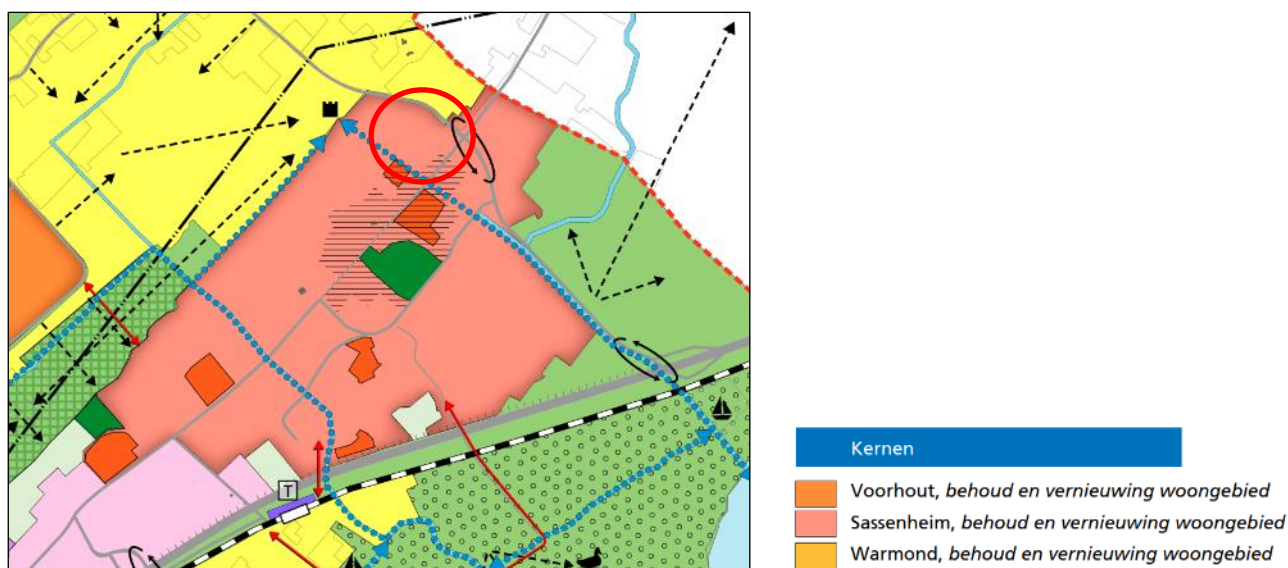
De kern van de visie is dat Teylingen duurzaam bloeit in een krachtige regio, met ruimtelijk hoogwaardige en sociaaleconomisch sterke kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond, een vitale Greenport en aantrekkelijk plassengebied.

Ten aanzien van wonen wordt er in de structuurvisie aangegeven dat het een doel is om op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving te bereiken in complete vitale kernen. De diverse kernen beschikken over een eigen identiteit, met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheden om een beperkte opvangfunctie te vervullen in de regio. Daarbij is het van belang om het programma,

de locaties, het tempo en de kwaliteit goed af te stemmen met de regio en de provincie. In de structuurvisie wordt aangegeven dat er een opgave ligt om (bestaande) woningen en de woonomgeving meer geschikt te maken voor zorg aan ouderen en mensen met een functiebeperking. De Woningbehoefteraming en de Bevolkingsprognose van de gemeente zijn voldoende afgestemd met de regio en de provincie zoals beschreven in de vorige paragraaf.

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

In de structuurvisie is de ontwikkeling van Overteylingen voorzien in de periode tussen 2020 en 2025. Daarnaast voldoet het plan aan de omschrijving 'centrum-dorps' en past het woonprogramma met de mix van appartementen, diverse typen grondgebonden woningen en voldoende ruimte voor groen binnen de structuurvisie van de gemeente Teylingen.



Figuur 3: Uitsnede van de kaart behorende bij de Structuurvisie Teylingen

Woonvisie Teylingen 2015 – 2020

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

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

De ontwikkeling van Overteylingen is in het woningbouwprogramma (bijgevoegd als bijlage van de Woonvisie) benoemd. Voor het vaststellen van het programma is de Woonvisie als leidraad gebruikt. Dit heeft ervoor gezorgd dat er programma is ontstaan dat invulling geeft aan de behoefte voor de gemeenschap in Sassenheim voor verschillende doelgroepen. De Woonvisie gaat uit van de onderstaande verdeling:

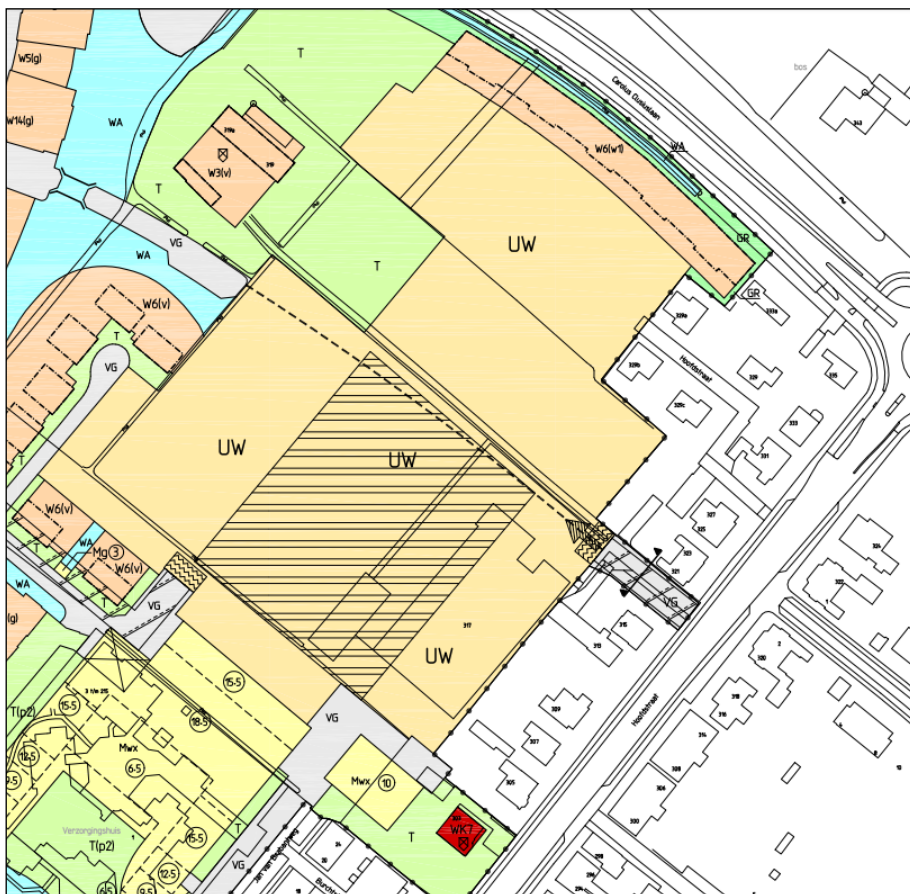
- goedkope koop 15%;
- middeldure koop 30%;
- dure koop 20%;
- sociale huur 20%;
- middeldure huur: 10%;
- dure huur: 5%.

In hoofdstuk 3 is de verdeling woningtypologieën en doelgroepen beschreven.

Uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is in het bestemmingsplan 'Overteylingen' de bestemming 'Uit te werken woongebied' opgenomen. De aangewezen gronden zijn aangewezen voor wonen met de bijbehorende voorzieningen. De uitwerkingsregels stellen dat het aantal te bouwen woningen minimaal 100 en maximaal 130 woningen bedraagt (waarbij zoals reeds aangegeven de geluidwalwoningen niet binnen het uitwerkingsgebied vallen). De woningen dienen vrijstaand of aaneen gebouwd te worden met een goothoogte van ten hoogste 6 meter. Daar waar de aanduiding 'gestapelde bouw' staat, mogen de woningen gestapeld worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 14 meter. Ook dienen er binnen het totaalplan Overteylingen ten minste drie speelplekken te worden gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders dienen in het uitwerkingsplan een aantal uitwerkingsregels in acht te nemen. Dit zijn de essentiële ruimtelijke randvoorwaarden, die zijn ontleend aan de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden en aan het Stedenbouwkundig plan. Hierop zal in hoofdlijnen worden aangesloten. Daar waar een kleine aanvulling nodig is, wordt dit gemotiveerd in het volgende hoofdstuk. Meer informatie is te vinden in de volgende paragraaf over stedenbouw en in het hoofdstuk 3 Planbeschrijving.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan project Overteylingen - ruimtelijkeplannen.nl

Stedenbouwkundig programma totale ontwikkeling Overteylingen

Bij de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan, is een stedenbouwkundige hoofdropzet opgesteld. Deze wordt hier kort beschreven en dient als toetsingskader voor de stedenbouwkundige beoordeling in het volgende hoofdstuk.

Bepalend voor de stedenbouwkundige hoofdropzet van het plan is de ligging van het gebied tussen het centrum van Sassenheim en het buitengebied. Hierdoor is het van belang de inrichting en het karakter van het plangebied sterk te differentiëren en grote diversiteit te bewerkstelligen. Lange zichtlijnen, de combinatie met water en het ruime profiel van verschillende wegen, leidt tot openheid. Het gedeelte van het plangebied dat dicht tegen het bestaande centrumgebied aanligt, zal in opzet intensiever bebouwd worden dan het overige gedeelte van de nieuwe woonwijk.

Hoofdstructuur

Binnen de hoofdstructuur, die op basis van de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR) is opgebouwd, wordt een aantal ruimtelijke elementen ingezet om het plangebied een eigen signatuur en verschijningsvorm te geven.

Daarbij worden onderscheiden:

- de zijde van de Teijlingerlaan;
- de zijde van de Carolus Clusiuslaan;
- een boog dwars door het plangebied;
- een centraal gelegen waterpartij.

Deze vier onderdelen vormen de herkenbare ruimtelijke "dragers" in de wijk die bijdragen aan een heldere planopzet.

Boog

De boog is feitelijk een openbare ruimte die "opgespannen" ligt tussen de ruïne van Teylingen en de toegang tot de wijk aan de zijde van de Hoofdstraat. De boog verbindt de verschillende onderdelen van het stedenbouwkundige plan, zoals twee toegangswegen van de Hoofdstraat en de Teijlingerlaan, de boerderij van Van Rijn, de centrale waterpartij en de Ruïne van Teylingen, met elkaar.

Carolus Clusiuslaan

Langs de Carolus Clusiuslaan wordt een continu beeld langs de weg nagestreefd met een "venster" op een representatief gedeelte van de wijk. Hoofdbestanddeel daarvan vormt de geluidswal waarin aan de zuidzijde woningen worden gebouwd. Op deze wijze fungeren de woningen als geluidswal voor de rest van de wijk. Ter hoogte van de waterpartij bij de boerderij van Van Rijn, is een onderbreking in de wal gemaakt door middel van een groen geluidsscherm.

Centrale zone

De "centrale zone" is nauw verbonden met het water en vormt een onderbreking tussen twee aangrenzende zones. De zone kenmerkt zich door openheid als gevolg van het aanwezige water. De bebouwing ligt hier op eilanden en heeft een ongedwongen eigenzinnige uitstraling. De boerderij van Van Rijn vormt het belangrijkste historische element in deze zone.

Oostelijke zone

De "oostelijke zone" staat direct in verbinding met de Hoofdstraat. De ruimtelijke structuur van deze zone is opgebouwd uit rechthoekige lijnen gerelateerd en voor een deel parallel aan de Hoofdstraat. De sfeer in deze zone wordt in belangrijke mate bepaald door de te handhaven beukenhaag die vanaf het huiserv van Van Rijn doorloopt tot aan de toekomstige aansluiting op de Hoofdstraat. Beukenhagen zullen ook worden geïntroduceerd als erfafscheiding voor de woningen. De woningen in deze zone krijgen een eigentijdse architectonische uitstraling. In deze zone zullen ook de ontwikkelingen van Sassembourg en de locatie "Villa Vredesteyn" stedenbouwkundig worden ingepast.

Groen en water

Langs alle wegen in het gebied en langs de boog worden bomen geplant. Zo krijgt de openbare ruimte een groen karakter. Tevens zijn er enkele groene accenten in het plangebied aangebracht die gecombineerd zullen worden met een aantal zitelementen. Het water is in het middendeel van het plangebied geconcentreerd, zodat er een waterpartij van een grotere schaal ontstaat. Het water heeft zowel een rol in de openbare ruimte met doorzichten en een groot wateroppervlak, als in de privésfeer, grenzend aan tuinen.

Speelplekken

Gelijkmatig verspreid over het plangebied ligt een aantal in grootte variërende speelplekken. Aan het uiteinde van de boog ter hoogte van de ruïne van Teylingen en grenzend aan de centrale waterpartij ter hoogte van het geluidsschermbaan zijn de twee grootste speelplekken voorzien.

Stedenbouwkundige vertaling 2003

In het bestemmingsplan is onderstaande stedenbouwkundige vertaling (2003) weergegeven.



Figuur 5: Stedenbouwkundige vertaling uit de toelichting op het Bestemmingsplan Overteylingen (2008)

Gemeentelijk beleid geluid

In het bestemmingsplan en binnen de bestemming 'Uit te werken woongebied' is vastgelegd dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van de woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen ten hoogste de wettelijke grenswaarden mag zijn dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.

Voor de woningen van dit uitwerkingsplan is de directe relatie tussen de ontwikkeling en de geplande walwoningen en de realisatie van een geluidsschermbaan van belang. Langs de Carolus Clusiuslaan wordt een geluidswerende voorziening aangelegd, te weten 26 walwoningen en wordt een geluidsschermbaan gerealiseerd dat in verbinding staat met het bestaande scherm langs de woningen van fase 1 van Overteylingen ten noordwesten van de planlocatie.

In de geluidswerende voorziening zullen de walwoningen worden geïntegreerd, zoals mogelijk is gemaakt bij het vaststellen van het vigerend bestemmingsplan. Deze woningen vallen dan ook buiten de reikwijdte van dit uitwerkingsplan. Aan de zijde van de Carolus Clusiuslaan worden deze walwoningen voorzien van een "dove" geluidswerende gevel. Meer informatie over het onderwerp geluid is te vinden in Hoofdstuk 4. De walwoningen dienen gerealiseerd te zijn voordat de overige woningen bewoonbaar zijn. Dit in verband met de geluidswerende werking. Dit is ook als voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels opgenomen.

Regionaal Energieakkoord 2017

Binnen de regio Holland Rijnland hebben gemeenten hun ambities en doelstellingen rondom klimaat/energie uitgesproken. De regionale ambitie is om in 2050 een energie neutrale regio te zijn en daarmee bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen op het gebied van klimaat en energie. Het streven is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren. Dit gaat verder dan de toekomstige wettelijke wijziging van nieuwbouw (vanaf 1 januari 2020 moeten alle woning en utiliteitsplannen voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).) Tevens is afgesproken nieuwbouw niet meer aan te sluiten op het gas, aangezien het aardgas eindig is.

Wet Voortgang Energietransitie

Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, hierna: Wet Vet) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de gasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt. Inmiddels is de energietransitie in volle gang en wordt er hard gewerkt aan een lokale warmtevisie. Hierin wordt opgesteld waar gestart wordt met duurzame alternatieven, in plaats van aardgas, voor de huidige verwarming de verschillende bestaande wijken. Dit kan ook gevolgen hebben voor de nieuw te ontwikkelen locaties. De ontwikkelaar kijken samen met gemeente, woningeigenaren, huurders en de samenwerkingspartners welke oplossing het beste past bij dit initiatief.

Samen voor verduurzaming - Gemeente Teylingen

Gemeente Teylingen vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Teylingen streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

In het gemeentelijk beleid 'Samen voor verduurzaming - Gemeente Teylingen' staat betreffende de duurzaamheidsambities genoemd dat Teylingen in 2030 100% duurzaam moet zijn. Alle woningen en gebouwen (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2030.

3. Planbeschrijving

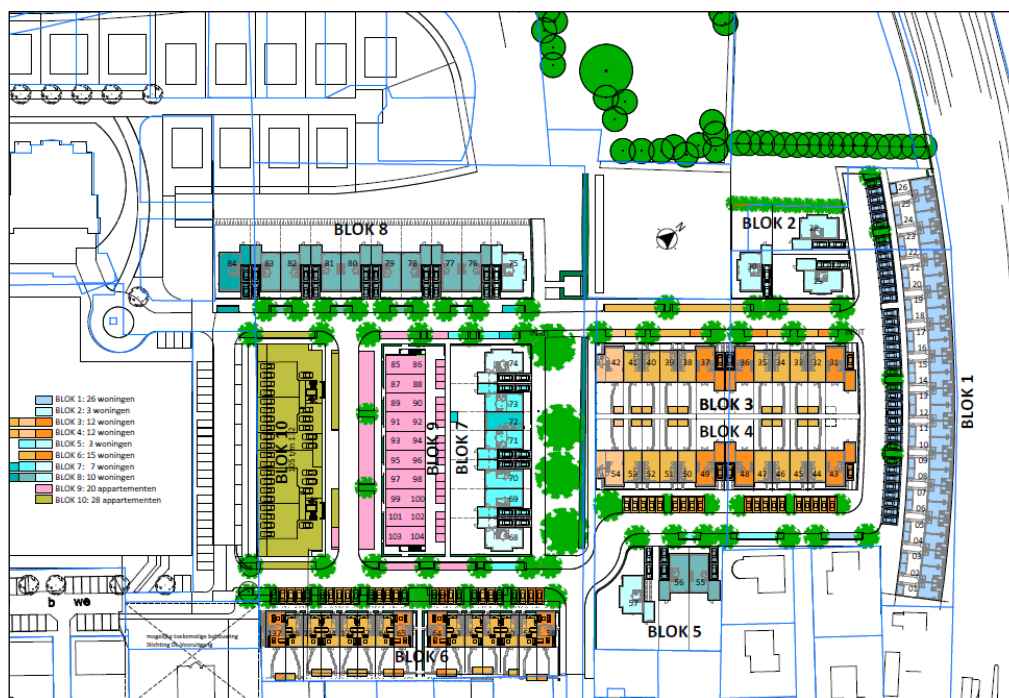
3.1 Planvoornemen

De uitwerkingsplicht voorziet in de herontwikkeling van de gronden ten noorden van het centrumgebied van Sassenheim. Het uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van 110 woningen. De typologie en het programma is divers.

Naast de stedenbouwkundige uitgangspunten en hoofdstructuur zoals in het vorige hoofdstuk beschreven, is er een korte studie gemaakt van de 'Sassenheimse' architectuur in de directe omgeving van het plan. De 'bollenvilla' is een veel voorkomend archetype en het gebruik van sierlijke metselwerk details zijn talrijk aanwezig in Sassenheim. Met de architectuur wordt er gerefereerd naar deze archetype.

De nieuwe woonwijk Overteylingen Oost sluit aan bij de omliggende bebouwing. Aan de oostzijde sluiten de tuinen aan op de bestaande tuinen van de woningen langs de Hoofdstraat. Aan de westzijde sluiten de woningen aan op de waterpartij met aan de overzijde vrijstaande woningen. Aan beide zijden worden er twee-onder-één kap woningen ontworpen om zo het open karakter naar de bestaande belendingen te behouden.

Aan de zuidzijde zijn, als overgang van het grote zorgcomplex, appartementen gepland die een mooie overgang vormen naar de grondgebonden woningen in de rest van het plan. De appartementen zijn drie lagen op een half verdiepte parkeergarage, met een terug liggende vierde laag. Zodoende is dit appartementsgebouw lager dan het zorgcomplex Sassembourg.



Figuur 6: Planvoornemen (de walwoningen van blok 1 vallen niet binnen het uitwerkingsplan)

Een bijzonder element is de bestaande haag die een begeleiding vormt voor de ontsluiting van de achterliggende boerderij van Van Rijn. Deze haag wordt gehandhaafd en zal worden geïntegreerd in het plan. Tevens begeleidt de haag de langzame verkeersroute die vanuit de bestaande nieuwbouwwijk door het plan loopt en aansluit op de Hoofdstraat. De haag komt in een groen-/speelgebied dat de bestaande mooie zichtlijnen versterkt en een ruimtelijk effect geeft in de nieuwe wijk.

Woningbouwprogramma

Aansluitend op de Woonvisie zoals beschreven in paragraaf 2.3 worden diverse woningen gerealiseerd binnen de bestemming 'Uit te werken woongebied'. Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

- 8 vrijstaand/geschakelde koopwoningen;
- 14 twee-onder-één-kapskoopwoningen;
- 40 tussen/hoek-koopwoningen;
- 4 dure koop appartementen;
- 24 koopappartementen midden/duur;
- 20 huur appartementen midden/goedkoop.

Zoals eerder beschreven, vallen de 26 sociale huurwoningen buiten dit uitwerkingsplan. In verband met de haalbaarheid van het uitwerkingsplan, dienen deze echter wel gerealiseerd te worden. Deze woningen dienen als geluidbescherming voor de overige woningen.

Er wordt ingezet op meerdere doelgroepen. Hierdoor ontstaat er een gedifferentieerd woningaanbod welke aansluit bij de markt en de Woonvisie van de gemeente. Er is gekeken naar een breed spectrum van de woningbehoefte, zoals weergegeven in de Woonvisie. Voor elk segment (sociale huur, middeldure huur, middeldure koop en dure koop) worden er woningen gerealiseerd. De aantallen zijn afgestemd met de gemeente. Er wordt op deze wijze voldaan aan de gestelde percentage en doelen uit de Woonvisie Teylingen 2015-2020.

3.2 Stedenbouw

Stedenbouwkundig ontwerp

In essentie is het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp gebaseerd op de omschreven hoofdopzet uit paragraaf 2.3. De hoofdopzet is hiervoor beschreven op onderdelen. Over die 'ruimtelijke dragers' van het totaalplan is nog het volgende aan te vullen:

Boog

De boog is een centrale as die de ruïne van Teylingen met de Hoofdstraat verbindt. In het stedenbouwkundig ontwerp is gekozen voor het maken van een buurtpark dat onderdeel wordt van de boog en de karakteristieke beukenhaag opneemt. De beukenhaag hoort bij het monumentale "boerderijensemble" en vormt de rand van de plek waar de kleinere kinderen kunnen spelen met zitgelegenheid gericht op de middagzon. De ruimte van het buurtpark wordt versterkt doordat er voorkanten van woningen naar zijn gericht en door het maken van een woonpad in plaats van een traditionele rijweg. Het autoluwe woonpad ligt in het verlengde van de wandel-fietsverbinding langs de boog. Vanaf de Hoofdstraat ontstaat een lange zichtlijn, langs de haag, het plandeel in. Op deze manier wordt de historisch van belang zijnde oprijlaan

naar de monumentale boerderij centraal in het plan gesteld en daarmee gerespecteerd.

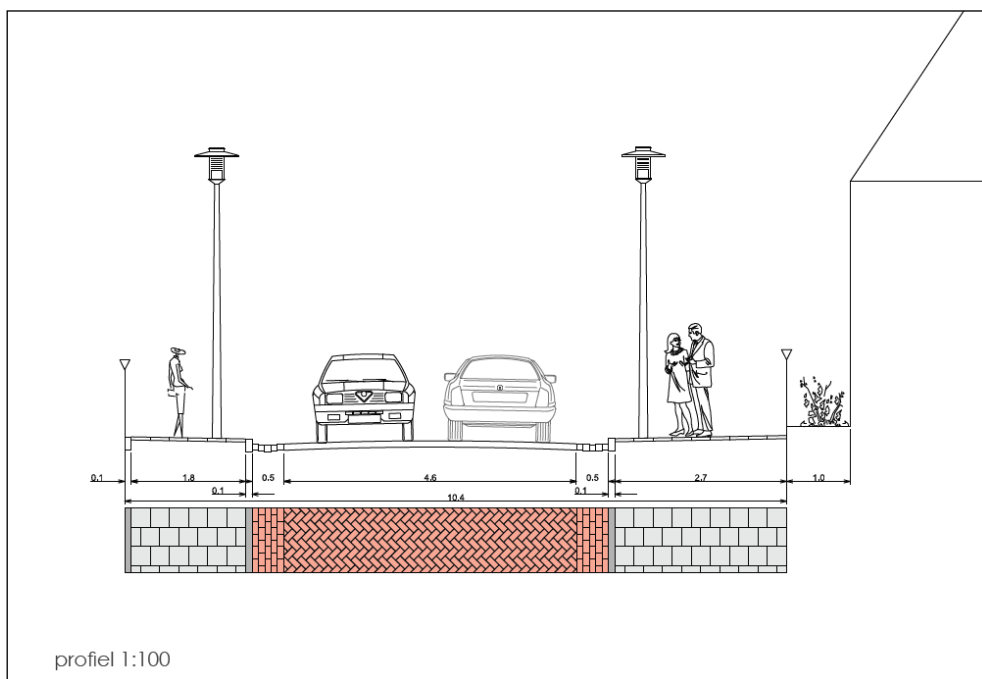
Het autoluwe woonpad is primair voor langzaam verkeer bedoeld en daarnaast voor bestemmingsverkeer van de direct aangrenzende woningen alsmede voor Van Rijn (nr. 319).

Carolus Clusiuslaan

Langs de Carolus Clusiuslaan wordt een continu beeld nagestreefd én wordt rekening gehouden met de benodigde akoestische afscherming van de geluidbelasting vanwege wegverkeer over deze provinciale weg. Hoofdbestanddeel daarvan vormt de geluidswal die de bestaande boerderij van Van Rijn afscherming biedt voor het wegverkeer. Dit scherm wordt gerealiseerd tussen de bestaande woningen in Overteylingen West en de nieuw te realiseren geluidwalwoningen in Overteylingen Oost. Het scherm wordt in samenspraak met de direct aanwonende gerealiseerd en vormgegeven.

Oostelijke zone

Het zuidoostelijke plandeel wordt ontsloten via de Hoofdstraat. Hiervoor is een bestaande doorgang geschikt gemaakt met een nieuw straatprofiel. Aan weerszijden is van de weg is er ruimte voor een trottoir. Het beoogde profiel is weergegeven in het onderstaande figuur.



Figuur 7: Uitsnede wegprofiel richting de Hoofdstraat - RRog

Voorts is in de hoofdopzet gekozen voor een rechthoekige structuur in de proefverkaveling. Deze stedenbouwkundige structuur is gevolgd in dit stedenbouwkundig ontwerp. De woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap sluiten zo veel mogelijk aan op de bestaande bebouwing. De hogere bebouwing in de vorm van de appartementen vormen de overgang tussen relatief hoge bebouwing van Sassembourg en de nieuwe lagere bebouwing. Op deze manier wordt er goed aangesloten op de bebouwing van Sassembourg en de Villa Vredensteijn. In het ontwerp zijn beneden-boven woningen bedacht. Deze woningen ogen als traditionele rijwoningen die bestaan uit twee lagen met een kap en passen daarom goed bij de overige bebouwing.

Groen en water

De bestaande groene en blauwe structuren worden behouden en nieuwe worden geïntroduceerd. Daarmee worden bestaande ecologische waarden verhoogd en wordt de biodiversiteit uitgebreid. In het nieuw woongebied komt het buurtparkje. In het buurtpark komen nieuwe bomen. Ook in de straten is rekening gehouden met boomrijen of lanen. De bomen worden net als in het bestaande woondeel van Overteylingen geplant in ruime plantvakken. Het beeld met de lanen sluit aan op de eerdere planfasen. De plantvakken worden ingeplant met stevige vakbeplantingen. Op de erfgronden van de achtertuinen / zijtuinen en het openbaar gebied worden hoogwaardige groene erfafscheidingen aangelegd.

In de hoofdopzet van het plan is rekening gehouden met de benodigde oppervlak aan water. De regels van het vigerend bestemmingsplan stellen dat er minimaal 800 m² water toegevoegd dient te worden. Een deel van deze oppervlak is reeds gerealiseerd in de eerdere planfasen. Ook in deze planfase wordt ruim voldoende water toegevoegd om te kunnen voldoen aan deze regel. Meer informatie over het thema water is te vinden in het volgende hoofdstuk.

Speelplekken

In het buurtpark komt een speelplek voor de kleinere kinderen. Deze zal worden uitgevoerd conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente. Deze speelplaats sluit aan op de aanwezige speelvoorzieningen binnen de totale ontwikkeling van Overteylingen. In totaal zijn er na realisatie van het plan drie speelplekken voor een diverse doelgroep.

3.3 Toetsing aan de stedenbouwkundige voorwaarden

Het planvoornemen is getoetst aan de hand van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten zoals geformuleerd in hoofdstuk 2. Zoals blijkt uit paragraaf 3.2, waarin de stedenbouwkundige opzet van dit bouwplan is beschreven, sluiten de uitgangspunten goed op elkaar aan. De belangrijkste elementen die voortvloeien uit de hoofdstructuur voor het totaalplan, te weten de boog, de centrale zone, de groene inrichting en architectuur die aansluit op de omgeving, dragen ertoe bij dat dit plan ruimtelijk inpasbaar is voor wat betreft het gemeentelijk beleid.

3.4 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

In het bestemmingsplan 'Overteylingen' zijn er onder de uitwerkingsregels behorende bij artikel 4 uitgangspunten opgesteld. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in dit uitwerkingsplan. Er zal een centrale ontsluiting komen richting de Hoofdstraat. Deze begeleidt de langzame verkeersroute die vanuit de bestaande nieuwbouwwijk door het plan loopt. Langs de rijwoningen in het midden van het plangebied loopt de langzame verkeersroute over in het autoluw woonpad, dat tevens toegankelijk is voor bestemmingsverkeer naar deze woningen en naar de boerderij van Van Rijn. Alle wegen die toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer binnen het plangebied, zullen behoren tot een 30 kilometerzone. De centrale boog zal toegankelijk zijn voor fietsers en voetgangers, alsmede voor de veiligheidsdiensten.

Parkeren

In de openbare ruimte wordt voldoende ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen. Op de kavels van de twee-onder-één kap woningen met voldoende diepte en de vrijstaande woningen is rekening gehouden met parkeerruimte voor twee auto's. De rijwoningen en de beneden-boven woningen parkeren allemaal in openbaar gebied. Onder het appartementengebouw wordt een half-verdiepte ondergrondse parkeergarage aangelegd. Het aantal parkeerplaatsen is zorgvuldig in overleg met de gemeente uitgewerkt en getoetst aan de uitwerkingsregels zoals beschreven in Artikel 4, lid 2, sub i. Voor de totale ontwikkeling, inclusief de walwoningen, is een parkeerbalans opgesteld. Deze is inzichtelijk gemaakt in bijlage 1 zoals toegevoegd aan deze toelichting.

3.5 Duurzaamheid

In de plannen is er aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Zo worden alle woningen in het plangebied aardgasloos opgeleverd. Er komt dan ook geen aansluiting voor fossiel aardgas. Uitgangspunt is daarom de realisatie van woningen die zeer energiezuinig zijn met een EPC van 0.0. De appartementen in het uitwerkingsplan zullen met een benadering van EPC (Energieprestatiecoëfficiënt) 0 worden gerealiseerd. Doordat er zeer energiezuinig wordt gebouwd, reduceert het plan per saldo CO₂. Daarnaast zal gekeken worden naar toepassing van CO₂-absorberende materialen.

In het gebied is voldoende water aanwezig om wateroverlast en hittestress te voorkomen. Het hemelwater wordt lokaal opgevangen door afkoppeling naar het oppervlaktewater. Ook kan water lokaal worden gebruikt voor bijvoorbeeld het besproeien van de tuinen (regentonnen).

Waterkwaliteit wordt blijvend verbeterd door het werken met niet uitlogende materialen. De hoeveelheid groen en water in het plangebied bevordert de duurzaamheid en klimaatadaptatie (hitte- en droogtestress) doordat dit ook een positieve invloed heeft in de strijd tegen wateroverlast (mogelijkheid tot retentie). In paragraaf 4.3 is er in de Watertoets meer aandacht voor water.

Gezondheid

Mensen brengen een groot deel van de dag door in hun woning. Doel van dit thema is de realisatie van een gezonde woning door bijvoorbeeld het beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.

Om duurzaamheid in nieuwbouwplannen te borgen en inzichtelijk te maken vraagt de gemeente initiatiefnemers een GPR berekening bij plannen in te dienen. Dit is een instrument met als doel duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken. Bij ontwikkelingen vraagt de gemeente een GPR gebouw berekening bij plannen in te dienen. Hiermee is meteen aan de wettelijke eis van de Milieu Prestatie Gebouw (MPG)-berekening voldaan (vanaf 1 januari 2018 ook gekwantificeerd). De gemeente ambieert een hoge GPR score voor nieuwbouw ontwikkelingen. Bij de verdere planontwikkeling zal hier verdere afstemming met de initiatiefnemers en gemeente over plaatsvinden. Met de gemeente is een GPR van 7 per thema afgesproken. De GPR berekening en motivatie wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning aangeleverd.

3.6 Toetsing aan regels Artikel 4 Uit te werken woongebied (UW)

Aangezien het uitwerkingsplan binnen de regels van het moederplan dient te vallen, wordt hieronder schematisch weergegeven dat het plan past binnen deze regels. Het overzicht is ontleend uit artikel 4 van het vigerend bestemmingsplan Overteylingen.

Voorwaarden	Voldaan
1 a t/m f Gronden bestemd voor wonen, wegen e.d.	Er worden geen andere functie toegevoegd dan de genoemde functies.
2 a t/m d wonen	Er worden binnen het uitwerkingsgebied 110 woningen toegevoegd. Ze voldoen aan de beschreven voorwaarden.
2 e Wet geluidhinder	De walwoningen (welke buiten het uitwerkingsplan vallen) zorgen voor een geluidswerende werking waardoor er wordt voldaan aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder. Voor één woning is een hogere waarden besluit worden genomen.
2 f t/m h verkeer	Ten hoogte van de aanduiding 'ontsluitingspunt;' wordt een ontsluitingsweg aangelegd. Er wordt een dusdanige inrichting gerealiseerd dat deze voldoet aan de criteria 'langzaam-verkeerverbinding'. Ook ontstaat er geen structurele verbinding tussen de Hoofdstraat en de Teijlingerlaan doordat er een groen zone in het plangebied is gepland.
2 i parkeren	Er wordt voldaan aan de parkeernorm zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De parkeerbalans in bijlage 1 maakt dat inzichtelijk.
2 j en k water	Er wordt meer dan de geëiste 800 m ² aan oppervlakte toegevoegd aan het plangebied. Ook maken de planregels een voorziening ten behoeve van onderhoud mogelijk.
2 l t/m n primaire waterkering	De aanduidingen 'aansluitpunt primaire waterkering' wordt verbonden door de projectie 'primaire waterkering'. Deze kering is ook in de planregels als dusdanig opgenomen. Onderdeel n is niet van toepassing.
2 o speelplekken	Er wordt binnen het uitwerkingsgebied één speelplek gerealiseerd. De andere twee zijn in afstemming met de gemeente reeds gerealiseerd binnen de overige plandeelgebieden. Tezamen bieden de speelplekken voldoende en afwisselende speelvoorzieningen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande bevindingen sluit het planvoornemen aan op de planvoorschriften uit het vigerend bestemmingsplan 'Overteylingen'. Ook is er voldoende aandacht besteed aan de stedenbouwkundige hoofdopzet uit dat bestemmingsplan. Het plan sluit aan bij de belangrijkste elementen die daar benoemd zijn. Ook sluit het plan aan bij de verschillende beleidsdocumenten zoals beschreven in hoofdstuk 2. Zo wordt er onder andere voldaan aan de diverse duurzaamheidsambities van zowel de gemeente als de regio.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

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

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

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

Overeenkomstig het bestemmingsplan ligt een deel van het plangebied in een zone met dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. In deze zone is het niet toegestaan om groundbewerkingen uit te voeren die groter zijn dan 100 m² en dieper reiken dan 30 cm-mv zonder dat eerst archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Derhalve is recent archeologisch bureauonderzoek en inventariserend onderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Conform het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting.

In opdracht van Timpaan Zuid heeft IDDS Archeologie in februari 2017 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Hoofdstraat 317 in Sassenheim, gemeente Teylingen. In de toenmalige fase van de planvorming was nog niet bekend hoe de nieuwbouw eruit kwam te zien en wat voor bodemverstoringen hiermee gepaard zouden gaan. Er is in het onderzoek derhalve uitgegaan van niet-onderkelderde nieuwbouw met een maximale verstoringsdiepte van 2,0 m –mv.

Daarnaast is er in november 2018 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd voor een deel van het plan wat buiten het eerder genoemde onderzoek valt, maar binnen de plangrens van deze ontwikkeling. De uitgangspunten zijn voor beide onderzoeken gelijk.

Beoordeling

Uit beide bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op een strandwal. Op basis van de datering van deze strandwal kunnen in het plangebied archeologische resten voorkomen vanaf het Midden Neolithicum. Deze resten kunnen voorkomen vanaf het maaiveld en in eventuele oudere niveaus in het oude duin- en strandwalzand, indien aanwezig. Omliggende

onderzoeken hebben echter verstoringen aangetoond ten gevolge van de bollenteelt. Deze verstoringen hadden een minimale diepte van 1 m –mv. Eventuele begraven archeologische niveaus zijn nergens aangetroffen. De kans dat het plangebied ook verstoord is, is zeer groot. Het booronderzoek heeft de verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd. Het plangebied ligt op een complex van een strandwal met Oude duinen die is verstoord tot een diepte van minimaal 1,2 m (-1,0 m NAP). In het zuidoosten zijn oudere niveaus aangetroffen in de vorm van vegetatiehorizonten. Deze bevinden zich tussen ongeveer 1,2 en 1,8 m –mv (-1,0 en -1,5 m NAP).

IDDS Archeologie adviseert om het diep verstoorde deel (meer dan 4,0 m –mv), voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden, ongeacht de diepte van deze werkzaamheden.

Het huidige bebouwde deel van het plangebied is minder diep verstoord. IDDS Archeologie adviseert dit deel vrij te geven voor civieltechnische werkzaamheden die niet dieper reiken dan 1,0 m –mv (-0,8 m NAP). Indien werkzaamheden gepland zijn die wel dieper reiken, wordt vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek kan het beste bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. In de proefsleuven dient rekening te worden gehouden met de aanleg van minimaal twee vlakken direct onder de aangetroffen vegetatiehorizonten.

Met het oog op de huidige stand der plannen en het realiseren van een gestapeld woongebouw, zal in dit deel van het plangebied ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de bouw- en aanlegwerkzaamheden archeologisch vervolgonderzoek moeten plaatsvinden.

Tijdens het aanvullend onderzoek is geconstateerd dat het plangebied ligt op een afgegraven, geëgaliseerde en omgespitte strandwal en strandvlakte en daarom een lage archeologische verwachting kent. IDDS Archeologie adviseert om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor alle civieltechnische werkzaamheden.

De gemeente Teylingen neemt dit advies niet over, maar wijst op het feit dat de strandwalafzettingen tussen -1,0 en -1,5 m NAP veelal intact zijn binnen het plangebied. Dit niveau is overeenkomstig het niveau waarbinnen in het naastgelegen terrein de vegetatiehorizonten zijn aangetroffen. Het is mogelijk dat ondanks het feit dat in dit onderzoek geen vegetatiehorizonten zijn aangetroffen op hetzelfde niveau in het strandwalzand wel archeologische resten voorkomen. Om deze aanwezigheid van archeologische waarden aan te tonen of uit te sluiten is een aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk in de vorm van proefsleuven. Voorafgaand aan de bouwfase zal dit worden uitgevoerd. Voor het gebied is dan ook een dubbelbestemming archeologie opgenomen op de plankaart.

Het archeologisch rapport met kenmerk 51200417 (OM-nummer 4585584100) is als bijlage 2 aan dit document toegevoegd. Het archeologisch rapport met kenmerk 56821018 (OM-nummer 4648626100) is als bijlage 3 aan dit document toegevoegd.

Het rapport 51200417 is door het bevoegd gezag op 16-04-2018 goedgekeurd. Het aanvullend onderzoek is ter beoordeling aangeboden. Het bevoegd gezag heeft op 04-04-2019 laten weten met opmerkingen akkoord te gaan. Deze zijn verwerkt.

4.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied vormt ook geen onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Teylingen, noch bevinden zich beeldbepalende panden of monumenten in het plangebied.

Conclusie Archeologie en cultuurhistorie

Gelet op bovenstaande bevindingen gelden er vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor het planvoornemen. Voor het noordelijke deel wordt nog aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze wordt toegevoegd als bijlage bij het uitwerkingsplan.

Mochten de werkzaamheden dieper rijken dan 1,0 m -mv ter plaatse van het huidige bebouwde deel van de Hoofdstraat 317, dan dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen nader archeologisch onderzoek verricht te worden en een aanvullend archeologisch rapport overlegd te worden aan het bevoegd gezag. Datzelfde geldt voor het plangebied uit het aanvullend onderzoek.

4.3 Watertoets

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m³ waterberging. Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem.

Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

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

2. *Verbetering*: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Beleid

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

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

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

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

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

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

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

Samengevat maakt de Keur en uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen

vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Het is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

Handreiking Watertoets

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

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

Beoordeling

In de regels van het moederplan behorende bij dit uitwerkingsplan, is in artikel 4 'Uit te werken woongebied UW' bepaald dat er in het UW-gebied ten minste 800 m² open water gerealiseerd dient te worden. Ook dient er ten behoeve van het onderhoud een voorziening te worden gerealiseerd voor de ter waterlating van een maaiboot in verband met het onderhoud van de (oevers van de) watergangen. Ook ligt er aan de grens van het plangebied een primaire waterkering. Deze vormt de scheiding tussen het poldergebied 'Beekpolder' en de boezem.

Voor het planvoornemen is er een watertoets uitgevoerd met behulp van de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In de bijlage zijn de watergangen en het watersysteem zichtbaar in kaartmateriaal.

In nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap is er bij het plan rekening gehouden met bovenstaande gegevens. Er wordt, voortbordurend op de bestaande waterstructuur, meer dan de benodigde 800 m² oppervlaktewater toegevoegd aan het plangebied. Aan de noordoostzijde van het plan wordt de bestaande watergang doorgetrokken. Door deze toevoeging is ook de mogelijkheid ontstaan om de bestaande watergang ten noorden van Sassembourg te compenseren om zodoende de geplande woningen op die locatie te kunnen realiseren. De voorziening voor de ter waterlating is ingepast in de plannen en gelegaliseerd binnen de bestemmingen groen en verblijfsgebied. Door aanpassing en doortrekking van de primaire kering, wordt er een kerend grondlichaam gecreëerd. Hierdoor zal een deel van het gebied zich voegen bij de Beekpolder. De duikers die zorgen voor de afvoer van de Beekpolder, zijn dusdanig verbeterd, dat het gemaal de toevoeging goed kan opvangen. Het overige deel blijft gehandhaafd, en wordt toegevoegd bij de bestaande boezem.

Deze maatregelen zijn afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Conclusie Watertoets

Gelet op de bovenstaande resultaten, voldoet het plan aan de eisen voor wat betreft het waterbeleid van het Hoogheemraadschap.

4.4 Flora en fauna

Op 26 januari 2017 is een biotooptoets uitgevoerd door een erkend ecooloog van IDDS en tezamen met een bronnen- en literatuuronderzoek zijn de bevindingen hiervan verwerkt in een flora- en faunaonderzoek, ook wel genoemd een ecologische quickscan.

Beoordeling

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied wordt aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. De zorgplicht conform de Wet natuurbescherming (Wnb), artikel 1.11 blijft te allen tijde van toepassing. Ondanks dat er geen beschermde vogelsoorten geconstateerd zijn, wordt opgemerkt om buiten het broedseizoen te werken, om verstoring en daarmee overtreding te voorkomen.

In verband met de nieuwbouwplannen is van de aanwezige bomen in het plangebied door de ecooloog geïnventariseerd of met de kap ervan aanwezige soorten geschaad worden. De betreffende bomen staan op de beleidskaart 'Waardevolle bomen Sassenheim' niet aangemerkt als beschermenswaardig groen en overeenkomstig het beleid van de gemeente Teylingen is derhalve geen omgevingsvergunning nodig. In verband met de start van het broedseizoen half maart zijn deze bomen nog voor die periode gekapt, met uitzondering van de elzenrij die de boerderij van Van Rijn afschermt. Deze zullen (wederom buiten het broedseizoen!) pas gekapt worden wanneer daadwerkelijk tot bouwrijp maken overgegaan wordt van dit deel van het uitwerkingsgebied.

In het ecologisch rapport met kenmerk 17110090/RSL/rap1 wordt nog genoemd:

“In het plangebied bevindt zich mogelijk één voor vleermuizen geschikte potentiële vaste rust- en verblijfplaats in een gat op ca. 4m hoogte in een van de populieren. Dit gat wordt niet gebruikt als winterverblijfplaats, geadviseerd wordt deze boom te kappen voor aanvang broedseizoen (half maart) in verband met holenbroedende vogels, of na half oktober vanwege de paartijd van vleermuizen. Het ontbreekt aan geschikte invliegopeningen in de opstallen. Het gebied maakt geen deel uit van een lijnelement en wordt daardoor niet gebruikt als vaste vliegroute van vleermuizen. Als foerageergebied heeft het plangebied geen essentiële functie. Bovendien wordt in de plannen rekening gehouden met herplant, waardoor deze foerageerfunctie weer komt te bestaan. Met inachtneming van bovenstaand kapadvies is daarom uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op vaste rust- en/of verblijfplaatsen, vaste vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen.”

De gemeente is 21 februari 2018 op de hoogte gesteld van deze kap en heeft in het kader ervan verzocht omwonenden en de gemeente tijdig te informeren over de planning van de uitvoering van de werkzaamheden. Op 1 oktober 2018 is er tijdens een extra ingelast avondbezoek door de ecooloog vastgesteld dat de bomen inderdaad zijn geveld.

Derhalve is het uitgesloten dat er eventuele paarverblijven aanwezig zijn binnen het plangebied waardoor nader onderzoek naar dit aspect niet nodig is.

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

Gebiedsbescherming

Ook gelet op de gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat dit aspect geen planologische belemmering oplevert voor het realiseren van het plan. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect stikstofdepositie. De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden vanuit het provinciaal beleid (Natuurnetwerk Nederland, gebieden uit de strategische reservering natuur en het weidevogelgebied) in de nabije omgeving zijn waarvoor de drempelwaarden overschreden worden door deze ontwikkeling.

Het flora- en faunaonderzoek met kenmerk 17110090/RSL/rap1 is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Ten behoeve van de nieuwbouw biedt het rapport aanbevelingen met als doel de ecologische structuren in de omgeving te versterken zoals het werken met open stootvoegen in de muren of het in metselen van vleermuisstenen.

Conclusie Flora en Fauna

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluidhinder

In het kader van deze ontwikkeling is eind 2009 akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij is onderzocht wat de geluidsbelasting op de gevel is ten plaatse van de oostelijke walwoningen en de woningen daarachter. Deze belasting is berekend op basis van de verkeerssituatie en een verkeersprognose ten tijde van het rapport. Het akoestisch rapport zal geactualiseerd moeten worden om aan te tonen dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen in het uitwerkingsgebied de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet overschrijden.

Daarnaast dient, conform het Bouwbesluit 2012, onderzoek gedaan te worden naar de karakteristieke geluidwering van de gevels van de geluidswalwoningen, om aan te tonen dat voldaan kan worden aan de gestelde eisen ten aanzien van de binnenwaarden in de woningen. Uitgangspunt hierbij is de cumulatieve geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï zoals dat vastgesteld is in het geactualiseerde onderzoek naar wegverkeerslawaaï.

Omdat de geluidwalwoningen geen onderdeel uitmaken van het uitwerkingsplan, wordt het akoestisch onderzoek naar deze woningen zelf hier niet verder besproken. Het is wel reeds uitgevoerd in verband met de volgtijdelijkheid van de realisatie: de geluidwalwoningen dienen als akoestische buffer voor de woningen in het uitwerkingsgebied en zullen dus vooruitlopend op het uitgeven van woningen in het uitwerkingsgebied gerealiseerd moeten zijn. Voor de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen van de geluidwalwoningen is dit onderzoek verplicht.

Voor de berekening van de geluidbelasting op de gevels van de woningen in het uitwerkingsgebied zijn de geluidwalwoningen en het geluidsscherm uiteraard wel meegenomen in het akoestisch model. Zie onderstaand figuur.



Figuur 8: 3D-weergave rekenmodel wegverkeer uit het akoestisch rapport van het GeluidBuro

Beoordeling nieuwe woningen

Omdat sprake is van een nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemming, dient de geluidbelasting vanwege het wegverkeer getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Voor bebouwing met een woonbestemming bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In het vigerende bestemmingsplan Overteylingen is een hogere waarde van 63 dB voor de geluidbelasting vanwege de Carolus Clusiuslaan gesteld. De overige wegen zijn binnenstedelijke wegen, hiervoor geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Het GeluidBuro heeft een rekenmodel gemaakt en heeft de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï berekend voor het prognosejaar 2030. Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Carolus Clusiuslaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van 1 woning van blok 2. Voor deze woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 dB vanwege de Carolus Clusiuslaan. In het rapport is tevens een de gecumuleerde geluidbelasting (vanwege wegverkeer- en luchtverkeerslawaaï) op de gevels berekend ten behoeve van de geluidwering van de gevels.

De woning zal moeten voldoen aan de eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel conform het Bouwbesluit 2012.

Er wordt voldaan aan de in het ontheffingsbeleid van de Omgevingsdienst West-Holland gestelde criteria voor het verlenen van hogere waarden. De individuele geluidbelasting van de overige wegen rondom het plangebied vormt geen belemmering voor de gewenste planrealisatie.

De ODWH heeft op 20 februari 2020 een positief besluit op hogere waarden genomen namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen. Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft van 13 mei 2019 tot en met 23 juni 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht. Het definitieve besluit hogere waarde is ten opzichte van het ontwerpbesluit niet gewijzigd. De conclusie luidt:

Voor de realisatie van één woning binnen blok 2 van het uitwerkingsplan 'Overteylingen Oost' is een hogere waarde noodzakelijk. Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van de Wgh van 63 dB. Ook wordt voldaan aan de maximale hogere waarde van 58 dB als bedoeld in de Richtlijnen. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het akoestisch rapport met kenmerk 2171 BH - XX WO 001 08-04-2019 V1.1. over het wegverkeerlawaaï is als bijlage toegevoegd bij deze onderbouwing. Tevens is het Besluit hogere waarden als bijlage toegevoegd.

Woningen buiten het uitwerkingsgebied - Geluidwalwoningen

Voor Blok 1 (walwoningen) is voor 27 woningen op 19 augustus 2004 een hogere waarde verleend van 63 dB. In het recente verleden is een geluidreducerend wegdek (*Micropave*) aangebracht op de Carolus Clusiuslaan. Hierdoor is voor de situatie in het beoordelingsjaar 2030 sprake van een lagere geluidbelasting dan de reeds vastgestelde hogere waarde van 63 dB. Ook is binnen het plan rekening gehouden met een overdrachtsmaatregel in de vorm van een geluidscherm. Daarnaast zijn de woningen in Blok 1 zodanig ontworpen dat de in het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen ten aanzien van het binnen-niveau gewaarborgd zijn en zijn alle woningen voorzien van een geluidluwe gevel en buitenruimte. De walwoningen en het aan de noordzijde aansluitende geluidscherm met een hoogte van 3 meter hebben een geluidafschermende functie voor het daar achter gelegen uitwerkingsplan. In het advies van 22 maart 2018 heeft de ODWH aangegeven dat er inderdaad geen hogere waardenbesluit nodig is voor de walwoningen.

In de planregels is een volgordelijkheid opgenomen, welke verplicht om de walwoningen te realiseren voordat de overige woningen gerealiseerd zijn. Het akoestisch rapport met kenmerk 2171 BH - WO 002 24-10-2018 V1.1 over de walwoningen is als bijlage toegevoegd bij deze onderbouwing.

Afweging Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Door een goede ruimtelijke ordening wil het Rijk voorkomen dat er meer mensen komen te wonen op plaatsen waar veel vliegtuiggeluid is. In het Luchthaven Indeling Besluit (LIB) zijn per 1-1-2018 twee geluidcontouren opgenomen die van belang zijn voor bouwplannen. Ook in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn criteria voor woningbouw geformuleerd. De 'LIB-5 contour' is identiek aan de voormalige '20 Ke contour' uit de Nota Ruimte.

Binnen deze contour mogen geen woningbouw/*locaties* komen. Wel is het mogelijk om (onder voorwaarden, zie Verordening Ruimte) enkele woningen te bouwen. Uitgezonderd van de beperkingen zijn bouw mogelijkheden die al bestonden volgens het in 2003 vigerende streekplan (Streekplan Zuid Holland van 19 februari 2003 en Zuid Holland Oost van 12 november 2003).

In Zuid Holland gaat het om gebieden binnen de rode contouren uit het genoemde streekplan, Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) en om woningen die onder de 'ruimte-voor-ruimte'-regeling vallen. In het geval dat binnen de LIB-5 contour wordt gebouwd, moet wel in het (steden)-bouwkundig ontwerp rekening worden gehouden met de aanwezigheid van vliegtuiggeluid. Dit om de goede leefomgevingkwaliteit te waarborgen.

Dichter bij Schiphol ligt de LIB-4 contour. Deze omringt een beperkingengebied op grond van het LIB, waar nog minder woningbouw mag plaatsvinden, behalve met ontheffing van het Rijk. Tegelijk met de in werking treding van het LIB per 1-1-2018 heeft de provincie ZH een beleidsregel vastgesteld (de Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke contour Schiphol, PZH-2017-590514465). Hierin staat uitgelegd op welke wijze de provincie ingediende plannen toetst en zo nodig een aanwijzing geeft.

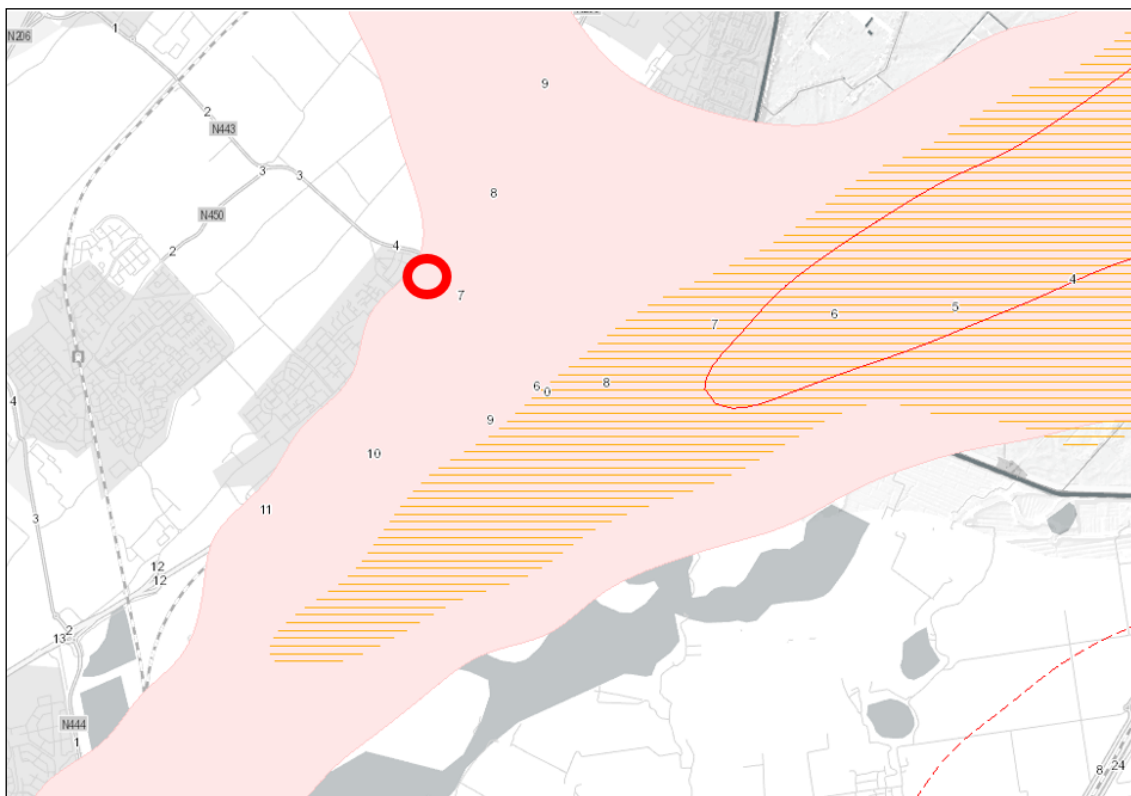
Beoordeling

Het plan ligt buiten de LIB-4 contour, maar binnen de LIB-5 contour (voorheen 20 Ke). Hier is onder voorwaarden woningbouw mogelijk. De beoogde plannen voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in het LIB in combinatie met de Verordening Ruimte van de provincie ZH. Doordat het plangebied binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied ligt is woningbouw toegestaan mits er rekenschap wordt gegeven conform de Verordening Ruimte art. 2.1.11 lid 3.

De gemeente heeft een beleidsregel opgesteld waarin is vastgelegd op welke wijze zij vorm geeft aan de voorwaarden uit het LIB en de Verordening Ruimte. Hierin staat o.a. beschreven op welke wijze zij rekenschap geeft, de ruimtelijke afweging motiveert en hoe zij voorlichting geeft aan nieuwe bewoners.

Voor deze specifieke locatie valt daar nog het volgende aan toe te voegen:

Gezien het feit dat er vanwege luchtvaartlawaai een Lden berekend is van 49-50 dB(A) wordt extra aandacht besteed aan de geluidisolatie, met name ook van het dak, zodat een acceptabel binnen niveau gewaarborgd is.



Figuur 9: 20 Ke contour LIB – maps.noord-holland.nl

4.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen. In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in de wet weergegeven.

Tabel 4.1. Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM ₁₀	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM _{2,5}	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

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

AMvB en mr niet in betekenende mate

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

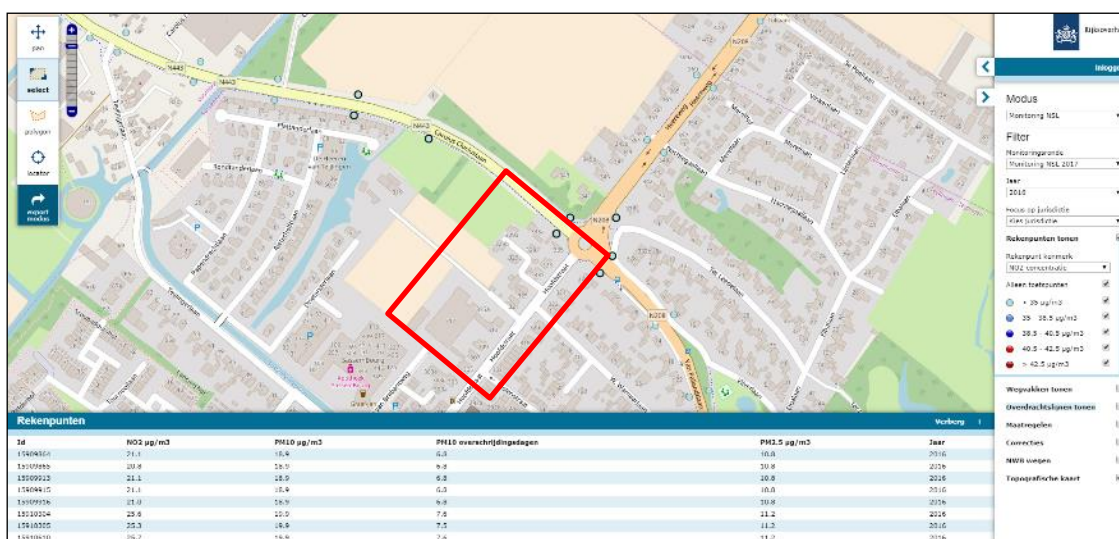
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Beoordeling

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2016.



Figuur 10: Overzicht concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in peiljaar 2016 (NSL-monitoringstool) rond plangebied (rood)

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} langs de Carolus Clusiuslaan ter hoogte van het plangebied voor de voorgenomen stoffen maximaal $25,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is. De jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$, deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal $11,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 7,6 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 4.2 Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m ³]	Jaargemiddelde grenswaarde conform Wet milieubeheer [µg/m ³]
PM _{2,5}	11,2	25
PM ₁₀	19,9	40
NO ₂	25,7	40

Conclusie Luchtkwaliteit

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

4.7 Stikstofdepositie

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

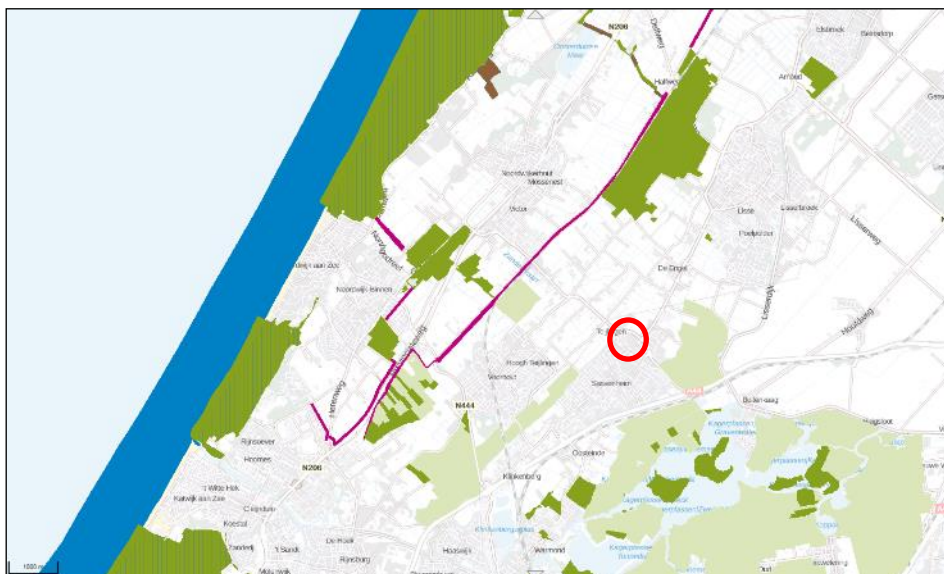
Uitspraak Raad van State

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

Sinds de vernieuwing van AERIUS Calculator op 16 september 2019 kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de bouw/aanlegfase als de gebruiksfase doorgerekend te worden.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 5.500 meter (Kennemerland-Zuid) van het plangebied. Gelet op deze afstand en het planvoornemen is voor deze ontwikkeling een berekening noodzakelijk. Er is geen strijdigheid met het provinciaal beleid vanuit de gebiedsbescherming. Met het plan geen beroep gedaan op strategische reservering natuur en/of het weidevogelgebied en het maakt ook geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland zoals blijkt uit de onderstaande verbeelding.



Figuur 11: Uitsnede rondom het plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van ecologische hoofdstructuur EHS/NNN (donkergroen), Natura2000 (donkergroen en gearceerd) en strategische reservering natuur (bruin).

Bron: <http://pzh.b3p.nl/viewer/app/NNN>

Met behulp van het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS is het planvoornemen doorberekend. Uit de twee berekeningen blijkt dat de aanleg én het gebruik van de woningen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

De notitie met de losse berekeningen is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. Op die manier kan het bevoegd gezag de stukken goed beoordelen.

Conclusie Stikstofdepositie

De stikstofdepositie als gevolg van het planvoornemen leidt niet tot significant negatief effect in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang). Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

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

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

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico als onacceptabel moet worden geacht. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen).

Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongeval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

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

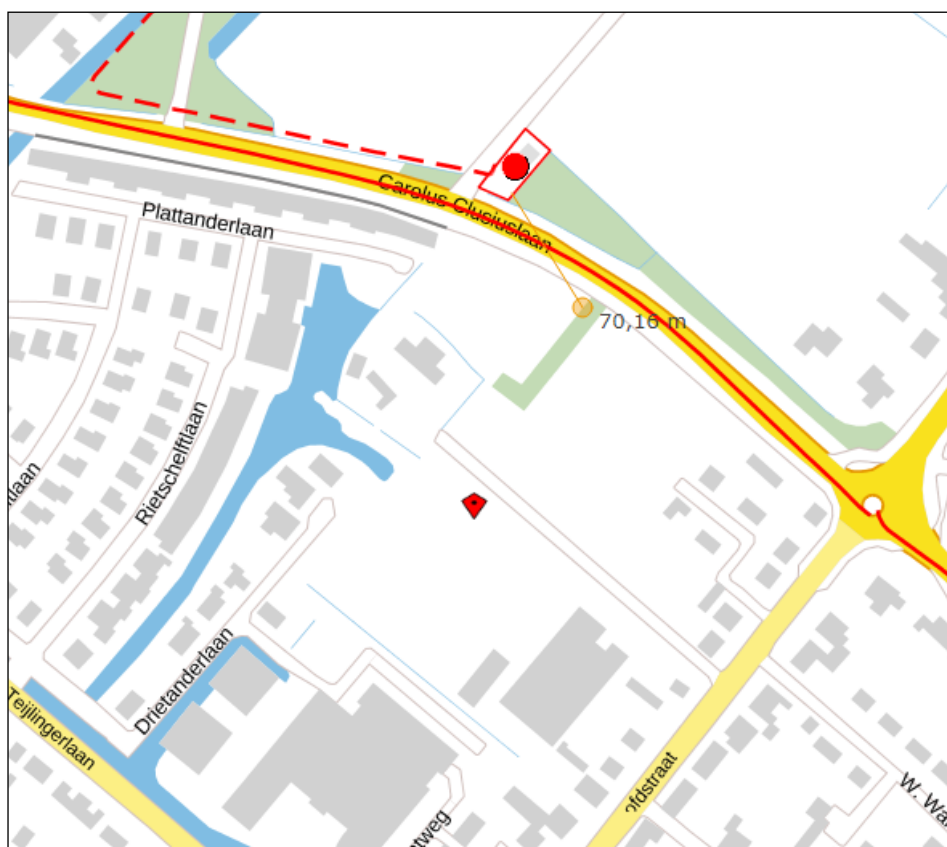
personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland

De regio Holland-Rijnland heeft in 2014 de omgevingsvisie externe veiligheid geactualiseerd (Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland). In deze omgevingsvisie heeft de regio een beslismodel op basis van zonering van het groepsrisicodiagram opgesteld en richtsnoeren voor veilig ruimtelijk ontwerpen geformuleerd. Het toepassen van deze richtsnoeren leidt tot een ruimtelijk veilig ontwerp. De mate waarin deze richtsnoeren moeten worden toegepast is afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico. In het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, dan behoeven de ontwerprichtsnoeren maar beperkt te worden toegepast. Komt het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde, dan is het wenselijk alle ontwerprichtsnoeren onverkort toe te passen.

Beoordeling

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



Figuur 12: Relevante risicobronnen (rood) ten opzichte van de planlocatie – www.risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarop het huidige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Aan de noordzijde van de N443 staat een gebouw van NUON. Hierop is echter geen risicocontour van toepassing.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De planlocatie ligt naast een het groepsrisico-aandachtgebied (oftewel, binnen een afstand van 200 meter) van een A- of N-weg zoals benoemd in het Basisnet. Het plangebied ligt namelijk langs de N443. De beoordeling wordt gedaan via de HART-methodiek (Handleiding Risicoanalyse Transport). De hoogte van het groepsrisico wordt hoofdzakelijk bepaald door het aantal transportbewegingen met GF3. Op grond van tabel 1-2 in de HART geldt voor GF3 een maximale effectafstand (1%-overlijdenskans) van 355 meter. Hierbinnen zijn echter geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen.

Parameters

De locatie ligt binnen het effectengebied van 355 meter van transport van brandbare gassen categorie GF3 met 24 voertuigen per jaar. De woonwijk wordt op basis van het aantal huishoudens in verhouding tot de oppervlakte gekenmerkt als een rustige woonwijk met een dichtheid van naar schatting 25 pers/ha. Naar boven afgerond is dat 30 pers/ha. Op de N443 geldt een maximum snelheid van 60km/u. Ter onderbouwing voor het onderdeel transport gevaarlijke stoffen over weg wordt het volgende opgemerkt:

Toetsing PR N443

Middels de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is getoetst of er sprake is van een overschrijding van het PR. Hierbij is paragraaf 1.2.3 met routetype: weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur) gehanteerd.

- *Vuistregel 1: Een weg buiten de bebouwde kom heeft geen 10^{-5} contour.*
- *Vuistregel 2: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10^{-6} -contour.*

Het aantal voertuigbewegingen GF3 is per jaar 24 voertuigen. Hiermee wordt aan deze vuistregel voldaan.

- *Vuistregel 3: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar groter is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10^{-6} -contour als $0.0003 \cdot (GF3 + 0.2 \cdot LF2 + LT1 + LT2 + 3 \cdot LT3 + GT4 + GT5) < 1$*

Hier niet aan de orde.

N.B.

1. *Alle vuistregels toepassen en in de aangegeven volgorde.*
2. *Wanneer een vuistregel aangeeft dat een 10^{-6} -contour mogelijk is, pas dan RBM II toe. Contour.*

Toetsing GR N443

Middels de HART is getoetst of er sprake is van een overschrijding van het GR. Hierbij is paragraaf 1.2.3 met het routetype: weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur) gehanteerd. De toetsing heeft plaatsgevonden op basis van Tabel 1-6 van de HART, aangezien uitgegaan

wordt van eenzijdige bebouwing langs de N443. Hieruit blijkt dat er meer dan tweemaal het maximaal waargenomen aantal vervoerseenheden per jaar noodzakelijk zijn om de drempelwaarden te overschrijden. Concreet zijn de vuistregels als volgt te beantwoorden:

Toetsing oriëntatiewaarde

- *Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.*

Vuistregel 1 is niet relevant aangezien er geen transport plaatsvindt van LT3, GT4 en GT5.

- *Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.*

Op grond van tabel 1-6 en de parameters dichtheid 30/ha (ruime schatting); afstand van 40 meter), luidt de conclusie dat “meer dan twee maal het maximaal waargenomen aantal vervoerseenheden per jaar nodig” is om de drempelwaarden te overschrijden.

Toetsing 10% oriëntatiewaarde

- *Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.*

Vuistregel 1 is niet relevant aangezien er geen transport plaatsvindt van LT3, GT4 en GT5.

- *Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.*

Op grond van tabel 1-6 en de parameters dichtheid 30/ha (ruime schatting); afstand van 40 meter), luidt de conclusie dat “meer dan twee maal het maximaal waargenomen aantal vervoerseenheden per jaar nodig” is om de drempelwaarden te overschrijden.

N.B.

1. Alle vuistregels toepassen en in de aangegeven volgorde.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe omgeving van het planvoornemen zijn geen spoorlijnen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Ten noorden van de Carolus Clusiuslaan ligt een aardgasleiding (W-535-12) met een diameter van 6,6 inch en een druk van 40 bar. De 1%-letaliteitgrens bedraagt 70 meter, de 100% letaliteitgrens bedraagt 40 meter. Het plangebied ligt dus op ruime afstand van het invloedgebied. Er is binnen het plangebied geen sprake van buisleidingen die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vallen.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het gebied is aangewezen als een afwegingsgebied geluid en externe veiligheid. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen

Gelet op de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en de voldoende onderbouwde overige aspecten welke raakvlak hebben met dit besluit (geluid en de externe veiligheidsaspecten) is een verder onderbouwing niet noodzakelijk. Voor het uitzonderlijke geval dat er een incident is, geldt de beredenering zoals hieronder uiteengezet onder de verantwoording groepsrisico, waarbij zelfredzaamheid en het rampscenario bestrijdbaar van toepassing zijn. Een expliciete ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van een vliegtuigongeval is derhalve niet noodzakelijk. Wel wordt het volgende aangegeven ter aanvullende motivatie in het kader van het LIB:

In de nabijheid van Schiphol bestaat een verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. De planologische contour van het afwegingsgebied wordt benut om de gemeenten te duiden waarvoor de verplichting geldt om expliciet beleidsmatige aandacht te hebben voor het risico op een vliegtuigongeval.

De Veiligheidsregio Hollands Midden is wettelijk verplicht eenmaal in de vier jaar een risicoprofiel vast te stellen. De veiligheidsregio geeft aan dat voor vliegtuigongevallen afspraken zijn gemaakt met de Veiligheidsregio Kennemerland waar Schiphol onder valt. De gevolgen van een vliegtuigongeval kunnen binnen het beschikbare potentieel van de Veiligheidsregio Hollands Midden samen met de Veiligheidsregio Kennemerland worden opgevangen.

Verantwoording groepsrisico

De uitvoerbaarheid voor het aspect externe veiligheid is in het moederplan getoetst en voor de volledigheid hierboven per onderdeel beschreven. Hierbij is opgemerkt dat het plan geen significante verhoging van het groepsrisico veroorzaakt. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet nodig. Wel dient het groepsrisico verantwoord te worden, daar er woningen (kwetsbare objecten) toegevoegd worden als gevolg van het planvoornemen.

Voor wat betreft externe veiligheid blijkt dat er in de nabijheid geen bronnen zijn die van invloed kunnen zijn op de groepsrisico. Wel wordt er in het belang van de veiligheid een korte verantwoording groepsrisico beschreven. Om die reden beperkt de verantwoording zich tot de mogelijkheden van zelfredzaamheid en rampenbestrijding (ook in relatie tot een mogelijk vliegtuigongeval).

Om dat te kunnen beoordelen is inzicht nodig in het maatgevende scenario. Voor een aardgastransportleiding is dat de (volledige) breuk van de leiding. Weliswaar komen lekken aan een leiding vaker voor dan een breuk, maar in een studie door het RIVM ("Achtergronden bij de vervanging van zoneringsafstanden hoge druk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie", 2008) blijkt dat het risico van leidinglekken verwaarloosbaar is ten opzichte van het risico van leidingbreuk.

Een breuk kan veroorzaakt worden door ernstige beschadiging door bijvoorbeeld graafwerkzaamheden. Indien de leiding ineens breekt, komt een grote hoeveelheid aardgas vrij, die in de meeste gevallen direct zal ontsteken. Hierdoor ontstaat een (verticale) fakkel die

afhankelijk van de eigenschappen van de aardgastransportleiding tot een hoogte van enkele honderden meters kan reiken. Buiten deze fakkel kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van de warmtestraling. Buiten de 100% letaliteitszone zijn personen tegen de warmtestraling beschermd indien ze zich binnen een gebouw bevinden.

Daar het plangebied gelegen is buiten de 100%-letaliteitszone is het rampscenario bestrijdbaar. Om de aanwezigen in het gebied zo goed mogelijk te kunnen helpen is het van belang dat:

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

Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten via diverse ontsluitingen. Ook is de wandel- en fietsroute toegankelijk voor hulpdiensten. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor opstelmogelijkheden. Voor de brandweer dienen voldoende bluswatervoorzieningen in het gebied aanwezig te zijn met het oog op effectbestrijding en nazorg.

Via de Jan van Brabantweg, de Rietscheltlaan en de Laan van Overteylingen kan van de risicoplek af gevlucht worden. Qua zelfredzaamheid is het relevant dat de gebouwen bescherming bieden tegen warmtestraling. Voor de personen in het plangebied betekent dit dat zij afgeschermd zijn door de rijwoningen langs de Carolus Clusiuslaan. Tevens dienen zij bij een incident met de aardgastransportleiding binnen te blijven en niet te vluchten. In dit geval maakt het niet uit of de personen goed of verminderd zelfredzaam zijn. Zij kunnen immers het beste binnen blijven.

De veiligheidsregio is in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen in het kader de inspraakreacties van het uitwerkingsplan. De reactie is opgenomen in de overlegnota in de bijlage.

Conclusie Externe veiligheid

Gelet op het bovenstaande, levert het transport van gevaarlijke stoffen als gevolg van het planvoornemen geen toename op van het plaatsgebonden risico (PR) noch het groepsgebonden risico (GR) van de relevante weg N443. Eveneens zijn er in de omgeving van het plangebied geen relevante risicobronnen die de mogelijke realisatie van de woningen kunnen belemmeren.

4.9 Bodemgeschiktheid

In het kader van het bestemmingsplan 'Overteylingen' is in het verleden al onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Doordat deze onderzoeken zijn verouderd en niet het hele plangebied dekken, zijn er recent diverse bodemonderzoeken uitgevoerd.

Voor een deel van het plangebied met de bestemming UW ontbrak tot op heden het bodemonderzoek. Dit gebied was destijds in eigendom van derden. In het kader van het uitwerkingsplan zijn derhalve diverse onderzoeken uitgevoerd, te weten:

- DIBEC, verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek (kavelpad) kadastrale percelen gemeente Sassenheim, sectie A, nummers 8480, 8481 en 8482, maart 2015;
- AGEL adviseurs, verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat te Sassenheim (kadastraal sectie A, 7204), april 2016;
- Soilution, verkennend bodemonderzoek (Hoofdstraat 317 te Sassenheim), juni 2017.

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek dient te worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een beletsel vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

Beoordeling

Uit alle uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat er op de percelen geen verdachte grond is aangetroffen. In het laatstgenoemde onderzoek (Soilution, 2017) zijn behalve op het buitenterrein en de omliggende percelen ook inpandig boringen gezet ter plaatse van de loods van Rotteveel. Hoewel er lichte verontreinigingen zijn aangetoond (onder andere vanwege de toegepaste slakken als funderingslaag onder de asfaltverharding), vormen deze geen beperking voor de voorgenomen functiewijziging van bedrijfsmatig naar wonen en geven ze geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

Op grond van de resultaten kan geconcludeerd worden dat er geen beletsels zijn om de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling uit te voeren. De rapporten van de onderzoeken uitgevoerd voor het uitwerkingsplan, zijn als bijlage 9 t/m 11 toegevoegd.

Aanvullend onderzoek

Voor een klein deel van het plangebied, is in het verleden nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is in november 2018 alsnog uitgevoerd.

Ook uit het aanvullend verkennend bodemonderzoek en het indicatief asbestonderzoek blijkt dat er gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde matige overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden en de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden, geen nader onderzoek noodzakelijk is. Opgemerkt wordt dat de boring A03 buiten de onderzoekslocatie valt. Hier vindt feitelijk geen verandering plaats, het is verkeer en het blijft verkeer. Het volledige rapport met kenmerk 1711K972/JSM/rap1 is als bijlage toegevoegd.



Figuur 13: Overzichtskartaat uitgevoerde bodemonderzoeken

Conclusie bodemgeschiktheid

Op grond van de resultaten kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn om de voorgenoemde ruimtelijke ontwikkeling uit te voeren.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden te allen tijde twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

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

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

Beoordeling

De omgeving van het plangebied kan op grond van zijn karakteristiek geschaard worden onder het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het onderdeel bedrijven- en milieuzonering wordt in het moederplan al beschreven. Hieruit blijkt er voldaan wordt aan alle richtafstanden.

Ook aan deze zijde van het plangebied bevinden zich geen zware milieucategorieën. Op minimaal 70 meter van het plangebied bevindt zich een categorie 2 (autobekleder, Molenstraat 2b) en op minimaal 50 meter een categorie 3.1 (gasontvangstation langs de Carolus Clusiuslaan). Er wordt in beide gevallen voldaan aan de richtafstanden.

Geluidhinder

In de paragraaf geluid is er al ingegaan op de geluidshinder. Er bevinden zich geen objecten in de nabijheid van de nieuwe plannen, waardoor het aspect geluid in het kader van bedrijven en milieuzonering de plannen niet zal belemmeren.

Conclusie Bedrijven en milieuzonering

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

4.11 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er *belangrijke nadelige milieugevolgen* kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen plantontwikkeling. Het instrument daarvoor is de m.e.r.-beoordeling. (In de literatuur is het gebruikelijk om met de afkorting m.e.r. op de procedure van milieueffectrapportage te doelen en onder MER het milieueffectrapport zelf te verstaan). In de Wet milieubeheer staat onder § 7.6. “Besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt” (artikelen 7.16 t/m 7.20a) de procedure voor de m.e.r.-beoordeling beschreven.

In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staan de activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bovendien staat voor (het merendeel van) de opgenomen activiteiten een drempelwaarde opgenomen. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C en boven de daar genoemde drempelwaarde uitkomen, geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig en er moet een milieueffectrapport worden opgesteld. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet op voorhand vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Wanneer een activiteit boven de daar genoemde drempelwaarde uitkomt én mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst, dan geldt een formele m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor activiteiten die onder de D-drempel uitkomen, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Hoewel bij deze activiteiten de drempelwaarde dus niet wordt overschreden, kan toch niet worden uitgesloten dat een dergelijke activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu en derhalve geldt ook hier een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof op 15 oktober 2009 over de foutieve manier waarop de Europese m.e.r.-richtlijn in de nationale regelgeving was geïmplementeerd.

De essentie van die uitspraak is dat er altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

Naar aanleiding hiervan is de m.e.r.-regelgeving in Nederland aangepast. Eerst op 1 juli 2010 met de Wet Modernisering van de regelgeving over de milieueffectrapportage (Stb. 2010, 20) en vervolgens met de wijziging van het hierboven reeds aangehaalde Besluit m.e.r. op 1 april 2011 (Stb. 2011, 102). Sindsdien moet de m.e.r.-beoordeling gebaseerd zijn op een toets die qua inhoud aansluit bij de formele m.e.r.-beoordeling. Omdat er voor de toets geen vormvereisten gelden, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Na 1 april 2011 bestond er inhoudelijk weinig verschil tussen de beide m.e.r.-beoordelingen, maar procedureel wel: de vormvrije m.e.r.-beoordeling was procedurevrij. Per 16 mei 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en per 7 juli 2017 is deze ook van toepassing geworden op de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Er geldt geen overgangsrecht. Als gevolg hiervan dient het bevoegd gezag ook bij kleine ontwikkelingen (met activiteiten onder de D-drempel) een beslissing te nemen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dit besluit is een extra procedurestap. Er bestaat momenteel daarom nauwelijks nog verschil tussen de formele en de vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling staat genoemd in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarde van 2.000 woningen wordt met dit planvoornemen bij lange na niet gehaald. Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project

In 2008 heeft de gemeenteraad van Teylingen het bestemmingsplan Overteylingen vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft zij een deel van de gronden bestemd als ‘Uit te werken woongebied’. Grote delen van het plangebied liggen op dit moment braak. Op de locatie Hoofdstraat 317 staat nog een bedrijfshal. Binnen het plangebied zullen 110 woningen worden gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen en wegen. Ook omvat het plan de toevoeging van oppervlaktewater en groenvoorzieningen.

Plaats van het project

De effecten van de voorgenomen plannen zijn lokaal en vinden plaats binnen het plangebied. De voorgenomen plannen hebben een beperkte invloed op de omgeving, aangezien het planvoornemen binnen bestaand stedelijke gebied wordt gerealiseerd. De dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden liggen op een minimale afstand van 5,3 kilometer (Kennemerland-Zuid). Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een strategische reservering van natuur, of een waterwingebied en dergelijke.

Kenmerken van het potentiële effect

Naar aanleiding van het gestelde hierboven moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Archeologie

Conform het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd met de volgende conclusies:

Voor een groot deel van het gebied wordt adviseert om het diep verstoorde deel (meer dan 4,0 m –mv), voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden, ongeacht de diepte van deze werkzaamheden.

Het huidige bebouwde deel van het plangebied is minder diep verstoord. IDDS Archeologie adviseert dit deel vrij te geven voor civieltechnische werkzaamheden die niet dieper reiken

dan 1,0 m –mv (-0,8 m NAP).

Indien werkzaamheden gepland zijn die wel dieper reiken, wordt vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek kan het beste bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Met het oog op de huidige stand der plannen en het realiseren van een gestapeld woongebouw, zal in dit deel van het plangebied ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de bouw- en aanlegwerkzaamheden archeologisch vervolgonderzoek moeten plaatsvinden. Middels een dubbelbestemming archeologische waardevol gebied is op de plankaart aangegeven voor welke delen dit advies geldt.

Bodem

In het kader van het bestemmingsplan 'Overteylingen' is in het verleden al onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Doordat deze onderzoeken zijn verouderd en niet het hele plangebied dekken, zijn er recent diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de verkennende bodemonderzoeken en het indicatief asbestonderzoek blijkt dat er gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde matige overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden en de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden, geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Duurzaamheid

In de plannen is ook aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Zo worden alle woningen in het plangebied aardgasloos opgeleverd. De bestaande groene en blauwe structuren worden behouden en nieuwe worden geïntroduceerd. Daarmee worden bestaande ecologische waarden verhoogd en wordt de biodiversiteit uitgebreid. In het gebied is voldoende water aanwezig om wateroverlast en hittestress te voorkomen. Het hemelwater wordt lokaal opgevangen door afkoppeling naar het oppervlaktewater. Ook kan water lokaal worden gebruikt voor bijvoorbeeld het besproeien van de tuinen (regentonnen).

De gemeente ambieert een hoge GPR score voor nieuwbouw ontwikkelingen. Bij de verdere planontwikkeling zal hier verdere afstemming met de initiatiefnemers en gemeente over plaatsvinden. Met de gemeente is een GPR van 7 per thema afgesproken.

Geur

In de nabije omgeving is geen geur-producerende instelling. Er zal dan ook worden voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid

Voor het plangebied is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de toekomstige gevels als gevolg van wegverkeerslawaai. In het vigerende bestemmingsplan Overteylingen is een hogere waarde van 63 dB voor de geluidbelasting vanwege de Carolus Clusiuslaan gesteld. De overige wegen zijn binnenstedelijke wegen, hiervoor geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Carolus Clusiuslaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woningen in blok 1 (geluidwalwoningen, welke strikt genomen geen onderdeel van het uitwerkingsplan) en blok 2. Een aanvraag van hogere waarden is noodzakelijk. Er wordt voldaan aan de in het ontheffingsbeleid van de Omgevingsdienst West-Holland gestelde criteria voor het verlenen van hogere waarden. Het uitwerkingsplan voorziet in een volgorde van realisatie waarbij de realisatie van de geluidswerende walwoningen worden gerealiseerd voordat de nieuwe woningen worden opgeleverd.

Externe Veiligheid

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

Het plangebied ligt niet in de invloedsgebied van een risicovolle inrichting. In verband met aanwezigheid van de N443 in de nabije omgeving, is er aan de hand van de HART-methodiek een beoordeling naar het persoonsgeboden risico en het groepsrisico gedaan.

Plaatsgebonden risico

De berekeningen hebben niet geleid tot een plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor het project.

Groepsrisico

De uitvoerbaarheid is in het moederplan al getoetst. Daarnaast is nogmaals de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bepaald aan de hand van de HART-methodiek. De conclusie luidt dat de drempelwaarde niet wordt overschreden.

Milieuzonering

Binnen het planvoornemen worden enkel woningen opgericht. Er worden geen objecten met een milieucategorie opgericht. De omgeving van het plangebied kan op grond van zijn karakteristiek geschaard worden onder het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het onderdeel bedrijven- en milieuzonering wordt in het moederplan al beschreven. Hieruit blijkt er voldaan wordt aan alle richtafstanden. Ook de oostzijde van het moederplan (daar waar deze ontwikkeling plaatsvindt) wordt voldaan aan alle richtafstanden.

Natuur

In het uitgevoerde flora en faunaonderzoek is geconcludeerd dat zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming geen belemmeringen vormen voor het planvoornemen.

De uitgevoerde stikstofberekening toont aan dat door het planvoornemen nergens een toename van stikstofdepositie plaatsvindt die hoger is dan de drempelwaarde van $0,05 \text{ mol/N/ha/jr}$. Ook is er geen sprake van andere verstorende effecten op de instandhoudingsdoelen in de Natura 2000-gebieden. Er zijn geen beschermde soorten alsmede beschermwaardige groenvoorzieningen aanwezig.

Luchtkwaliteit

De toevoeging van 110 woningen draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit een toets via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijnstof en stikstofdepositie langs de omliggende wegen onder de grenswaarden liggen. Er wordt ter plaatse van het plangebied dan ook voldaan aan de grenswaarden.

Verkeer

De uitgangspunten uit het moederplan met betrekking tot verkeer zijn meegenomen in dit uitwerkingsplan. Zo komt er een centrale ontsluiting richting de Hoofdstraat. Alle wegen binnen het plangebied behoren tot een 30 kilometerzone. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de verkeersintensiteit met circa 1.080 verkeersbewegingen toe (gelet op de worstcase scenario CROW normen voor verkeersintensiteit). Dit vormt geen significantie verslechtering voor het verkeer aangezien de omliggende hoofdwegen over ruim meer capaciteit beschikken.

Daarnaast is er in het moederplan al ruime aandacht besteed aan het onderdeel verkeer.

Water

Er is een watertoets uitgevoerd voor het planvoornemen. Hierbij zijn de water compenserende afspraken uit het moederplan meegenomen. De benodigde 800 m² oppervlaktewater wordt toegevoegd binnen het plangebied. Door aanpassing en doortrekking van de primaire kering, wordt er een kerend grondlichaam gecreëerd. Hierdoor zal een deel van het gebied zich voegen bij de Beekpolder. De duikers die zorgen voor de afvoer van de Beekpolder, zijn dusdanig verbeterd, dat het gemaal de toevoeging goed kan opvangen. Het overige deel blijft gehandhaafd, en wordt toegevoegd bij de bestaande boezem. De maatregelen zijn afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Effecten tijdens de bouw

Tijdens de aanlegfase van de wijk zal sprake zijn van tijdelijke effecten (o.a. verkeer, geluid, licht en trillingen). Deze effecten verdwijnen na de bouwfase.

Productie van afvalstoffen

Tijdens de bouw zal sprake zijn van tijdelijke productie van afvalstoffen. Deze effecten verdwijnen na de bouwfase.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor het woningbouwplan worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal.

Conclusie

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn er in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit die afweging is gebleken dat de effecten niet van die aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd hoeft te worden. Op grond van voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten en is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling hier niet zinvol.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van bovenstaande en de uitgevoerde onderzoeken in het kader van de uitwerkingsbevoegdheid binnen het moederplan – kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de planontwikkeling in voldoende mate is afgewogen.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Gelet op de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in deze paragraaf wordt er geen MER opgesteld.

Voorafgaande aan de ter inzagelegging van het bestemmingsplan neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het uitwerkingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

De gemeente Sassenheim heeft op 13 maart 2008 het bestemmingsplan “Overteylingen” vastgesteld. Dit uitwerkingsplan maakt gebruik van de in dat plan opgenomen planregel ‘Uit te werken woongebied (UW) (artikel 4). De systematiek sluit zo veel mogelijk aan bij de systematiek uit het moederplan.

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. In de slotregel is de naamgeving van dit uitwerkingsplan bepaald.

5.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een

interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het moederplan.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het moederplan.

Artikel 3 Hoogteaanduidingen

In dit artikel zijn de specifieke hoogteaanduidingen opgenomen per functie en uitgesplitst naar goothoogte / boeibordhoogte en bouwhoogte. Ook hier is aansluiting gezocht bij het moederplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 4 Archeologisch waardevol gebied

Voor gebieden aangewezen als Archeologisch waardevol gebied geldt een vrijstellingsregeling voordat er bouwvergunning kan worden verleend. In dit geval zijn de mogelijke archeologische waarden het te beschermen belang. De systematiek volgt dezelfde als het oorspronkelijke moederplan.

Artikel 5 Groenvoorzieningen

Deze gronden zijn bestemd voor beplantingen, speelvoorzieningen en voor langzaam verkeer. Tevens is het mogelijk op deze gronden geluidswerende voorzieningen te treffen. Dit laatste is met name voorzien langs de Carolus Clusiuslaan ter hoogte van de boerderij van Van Rijn. Binnen de bestemming is een te waterlaatplaats voor een maaiboot ten behoeve van onderhoud aan de watergangen toegestaan. Ook is er op de verbeelding de aanduiding 'te behouden haag' opgenomen. Op deze locatie dient het lijnelement behouden te blijven in de vorm van een haag.

Artikel 6 Primair waterkeringsdoeleinden

De betreffende gronden hebben naast een secundaire bestemming tevens de primaire bestemming waterkeringsdoeleinden. Het bebouwen van deze gronden is uitsluitend toegestaan als hiervoor vrijstelling is verkregen van burgemeester en wethouders. Daarbij zal aan de waterkeringsbelangen worden getoetst.

Artikel 7 Tuinen

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden behorende bij woningen die overwegend niet bebouwd mogen worden. De gronden zijn hoofdzakelijk gelegen waar percelen aansluiten op de openbare ruimte.

Artikel 8 Verblijfsgebied

Alle gronden bedoeld voor het verkeer (verzamelstraat en verblijfstraat) en als openbare ruimte zijn bestemd als Verblijfsgebied. Het betreft rijbanen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en dergelijke. In deze gebieden kan zowel sprake zijn van verharding als van groenpartijen. Binnen het plangebied zijn geen gebiedsontsluitingswegen voorzien, zodat geen gebruik is gemaakt van de bestemming Verkeersdoeleinden.

Artikel 9 Water

Deze gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van water aan- en afvoer en waterberging.

Artikel 10 Woondoeleinden

Deze gronden zijn bestemd voor de woningen, met bijbehorende tuin. Er wordt onderscheid gemaakt tussen vier typologieën. Voor elke type zijn regels opgesteld die bepalen waar de woningen aan moeten voldoen. Dit is, voortbordurend op het moederplan, gedaan middels nadere aanwijzingen. Er is onderscheid gemaakt tussen aaneen gebouwde, gestapelde, twee-aan-één en vrijstaande woningen waarbij de beneden-bovenwoningen onder de aanduiding aaneen gebouwd vallen.

Binnen de bestemming Woondoeleinden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen verplicht om eerst de geluidwerende walwoningen te realiseren alvorens de vergunning voor de geluidgevoelige woningen verleend kan worden.

Deze bestemming heeft een vergelijkbare functie als de hiervoor genoemde bestemming Primair waterkeringsdoeleinden. Ook hier geldt een vrijstellingsregeling voordat er bouwvergunning kan worden verleend. In dit geval zijn de mogelijke archeologische waarden het te beschermen belang.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 12 Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn onder meer regels opgenomen voor ondergrondse bebouwing. Deze moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf worden gesitueerd. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zelf (artikel 2.1). In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. Naar aanleiding van het raadsbesluit om Nieuwkoop Schaliegasvrij te maken is in de algemene gebruiksregels een verbod opgenomen op het (proef)boren en winnen van schaliegas.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Niet van toepassing.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

In het plan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden en specifieke afwijkingsregels die alleen kunnen worden toegepast binnen de bestemmingen waarin ze zijn opgenomen. In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

In het plan zijn algemene wijzigingsregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden en specifieke wijzigingsregels die alleen kunnen worden toegepast binnen de bestemmingen waarin ze zijn opgenomen. Zo is een algemene wijzigingsregel opgenomen ten behoeve van een overschrijding van bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3 meter als dat bijvoorbeeld nodig is voor een technisch betere realisering van de bestemming.

Artikel 17 Samenloopregeling dubbelbestemmingen

Wanneer in het plan gronden zijn aangewezen voor twee of meer dubbelbestemmingen mogen op grond van een dubbelbestemming geen bouwwerken, werken of werkzaamheden worden toegelaten indien deze op grond van een andere dubbelbestemming niet toelaatbaar zijn.

*Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.***Artikel 18 Overgangsregels**

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen. Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouw aanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 19 Slotregel

Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De planologische procedure van het uitwerkingsplan wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning, die de reguliere procedure kent. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de vaststelling. In het kader van dit uitwerkingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met diverse vooroverleginstanties. De overlegnota is als bijlage toegevoegd.

Participatie uitwerkingsplan

Bij vaststelling van het vigerend bestemmingsplan, is vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkelingen voorzien waren. Destijds heeft de gemeente al een participatietraject doorlopen. Aansluitend daarop, is er voor dit uitwerkingsplan gedurende de termijn van terinzagelegging een informatieavond worden georganiseerd. Daarnaast hebben zowel het Voorontwerp als het Ontwerp Uitwerkingsplan ter inzage gelegen volgens de wettelijke termijnen.

6.2. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn hiermee gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

6.3. Eindconclusie

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

[illegible]

Uitwerkingsplan Overteylingen Oost Regels

Datum	:	28 februari 2019
Kenmerk	:	17111446/JLA/rap6
Auteur	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	Timpaan Zuid B.V. ing. J.P. Noordeloos Postbus 64 1430 AB Aalsmeer
Samenwerkende opdrachtgever	:	Van Rhijnbouw Projectontwikkeling B.V. Valkenburgseweg 62 2223 KE Katwijk

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

II. REGELS

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 – Begrippen	5
Artikel 2 – Wijze van meten	7
Artikel 3 – Hoogteaanduidingen	8
Hoofdstuk 2 Planregels	10
Artikel 4 – Archeologisch waardevol gebied	10
Artikel 5 – Groenvoorzieningen (GR)	11
Artikel 6 – Primair waterkeringsdoeleinden	12
Artikel 7 – Tuinen (T)	12
Artikel 8 – Verblijfsgebied (VG)	13
Artikel 9 – Water	13
Artikel 10 – Woondoeleinden	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 11 – Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 12 – Algemene bouwregels	19
Artikel 13 – Algemene gebruiksregels	19
Artikel 14 – Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 15 – Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 16 – Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 17 – Samenloopregeling dubbelbestemmingen	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 18 – Overgangsrecht	21
Artikel 19 – Slotregel	21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan

het uitwerkingsplan Overteylingen Oost met identificatienummer NL.IMRO.15250000SAS05012-VA01 van de gemeente Teylingen, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit één hoofdblad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. aan- en uitbouw

een uit de gevel springend ondergeschikt deel van een hoofdgebouw bestaande uit één bouwlaag, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens, en woon- of slaapgedeelten van een woning.

4. aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

5. achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan.

6. archeologische deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

7. archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

8. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

9. beneden-bovenwoning

woningtype bestaande uit:

- 1) Een benedenwoning op de begane grond met een voordeur die op straat uitkomt. De benedenwoning bestaat uit één of meerdere bouwlagen.
- 2) Een bovenwoning is een etagewoning op een etage die bereikbaar is via een trap met een mogelijk gemeenschappelijke voordeur die op straat uitkomt. De bovenwoning bestaat uit één of meerdere bouwlagen.

10. bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

11. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

12. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

13. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

14. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

15. bijgebouw

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw, bestaande uit één bouwlaag, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven.

16. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

17. dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN 5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (in geval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (in geval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

18. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

19. horecabedrijf

een bedrijf, gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en drank.

20. huishouden

Persoon of groep van personen, die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

21. kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten, al dan niet met ondergeschikte baliefunctie, op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

22. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van dit plan, geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

23. maatschappelijke voorzieningen

overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs en het openbaar nut en daarmee gelijk te stellen instellingen.

24. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

25. peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

26. prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

27. prostitutiebedrijf

een seksinrichting of een escortonderneming.

28. seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte in een gebouw of een vaartuig, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

29. woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

30. zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn tussen de voorgevel- en de achtergevellijn van het hoofdgebouw.

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

3. de inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen, exclusief van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten.

4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

tussen het peil en de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel of dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

5. de bouwhoogte van een gebouw

tussen het peil en de bovenkant van het gebouw.

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het peil en het hoogste punt van het bouwwerk; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

7. de bouwhoogte van een antenne-installatie

- in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- in geval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

8. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 – Hoogteaanduidingen

1. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen worden – onverminderd hetgeen in lid 3 van dit artikel of in hoofdstuk 2 is bepaald – de op de plankaart aangegeven hoogten in acht genomen.
2. De ten hoogste toelaatbare hoogten mogen worden overschreden door (schotel)antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 4 en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald. Voor zover op de kaart of in lid 3 de goot- of boeibordhoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare hoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.
3. Voor zover noch op de plankaart noch in de voorschriften regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de op de kaart aangegeven ten hoogste toelaatbare goothoogte de ten hoogste toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak aan.
4. De maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk 2 of de overige voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

	goothoogte/ boeibordhoogte	bouwhoogte
van hoofdgebouwen	zie bouwvoorschriften	zie bouwvoorschriften
van vrijstaande bijgebouwen	2,7 m	4,5 m
van aan- en uitbouwen	3 m	-
van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied		1 m
van erf- en terreinafscheidingen elders		2 m
van geluidswerende voorzieningen		6 m
van vrijstaande antenne- installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantenne- installaties		5 m
van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantenne- installaties die op of aan bouwwerken worden gebouwd		5 m
van vrijstaande antenne- installaties, anders dan ten behoefte van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast;		15 m
van schotelantenne- installaties, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd		3 m
van schotelantennes		3 m
van tuinmeubilair		2 m
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m

Hoofdstuk 2 Planregels

Artikel 4 – Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor Archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn – bij wijze van dubbelbestemming – bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.
3. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.
4. Het bepaalde in lid 3, onder a en b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 - c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Aanlegvoorschriften

5. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6. Het verbod van lid 5 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 3, onder a en b, in acht is genomen;
 - b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
7. Aanlegvergunning wordt verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts wordt aanlegvergunning verleend, indien:
 - a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Wijzigingsbevoegdheden

8. Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen in die zin dat de plankaart wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" van de plankaart te verwijderen, indien:
 - a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
9. Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen in die zin dat de plankaart wordt gewijzigd door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" toe te kennen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 5 – Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor:
 - a. beplantingen;
 - b. speelvoorzieningen;
 - c. fiets- en voetpaden;
 - d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater. Daaronder valt ook een tewaterlaatplaats voor een maaiboot ten behoeve van onderhoud aan de watergangen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Specifieke gebruiksregels

3. Voorwaardelijke verplichting instandhouding haag
 - a. een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat het lijnelement in de vorm van de haag zoals weergegeven op de verbeelding behouden blijft (bijvoorbeeld door middel van een onderhoudsovereenkomst tussen betrokken partijen).

Artikel 6 – Primair waterkeringsdoeleinden**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Primair waterkeringsdoeleinden zijn mede bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.
2. De primaire waterkering verbindt de als 'aansluitpunt primaire waterkering' aangeduide delen.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Primair waterkeringsdoeleinden

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Bouwvoorschriften vanwege de secundaire bestemmingen

4. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor vrijstelling door burgemeester en wethouders is verleend. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Adviesprocedure voor het bouwen

5. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 7 – Tuinen (T)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor:
 - a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 mogen balkons, overstekken en erkers aan de op de aangrenzende gronden met de bestemming Woondoeleinden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - a. balkons aansluitend zijn toegestaan aan hoofdgebouwen op de aangrenzende gronden met de bestemming Woondoeleinden, nadere aanwijzing gestapeld (g);
 - b. de diepte van balkons, gemeten uit de grens met de bestemming Woondoeleinden, ten hoogste 3,5 m mag bedragen;

- c. de oppervlakte van balkons per woning ten hoogste 20 m² mag bedragen;
- d. de diepte van overstekken, gemeten uit de grens met de bestemming Woondoeleinden, ten hoogste 1,5 m mag bedragen.
- e. de bouwhoogte van erkers en voordeurluifels mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
- f. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;
- g. de erker dient buiten de hoek van 45 graden van de gevel van de naastgelegen woning te blijven (de vrije uitzichthoek wordt uitgezet vanuit het snijpunt van voorgevel en erfgrans);

Artikel 8 – Verblijfsgebied (VG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verblijfsgebied (VG) zijn bestemd voor:
 - a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, met inachtneming van het op de plankaart opgenomen dwarsprofiel;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. fiets- en voetpaden;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. bij de vorenstaande doeleinden behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater. Daaronder valt ook een tewaterlaatplaats voor een maaiboot ten behoeve van onderhoud aan de watergangen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, alsmede balkons en overstekken aan de op de aangrenzende gronden met de bestemming Woondoeleinden gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat:
 - a. de balkons en overstekken moeten worden gebouwd op ten minste 4,5 m boven peil;
 - b. balkons aansluitend zijn toegestaan aan hoofdgebouwen op de aangrenzende gronden met de bestemming Woondoeleinden, nadere aanwijzing gestapeld (g);
 - c. de diepte van balkons, gemeten uit de grens met de bestemming Woondoeleinden, ten hoogste 3,5 m mag bedragen;
 - d. de oppervlakte van balkons per woning ten hoogste 20 m² mag bedragen;
 - e. de diepte van overstekken, gemeten uit de grens met de bestemming Woondoeleinden, ten hoogste 1,5 m mag bedragen.

Artikel 9 – Water

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor:
 - a. de wateraanvoer en -afvoer en voor de waterberging;
 - b. tevens voor woondoeleinden, voor zover de gronden gelegen zijn binnen een afstand van 3,5 m van de gronden met de bestemming Woondoeleinden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, steigers en geluidswerende voorzieningen worden gebouwd, alsmede balkons en overstekken aan de op de aangrenzende gronden met de bestemming Woondoeleinden gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. balkons aansluitend zijn toegestaan aan hoofdgebouwen op de aangrenzende gronden met de bestemming Woondoeleinden, nadere aanwijzing gestapeld (g);
- b. de diepte van balkons, gemeten uit de grens met de bestemming Woondoeleinden, ten hoogste 3,5 meter mag bedragen;
- c. de oppervlakte van balkons per woning ten hoogste 20 m² mag bedragen;
- d. de diepte van overstekken, gemeten uit de grens met de bestemming Woondoeleinden, ten hoogste 1,5 m mag bedragen.

Artikel 10 – Woondoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 en bijbehorende:
 - b. (half verdiepte) parkeervoorzieningen.
 - c. parkeerplaatsen op eigen terrein en garages of bergplaatsen bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen dan wel de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeren'.
2. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m², inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
 - b. bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - d. hoofdgebouwen mogen uitsluitende worden opgericht binnen het bouwvlak;

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

bepalingen ten aanzien van gronden met de nadere aanwijzing (r)

- a. de woningen mogen uitsluitend als aaneen gebouwd worden;
- b. het woningtype beneden-bovenwoning is toegestaan;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,5 meter;
- e. de woningen worden voorzien van een kap;
- f. woningen mogen voorzien zijn van een dakkapel aan de voorzijde;
- g. de hoekwoningen mogen voorzien worden van een uitbouw aan de voor- en zijkant. Deze dient niet hoger te zijn dan de eerste verdieping van de woning en mag uitsluitend binnen de bestemming worden gebouwd;

bepalingen ten aanzien van gronden met de nadere aanwijzing (g)

- h. zullen uitsluitend gestapelde appartementen worden gebouwd;
- i. de woningen mogen gestapeld worden gebouwd;
- j. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 14 meter;

bepalingen ten aanzien van gronden met de nadere aanwijzing (t)

- k. de woningen mogen uitsluitend twee-aan-één worden gebouwd;
- l. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- m. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,5 meter;
- n. de woningen worden voorzien van een kap;
- o. woningen mogen voorzien zijn van een dakkapel aan de voorzijde;
- p. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden in of ten minste 1 m uit de erfgrens gebouwd;
- q. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel, ten hoogste 4 m bedragen;
- r. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf mag ten hoogste 40% bedragen, met een maximum van 40 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

bepalingen ten aanzien van gronden met de nadere aanwijzing (v)

- s. de woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- t. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden in of ten minste 1 m uit de erfgrens gebouwd;
- u. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- v. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,5 meter;
- w. de woningen worden voorzien van een kap;
- x. woningen mogen voorzien zijn van een dakkapel aan de voorzijde;
- y. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel, ten hoogste 4 m bedragen;
- z. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf mag ten hoogste 40% bedragen, met een maximum van 40 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

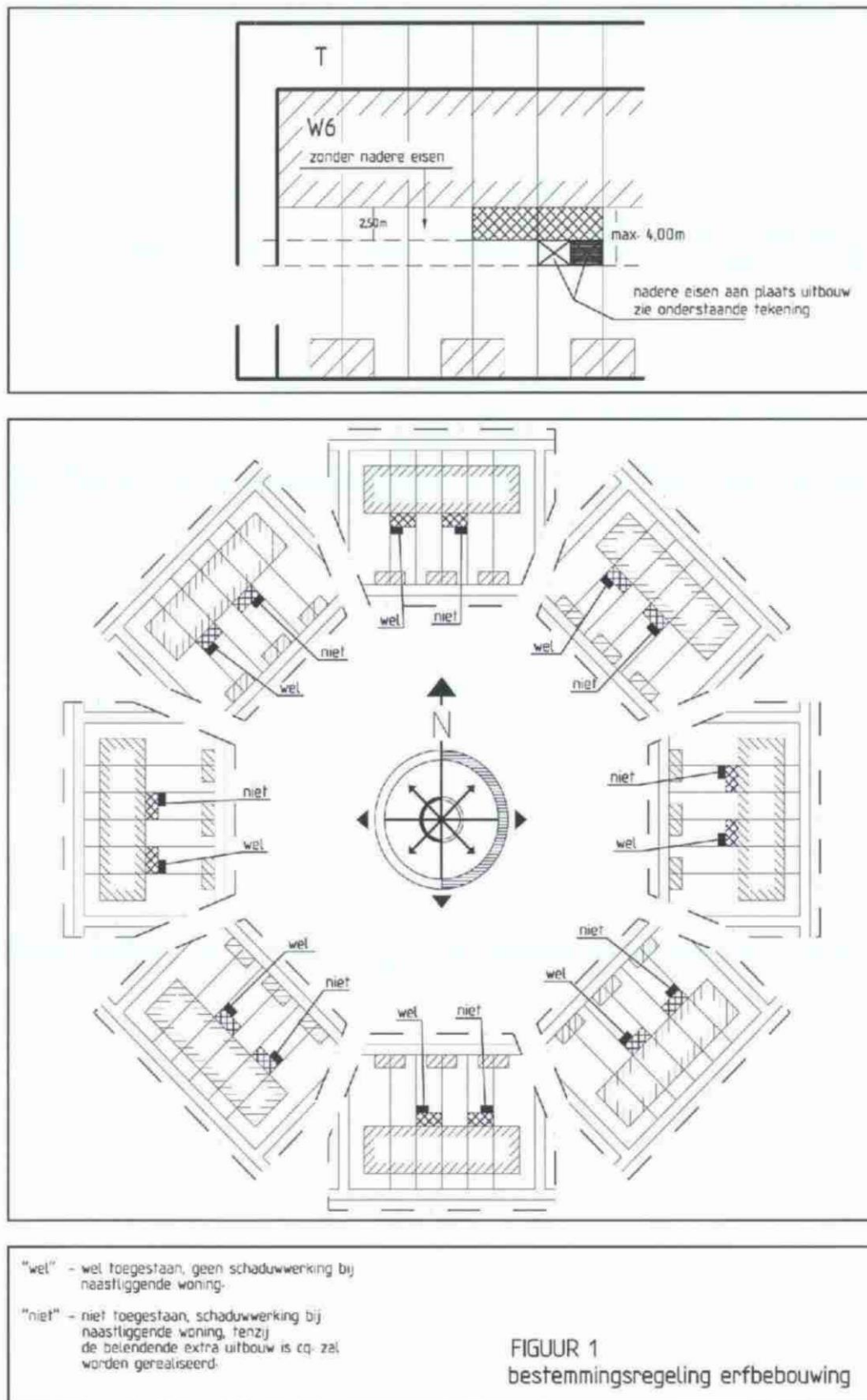
Vrijstellingsbevoegdheid

- 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder p en x, ten einde de diepte van aan- en uitbouwen over ten hoogste de helft van de breedte van de achtergevel te vergroten tot ten hoogste 4 m, voor zover en indien:
 - a. een onbebouwde ruimte overblijft van ten minste 25 m²;
 - b. geen inbreuk wordt gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak zoals aangegeven in lid 3 onder q en y.

Nadere eisen

- 5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de vrijstelling als bedoeld in lid 4 nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen op de gronden met de nadere aanwijzing (q en y), zoals aangegeven in figuur 1 van de voorschriften (bestemmingsregeling erfbebouwing) indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2,5 m minder dan 1 m bedraagt, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en/of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- en boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 3 ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van het zij- en achtererf van een perceel.



Figuur 1: Bestemmingsregeling erfbebouwing overgenomen uit het moederplan

Specifieke gebruiksregels

Voorwaardelijke verplichting geluidwering

6. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van geluidgevoelige objecten wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende geluidwerende voorzieningen zodat voldaan wordt aan de normen in de Wet geluidhinder inclusief eventueel verleende hogere waarden;
7. De geluidgevoelige functies mogen niet in gebruik worden genomen zolang de benodigde geluidreducerende voorzieningen niet zijn gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 – Anti-dubbeltelregel

1. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 – Algemene bouwregels

Ondergeschikte bouwdelen

1. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Algemene bepaling over afwijkende maatvoering en situering

1. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden, maar waarvan de bestaande situering, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktewijzen afwijken van de bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
2. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden, maar waarvan de bestaande situering afwijkt van de bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat de afwijkende situering van toepassing blijft;
3. In het geval van herbouw is het bepaalde in lid a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 13 – Algemene gebruiksregels

Strijdig gebruik

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.
3. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bebouwing voor:
 - a. de zelfstandige bewoning van bijgebouwen;
 - b. seksinrichtingen;
 - c. prostitutiebedrijven.

Artikel 14 – Algemene aanduidingsregels

Niet van toepassing

Artikel 15 – Algemene afwijkingsregels

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Procedurevoorschrift

2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Artikel 16 – Algemene wijzigingsregels

Wijzigingsbevoegdheid algemeen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:
 - a. het wijzigen van de bijlagen bij deze regels, indien technologische ontwikkelingen, vernieuwde inzichten of ontwikkelingen in de wet- en regelgeving hiertoe aanleiding geven;
 - b. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de regels, waarbij verwezen wordt naar of welke ontleend worden aan bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 17 – Samenloopregeling dubbelbestemmingen

1. Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 – Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld met het bepaalde onder a met maximaal 10%.
3. Het bepaalde onder het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Overgangsrecht gebruik

4. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
5. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
6. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde het eerste lid na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
7. Het bepaalde onder het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

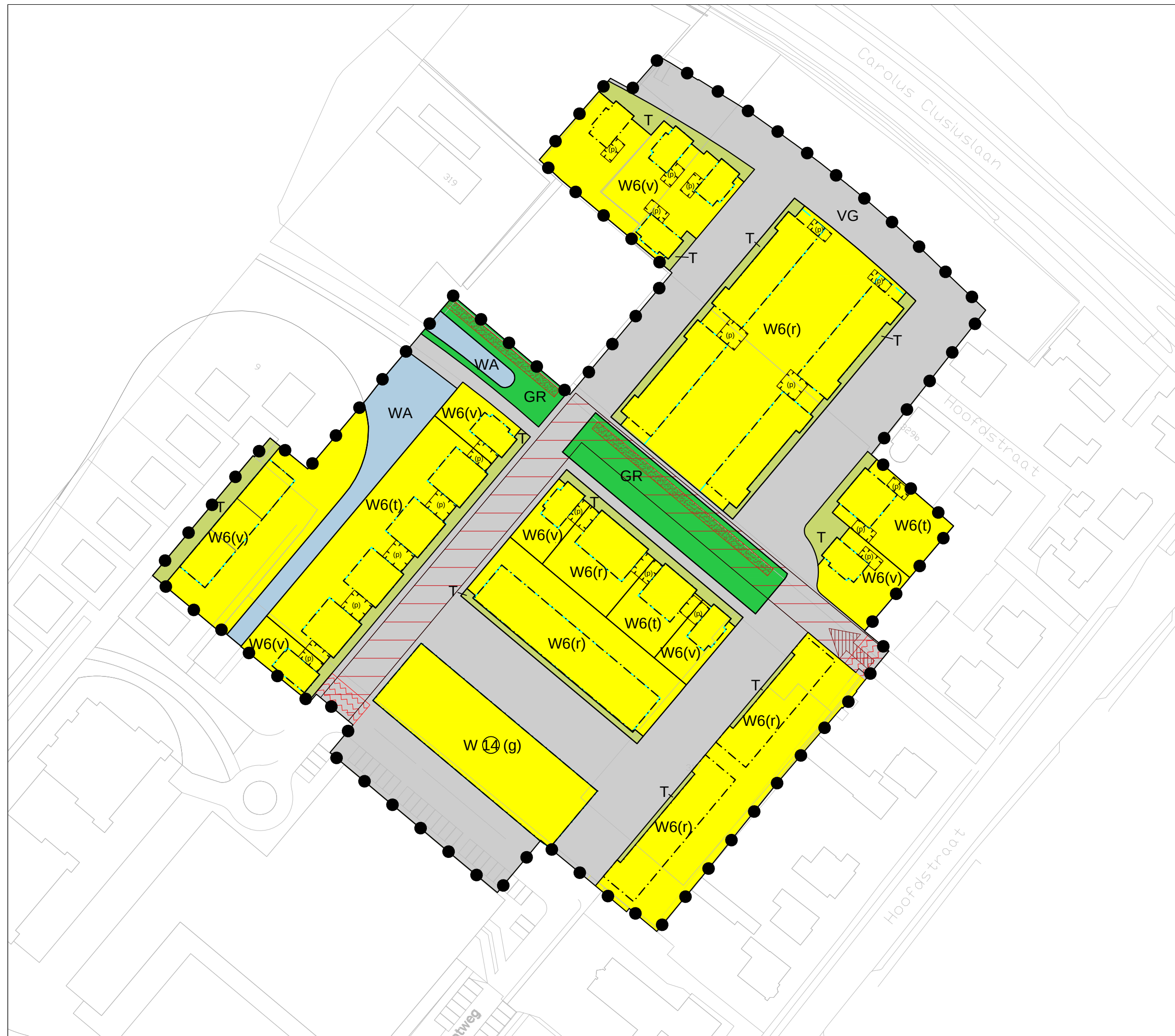
Artikel 19 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Uitwerkingsplan Overteylingen Oost.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

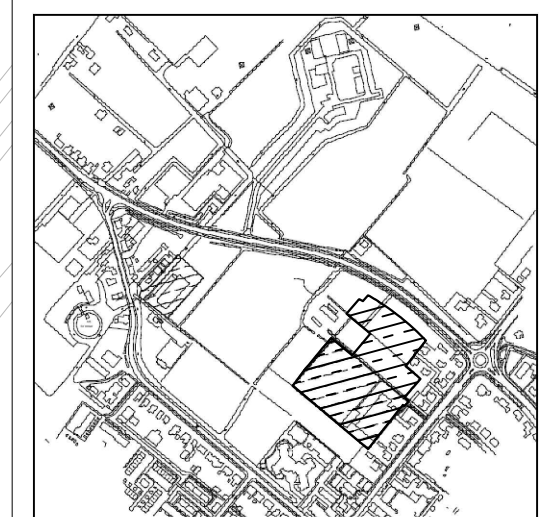
1. Parkeren
2. Archeologisch rapport Hoofdstraat 317
3. Aanvullend archeologisch onderzoek Overteylingen
4. Legger Hoogheemraadschap van Rijnland
5. Flora- en faunaonderzoek
6. Akoestisch onderzoek walwoningen
7. Akoestisch onderzoek gevelbelasting
8. AERIUS-berekening
9. Bodemonderzoek Dibec 2015
10. Bodemonderzoek AGEL 2016
11. Bodemonderzoek Soilution 2017
12. Bodemonderzoek IDDS 2018
13. Overlegnota Uitwerkingsplan Overteylingen

IV. VERBEELDING



VERKLARING

BESTEMMINGEN		Subbestemmingen	Nadere aanwijzingen
W	WOONDOELEINDEN		(g) – gestapeld (t) – max. twee aaneen (v) – vrijstaand (r) – aaneengebouwd
T	TUINEN		
GR	GROENVOORZIENINGEN		
VG	VERBLIJFSGEBIED		
WA	WATER		
	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (zie overzichtskaart)		
	PRIMAIR WATERKERING		
Overige aanduidingen			
6	maximum goothoogte in meters		
14	maximum bouwhoogte in meters		
	aansluitpunt primair waterkering		
	te behouden haag		
	hoofdgebouw toegestaan		
(P)	parkeren		
	ontsluitingspunt		
	plangrens		
Verklaringen			
	topografische informatie		



Overzichtskaart archeologisch waardevol gebied

project:
Overteylingen

fase:
Uitwerkingsplan

gemeente:
Teylingen

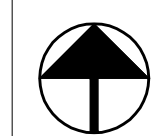
identificatienummer: NL.IMRO.15250000SAS05012-VA01
ondergrond: o_NL.IMRO.15250000SAS05012-VA01

datum :
11 februari 2020

schaal:
1 : 1.000



IDDS
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling



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