

Wijzigingsplan Kastanjelaan 13-14-14A, Sassenheim

Toelichting

Status: vastgesteld



Hoogesteger Projectmanagement & Advies
Brandwijk

Datum vastgesteld 19 juni 2018

NL.IMRO.1525.WP2015SAS04005-VA01

INHOUDSOPGAVE**PAG.**

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Beschrijving plangebied en bouwplan	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Huidige situatie	4
2.3	Toekomstige situatie	6
3.	Juridische planopzet	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Wijzigingsplan	9
4.	Beleidskader	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Rijksbeleid	10
4.3	Provinciaal beleid	10
4.4	Regionaal beleid	12
4.5	Gemeentelijk beleid	13
5.	Milieu, Water en Natuur	16
5.1	Bodem	16
5.2	Geluid	17
5.3	Luchtkwaliteit	17
5.4	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	18
5.5	Bedrijven en milieuzonering	18
5.6	Externe veiligheid	19
5.7	Waterhuishouding	20
5.8	Ecologie	21
6.	Overige aspecten	24
6.1	Verkeer	24
6.2	Archeologische waarden en cultuurhistorie	25
7.	Uitvoering	28
7.1	Economische uitvoerbaarheid	28
7.2	Planschade	28
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
8.	Bijlagen	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De heer T.J.C. van Velzen, hierna te noemen 'initiatiefnemer', wenst op de percelen plaatselijk bekend als Kastanjelaan 13, 14 en 14a te Sassenheim, hierna ook 'het plangebied', een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Thans hebben deze percelen een bedrijfsbestemming.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Sassenheim-Centrum' (31 oktober 2013) is woningbouw op genoemde percelen niet mogelijk. Wel kent het bestemmingsplan aan genoemde percelen de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' toe, hetgeen inhoudt dat burgemeester en wethouders de mogelijkheid hebben de bestemming ('Bedrijf') te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2' en 'Tuin'. Initiatiefnemer wil dat burgemeester en wethouders van die mogelijkheid gebruik maken ten behoeve van zijn voorgenomen woningbouwontwikkeling.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling beoogt:

- de bestaande (2 bedrijfs)woningen (nrs. 13 en 14) te slopen en 1 nieuwe (burger)woning terug te bouwen;
- de overkapping aan de zijde van de Weltevreden te slopen;
- de oude bollen-/kolenschuur (genomineerd gemeentelijk monument) te verbouwen tot 3 wooneenheden in de vrije sector en daarnaast 2 gestapelde wooneenheden in de sociale sector en
- parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Het voorliggende wijzigingsplan dient het voorgenomen bouwplan mogelijk te maken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op de RO standaarden 2012, zoals SVBP, IMRO, STRI. Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.2 Leeswijzer

Deze toelichting bevat een verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan waar de hoofdlijnen van beleid ten aanzien van de planlocatie zijn weergegeven. De wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is dermate gering dat om reden van efficiency geen sprake is van een volledig zelfstandig plan met alle beleidsaspecten die daar bij horen.

Hoofdstuk 2 beschrijft het plan; zowel de huidige als toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de juridische planopzet. De aspecten Milieu, Water en Natuur worden in hoofdstuk 4 beschreven. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van de overige omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 worden de overige aspecten (verkeer en archeologie en cultuurhistorie) beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid aangetoond. Een drietal bijlagen maken onderdeel uit van dit wijzigingsplan.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

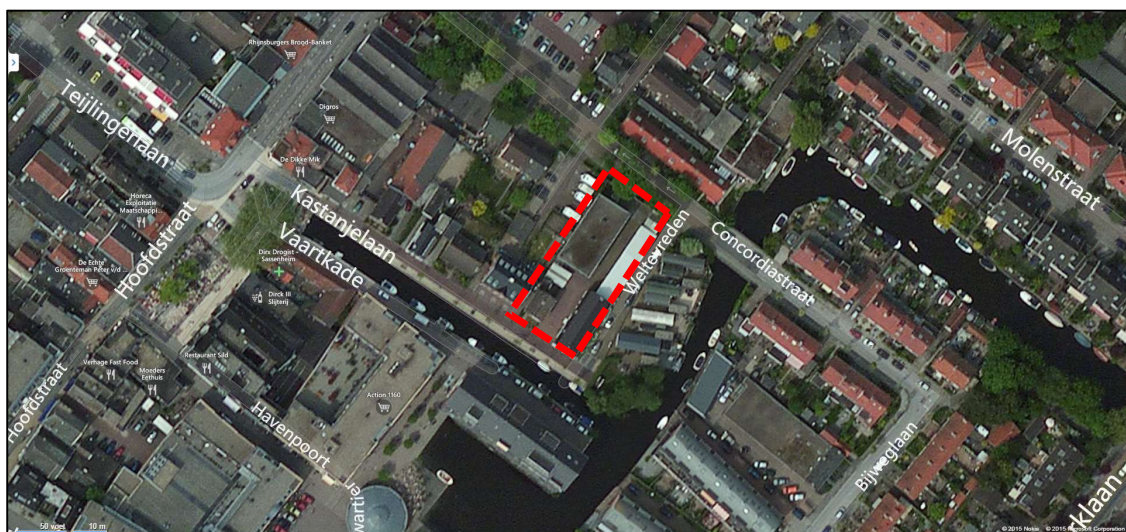
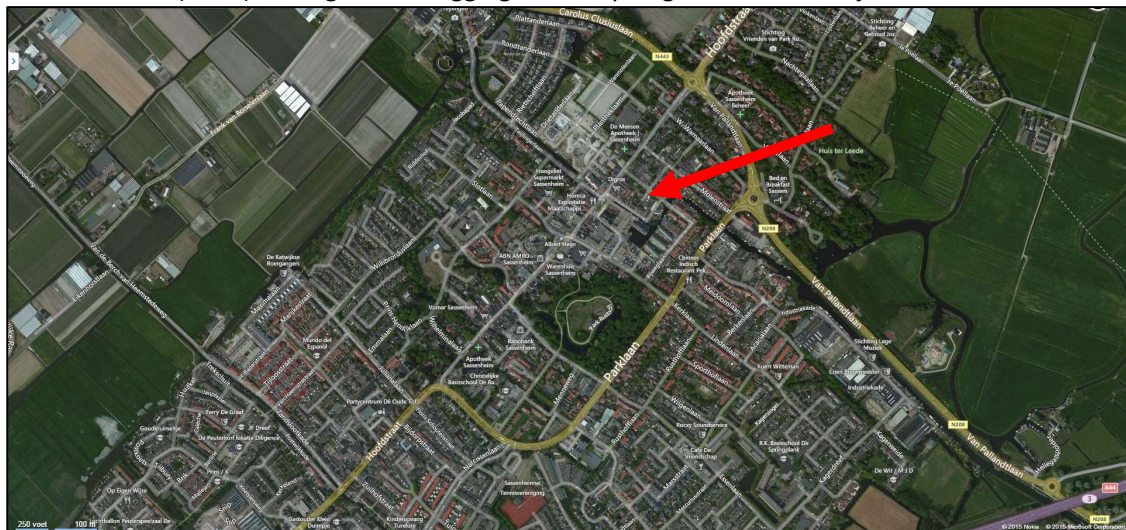
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de huidige situatie (paragraaf 2.2) en de toekomstige situatie (paragraaf 2.3).

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt direct noordoostelijk van het centrum van Sassenheim en grenst aan de Kastanjelaan, de Weltevreden en de Concordiastraat. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als woongebied. In het (recente) verleden hebben in de omgeving verschillende vernieuwingen plaatsgevonden, zoals de bouw van het wooncomplex aan het Voorhavenkwartier.

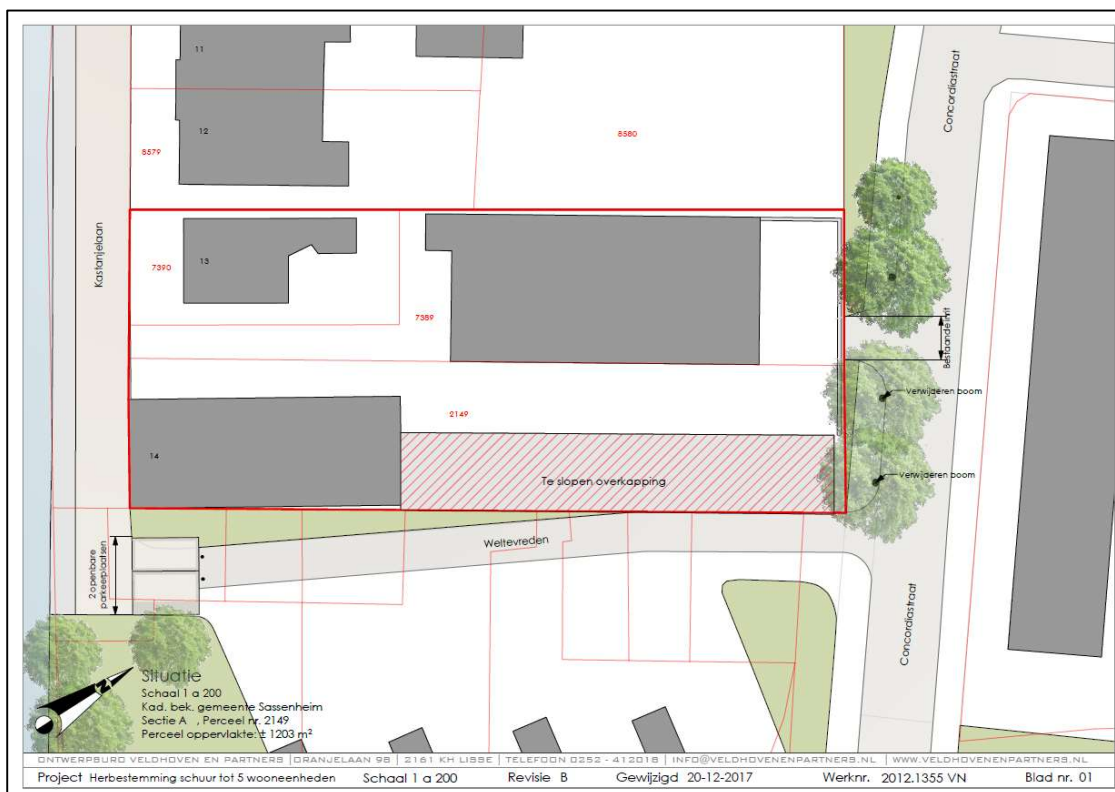
Onderstaande (lucht)foto's geven de ligging van het plangebied en het object aan.





Bebouwing

De huidige bebouwing van het plangebied bestaat uit twee (voormalige) bedrijfswoningen aan de zijde van de Kastanjelaan (nrs. 13 en 14) en een oude, meer naar achteren gelegen voormalige bollen-/kolenschuur (nr. 14a). De bollen-/kolenschuur grenst aan de achterzijde aan de Concordiastraat. De Concordiastraat en de Kastanjelaan worden verbonden door de Weltevreden, een steegachtig doodlopend straatje direct ten noorden van het plangebied. Grenzend aan de Weltevreden is in het plangebied een overkapping gesitueerd. De bollenschuur is genomineerd als gemeentelijk monument. De navolgende beelden laten de huidige indeling en bebouwing van het plangebied zien.





Omgeving

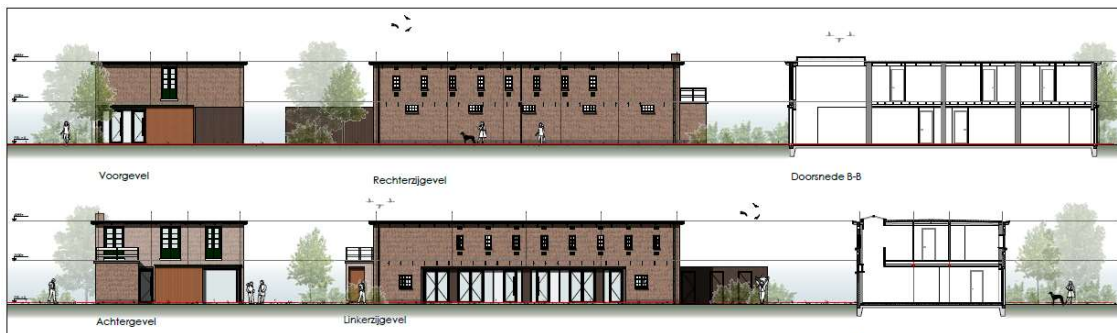
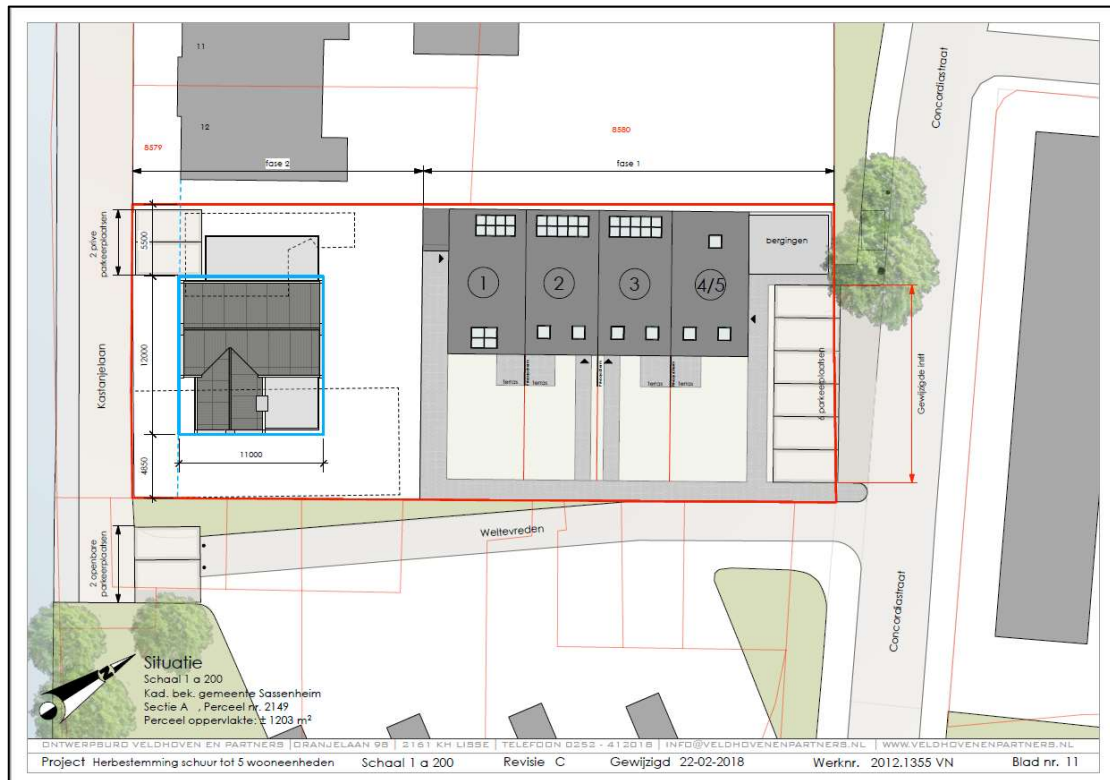
De bebouwing in de omgeving is divers; nieuw- en oudbouw wisselen elkaar af. De bebouwing in de omgeving kent verschillende hoogten; er zijn grondgebonden woningen en appartementengebouwen. De woningen aan de Concordiastraat zijn eenlaags met kap. De westelijk van het plangebied aan de Kastanjelaan gelegen woningen zijn tweelaags met kap. Aan de overzijde van de Kastanjelaan ligt een appartementencomplex met een hoogte van zo'n 15 meter.

De Kastanjelaan ligt aan een smalle havenkom die ook voor recreatievaartuigen bereikbaar is. Aan de oostzijde van de Weltevreden ligt een kleine woonwagenlocatie. Qua functies is de omgeving divers. In de nabijheid van het plangebied zijn centrumfuncties, al overheerst in de directe omgeving de woonfunctie. Zuidwestelijk van het plangebied ligt het centrum van Sassenheim met verschillende binnenstedelijke functies. Het centrum ligt op loopafstand van het plangebied.

2.3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil de bestaande twee voormalige bedrijfswoningen aan de Kastanjelaan slopen en een nieuwe vrijstaande woning terugplaatsen. De voormalige bollen-/kolenschuur zal intact blijven en worden omgebouwd tot aaneen gebouwde woningen. Het is de bedoeling om 3 rijenwoningen in de vrije sector en 2 appartementen in de sociale sector te realiseren. De langs de Weltevreden gelegen overkapping wordt gesloopt. De grond tussen de voormalige bollen-/kolenschuur en de Weltevreden wordt tuin voor de woningen. Aan de zijde van de Concordiastraat worden 4 bergruimtes ten behoeve van de woningen gemaakt. Ook worden langs de Concordiastraat 6 parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt. Voor de vrijstaande nieuwbouw woning geldt

dat wordt geparkeerd op eigen terrein. De navolgende beelden tonen de nieuwe situatie (indeling plangebied en bebouwing).



Bebouwing

De twee voormalige bedrijfswoningen worden gesloopt en vervangen door één vrijstaande nieuwbouw woning. De voormalige bollen-/kolenschuur blijft als pand in stand; er worden 5 wooneenheden in ondergebracht. Aan de zijde van de Concordiastraat worden tegen de voormalige bollen-/kolenschuur 4 bergingen gerealiseerd. Aan de linkerzijde wordt ten behoeve van woning 01 één berging gerealiseerd. De vrijstaande woning zal op de Kastanjelaan georiënteerd zijn.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor de vrijstaande woning zullen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangebracht. Voor de 5 wooneenheden in de voormalige bollenschuur worden evenwijdig aan de Concordiastraat 6 parkeerplaatsen aangelegd. Verder zullen 2 openbare parkeerplaatsen op de hoek van de Kastanjelaan en de Weltevreden beschikbaar zijn.

Ontsluiting

De vrijstaande woning wordt op de Kastanjelaan ontsloten; de woningen in de voormalige bollen-schuur op de Concordiastraat. Er wordt niet op de Weltevreden ontsloten.

Buitenruimte

De vrijstaande woning heeft achter en naast de woning buitenruimte. De woningen in de voormalige bollen-/kolenschuur hebben de buitenruimte aan de zijde van de Weltevreden, op de plaats waar eerder de overkapping was. De tuinmuur aan de zijde van de Concordiastraat (en deels ook aan de Weltevreden) wordt ten behoeve van de aanleg van de parkeerplaatsen grotendeels verwijderd. Ter hoogte van de bergingen blijft een deel van de erfscheidingsmuur bestaan.

Kadastraal

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente

- Sassenheim, sectie A, nummer 7390, groot 168 m2;
- Sassenheim, sectie A, nummer 7389, groot 456 m2
- Sassenheim, sectie A, nummer 2149, groot 590 m2;
samen groot 1.214 m2.

Alle percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer.

3. Juridische planopzet

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven; deze vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

3.2 Wijzigingsplan

Voor onderhavig 'Wijzigingsplan Kastanjelaan 13-14-14A, Sassenheim' is gebruik gemaakt van de in artikel 23.6 van de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Sassenheim-Centrum' (31 oktober 2013) opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Voor het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6'.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in deels 'Wonen-1' (voor de vrijstaande nieuwbouwwoning), deels 'Wonen-2' (voor de woningen in de voormalige bollenschuur) en deels 'Tuin'. Vanwege de eis om, conform de gemeentelijke/regionale woonvisie, bij de ontwikkeling van woningen ten minste 30% van de ontwikkeling in te vullen met sociale woningbouw zijn in het plan twee gestapelde sociale woningen opgenomen. Die 2 twee sociale woningen vallen niet onder de voornoemde wijzigingsbevoegdheid.

Sinds 1 januari 2010 is het verplicht ruimtelijke plannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Het wijzigingsplan is opgesteld naar de richtlijnen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

4. Beleidskader

4.1 Inleiding

Voor het plangebied zijn diverse rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidstukken relevant. In dit hoofdstuk wordt dit relevante beleid samengevat en wordt de ontwikkeling van het bestemmingsplan getoetst.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de meest bepalende beleidsdocumenten. Deze documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de beoogde ontwikkeling.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Per 1 juli 2017 is de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland schrijft tevens voor dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen aan de eisen conform de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.3 wordt de ontwikkeling getoetst aan de ladder.

Conclusie ten aanzien van Rijksbeleid

Rijksbeleid staat de voorgenomen planontwikkeling niet in de weg.

4.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De structuurvisie 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (hierna 'de Visie') speelt meer in op de structurele veranderingen in de samenleving, de economie en het milieu, waarvan de uitkomsten nog onzeker zijn. Daarom is er sprake van een combinatie van zowel flexibiliteit als duidelijkheid in de vorm van randvoorwaarden en kaders. De Visie is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar ambities. Deze zijn verwoord in vier rode draden door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen en strategische doelstellingen voor onderdelen.

De vier rode draden zijn:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;

2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Het plangebied ligt in het bestaand stads- en dorpsgebied ('bebouwde ruimte'). De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en linten en logistiek-industrieel systeem, inclusief de bijbehorende infrastructuur. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

De ontwikkeling past binnen de rode draad 'Beter benutten en opwaarderen van wat er is'. Binnen het bestaande bebouwd gebied wordt de oude monumentale bollen-/kolenschuur hergebruikt voor woningen in verschillende segmenten en twee bestaande vrijstaande woningen vervangen door één vrijstaande woning. Hiermee krijgt de rand van het centrum van Sassenheim een kwalitatieve verbetering.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma Ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma Ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

De verordening bevat regels ten aanzien van een aantal belangrijke ruimtelijke onderwerpen, zoals kantoren, bedrijventerreinen, glastuinbouw- en bollenteeltgebied, archeologie en provinciale vaarwegen. Ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is opgenomen dat deze getoetst moeten worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ladder duurzame verstedelijking

De verordening (artikel 2.1.1.) schrijft voor dat stedelijke ontwikkelingen primair plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Alleen als binnen bestaand stads- en dorpsgebied geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied in gebruik worden genomen. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij van toepassing. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

Toets ladder duurzame verstedelijking woningbouwontwikkeling

In het plangebied worden zes woningen gerealiseerd. Twee bestaande woningen worden vervangen door één nieuwe woning; er komen vijf woningen in de bollen-/kolenschuur. Strikt genomen worden er vier woningen toegevoegd.

Volgens rechtspraak (ABRS 28 juni 2017, 201608869/1/R3) dient een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 23 april

2014, (Wierden)). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die getuigen op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Conclusie ten aanzien van provinciaal beleid

Provinciaal staat de voorgenomen planontwikkeling niet in de weg.

4.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De regio Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van 15 gemeenten: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. De regio ligt midden in de Randstad en telt ruim 500.000 inwoners. De deelnemende gemeenten werken samen aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn. Een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio zijn daarbij het streven. In juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur van de regio de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. In 2012 is ingestemd met de eerste partiële herziening van de visie.

De gemeenten hebben de visie ontwikkeld om gezamenlijk te werken aan de toekomst van de regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen. In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met een doorkijk naar 2030).

Om het aantrekkelijke landschap van de regio te behouden wordt in de visie voorgeschreven dat stedelijke ontwikkelingen voor het grootste gedeelte dienen te geschieden in het stedelijk gebied. Gezien de ligging binnen de rode contour en de opgave die daarbinnen gewenst is, past de beoogde ontwikkeling goed op deze locatie.

Regionale woonagenda Holland Rijnland

In de regio Holland Rijnland zal het aantal inwoners en huishoudens de komende vijftien jaar naar verwachting nog verder toenemen. In totaal gaat het dan van 2013 tot en met 2029 over 31.620 nieuwe woningen. Met de woonagenda 2014 willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Naast het accommoderen van de lokale en subregionale 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.

Conclusie ten aanzien van regionaal beleid

De planontwikkeling past binnen regionaal beleid.

4.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Teylingen 2030 (2015)

In deze structuurvisie zet de gemeente op een integrale wijze de ruimtelijke hoofdlijnen uit tot 2030. Samen met bewoners, bedrijven, organisaties en regionale partners wil de gemeente werken aan een duurzame bloeiende gemeente, waaraan iedereen meedoet.

De leidende principes voor de structuurvisie zijn:

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

Woonvisie Teylingen 2015-2020

Parallel aan de Toekomstvisie is de 'Woonvisie Teylingen, een kijk op het wonen in Sassenheim, Voorhout en Warmond voor de periode 2008-2020 opgesteld, als een belangrijke uitwerking om de doelen uit de Toekomstvisie te concretiseren en te realiseren. Na 2008 hebben zich diverse economische en maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen in regelgeving (zowel in de huur- als de koopsector) voorgedaan die een behoorlijke impact hebben op het functioneren van de woningmarkt. Om deze reden is de woonvisie in 2015 geactualiseerd.

In de Woonvisie Teylingen 2015-2020 beschrijft de gemeente Teylingen het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2015-2020. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld in het kader van de Bollen-3-gemeenten. Centraal in de woonvisie staan de thema's: bestaande kernen en bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg, welzijn, beschikbaarheid, doelgroepen en betaalbaarheid.

Voor de toekomst worden onder andere gestreefd naar het in stand houden van het karakter van de kernen Voorhout, Warmond en Sassenheim. Door in te zetten op woningen die nu in aanbod beperkt zijn wordt gestreefd meer vitaliteit en een evenwichtige bevolkingsopbouw. In Warmond wil de gemeente jongeren en jonge huishoudens in de kern vasthouden en/of aantrekken door het woningaanbod hierop af te stemmen. Gestreefd wordt naar grondgebonden en/of goedkopere koopwoningen om de doorstroming in de kern te bevorderen. Bij de nieuwbouw van woningen is het van belang te kijken waar duurzaamheid een rol kan spelen in de bouw- of gebruiksfase van deze woningen.

In Sassenheim wordt ingezet op de versterking van het centrum, herstructurering en kwaliteitsverbetering van enkele verouderde woon- en winkelgebieden. Daarnaast is het uitgangspunt meer woningen in het huursegment (bij voorkeur goedkopere en middeldure huur) aan de woningvoorraad toe te voegen. De ontwikkeling voorziet hierin.

Bestemmingsplan 'Sassenheim-Centrum'

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid ten aanzien van de planlocatie is mede vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Sassenheim-Centrum'. Volgens dat bestemmingsplan is aan de planlocatie de bestemming 'Bedrijf' toegekend; voor het plangebied geldt tevens de voornoemde gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' (artikel 23.6).

Genoemd artikel luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6' in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Tuin', met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 5 woningen mogen worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste respectievelijk 6,5 en 10 meter bedragen;
- c. van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt na bedrijfsbeëindiging ter plaatse;
- d. middels onderzoek is aangetoond dat er geen milieutechnische belemmeringen aanwezig zijn op het gebied van bodemkwaliteit;
- e. het parkeren volledig binnen het wijzigingsgebied dient te worden opgelost conform de Nota parkeerbeleid van de gemeente Teylingen.

Volgens de in hoofdstuk 2, paragraaf 4 beschreven toekomstige situatie

- zullen in het plangebied ten hoogste 6 woningen worden gebouwd; te weten 1 vervangende, vrijstaande woning en 5 woonheden in de voormalige bollen-/kolenschuur.
- bedraagt de bouwhoogte (tevens goothoogte) van voormalige bollen-/kolenschuur ca. 6,10 meter;
- zal de goothoogte van de nieuwbouw woning maximaal 6,50 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- zijn de bedrijfsactiviteiten in het plangebied geheel beëindigd;
- zijn er voor het plangebied, zoals hierna in hoofdstuk 5 zal worden aangetoond, geen milieutechnische belemmeringen aanwezig op het gebied van bodemkwaliteit die de voorgenumen bestemmingswijzigingen in de weg staan;
- wordt het parkeren ten behoeve van de nieuwe situatie, conform het geldende parkeerbeleid, geheel in het plangebied opgelost.

Daarmee wordt voldaan aan alle voorwaarden als genoemd in artikel 23.6 van de planregels van het vigerende bestemmingsplan.

Het plangebied maakt deel uit van een gebied met een archeologische verwachting. Het plangebied heeft daarom een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Ook voor de nieuwe bestemmingen zal deze dubbelbestemming blijven gelden. De planregels van de dubbelbestemming zullen in acht moeten worden genomen. Qua archeologische aspecten wordt verwezen naar het bepaalde in de toelichting op het vigerende bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan is beleidsmatig rekening gehouden met de mogelijkheid gebruik te kunnen maken van de onderhavige wijzigingsbevoegdheid. Er is daarom rekening gehouden met de realisatie van maximaal 5 nieuwe woningen in het plangebied. Wat betreft het woonbeleid wordt verwezen naar hetgeen in het vigerende bestemmingsplan is verwoord.

Parkeernota Teylingen 2014

Op 2 december 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders de Parkeernota Teylingen 2014 vastgesteld. In deze nota zijn parkeernormen opgenomen voor diverse functies. Door een wetswijziging is eind 2014 ook de wettelijke grondslag van stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening vervallen. Dit betekent dat in nieuwe bestemmingsplannen een eigen regeling in het plan moet worden opgenomen voor onder andere parkeren. De regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening wordt daarom overgenomen in dit bestemmingsplan, door middel van een voorwaardelijke verplichting. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke

wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Toetsing van de beoogde ontwikkeling aan het aspect parkeren vindt plaats in paragraaf 6.1.

5. Milieu, Water en Natuur

5.1 Bodem

Normstelling

Wettelijk kader voor de bodemkwaliteit van het plangebied vormt de Wet bodembescherming (Wbb). Deze wet stelt regels om de bodem te beschermen. De Wbb maakt duidelijk dat grondwater een onderdeel van de bodem is. Daarnaast worden de sanering van verontreinigde bodem en grondwater door middel van de Wbb geregeld. Ook lozingen in of op de bodem kunnen op grond van de Wbb worden gereguleerd.

Toetsing

Het plangebied is te onderscheiden in twee deelgebieden. Het ene deelgebied is de locatie waar de vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Voor dit deelgebied vindt sloop van de twee bestaande bedrijfswoningen plaats en wordt één nieuwe woning teruggebouwd. Het andere deelgebied is de locatie waarde voormalige bollenschuur is gesitueerd, alsmede de voorliggende grond (waarop de thans aanwezige overkapping wordt gesloopt).

Voor beide deelgebieden is sprake van een bestemmingswijziging van een bedrijfsfunctie naar woon/tuinfunctie. Onderzocht is of de bodemsituatie (bodemkwaliteit) deze bestemmingswijziging toelaat c.q. welke maatregelen moeten worden getroffen de grond voor de nieuwe functie geschikt te maken. In dat verband is recent een bodemonderzoek verricht.

Uit het rapport van dat onderzoek (bijlage 2) volgt dat geconcludeerd kan worden dat zich op het noordelijk deel van het perceel een sterke verontreiniging met PAK bevindt in de bovenlaag. De verontreiniging is niet perceeloverschrijdend. De verontreiniging heeft een gemiddelde dikte van ongeveer 1,0 m-mv en een totale oppervlakte van circa 130 m² (circa 130 m³). Vermoedelijk staat de sterke verontreiniging met PAK in verband met de aanwezigheid van kooldeeltjes in de zandige ophooglaag of met de (voormalige) aanwezigheid van teerhoudend asfalt.

De algehele bodemkwaliteit van de zandige puin- en koolhoudende ophooglaag bestaat uit plaatselijk matige verontreiniging met lood (noordoostzijde; punt verontreiniging) en lichte verontreiniging met kwik, zink en PAK. De zandige visueel schone ophooglaag is licht verontreinigd met kwik, lood en PAK. De onderlaag is niet verontreinigd met gemeten parameters. De verontreiniging met zware metalen wordt mogelijk veroorzaakt door van oudsher gebruik van het terrein. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met som xylenen en som dichlooretheen.

In het kader van de Wbb is, gezien de omvang van de verontreiniging met PAK (> 25 m³) op de noordzijde van het perceel, sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. In de nabije toekomst wordt ter plaatse van de PAK-verontreiniging een parkeerplaats gerealiseerd. Met de aanleg van deze parkeerplaats wordt het overgrote deel van de verontreiniging afgedekt. In dat kader is er geen bezwaar tegen de voorziene herinrichting. De aanleg van de parkeerplaats en de naastliggende tuinen is een saneringshandeling in het kader van de Wbb waarvoor een saneringsplan (BUS-melding) dient te worden opgesteld.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt, met inachtneming van de BUS-melding, geen belemmering voor de functie-uitbreiding en de vaststelling van het wijzigingsplan.

5.2 Geluid

Normstelling

De regels (grenswaarden) met betrekking tot de (maximaal) toelaatbare hoeveelheid geluid afkomstig van een industrieterrein, weg of spoorweg zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen een conform deze wet geldende geluidszone. De grenswaarden (voorkeursgrenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde) uit de Wgh zijn van toepassing op de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Het onderhavige bouwplan beoogt de bouw van maximaal 6 woningen. Deze woningen zijn te beschouwen als een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wgh.

Toetsing

Verkeerslawaaai

- Wegverkeer: Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom in het centrum van Sassenheim. Voor het centrum geldt dat sprake is van wegen/straten waar een 30-km-instelling. Zowel de Kastanjelaan als de Weltevreden zijn doodlopende straten. Er is sprake van zeer beperkt autoverkeer; beide straten zijn alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk. Op de Concordiastraat is sprake van eenrichtingsverkeer. Voor wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, geldt ingevolge de Wet geluidhinder geen in acht te nemen geluidzone. + A44
- Railverkeerslawaaai: het plangebied ligt op ca. 1,1 km afstand van de spoorverbinding Leiden-Schiphol en op ca. 3,0 km van de spoorverbinding Leiden-Haarlem. Beide sporen hebben qua geluid geen danwel een verwaarloosbare invloed op het plangebied.
- Luchtvaartverkeerslawaaai: het plangebied ligt op ongeveer 17 km afstand van de luchthaven Schiphol. De invloed van luchtvaartverkeer op het plangebied is verwaarloosbaar.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet een geluidzone van een industriegebied.

Conclusie

Vanuit oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen van betekenis die het vaststelling van het plan in de weg staan.

5.3 Luchtkwaliteit

Normstelling

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³) voor stikstofdioxide en fijn stof. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof nl. PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³.

Toetsing

Het bouwplan voorziet in maximaal 6 woningen. Het plan behelst geen bijzondere voor binnenstedelijk gebied geldende functies. Het gaat om een normale (centrum)functie. Het bouwplan voorziet in de bouw van 4 extra woningen.

De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. De achtergrond concentraties langs de gemeentelijke wegen ligt onder de 20 µg/m³. Uit de NSL monitoringstool 2014 peiljaar 2015 blijkt dat langs de Parklaan de PM₁₀ concentratie <35 µg/m³ en de PM_{2,5} concentratie < 20 µg/m³ is. De grenswaarden voor deze stoffen worden niet overschreden. Het plan gebied ligt op enige afstand; ter plaatse van het plangebied zullen de luchtkwaliteitconcentraties lager zijn. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling maakt een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. De Wet milieubeheer staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.4 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. In dit geval wordt het plan wel genoemd in deze bijlage (categorie D 11.2 , stedelijk ontwikkelingsproject). Gelet op het feit dat het om een wijzigingsbevoegdheid gaat waarbij reeds in het onderliggend bestemmingsplan een toetsing aan het besluit m.e.r. heeft plaats gevonden hoeft bij het gebruik maken van de wijziging bevoegdheid geen toetsing aan het besluit meer plaats te vinden.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

Toetsing

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen.

De volgende bedrijven zijn aanwezig in de buurt van het plangebied:

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige Afstand tot het plangebied
Digros	Hoofdstraat 282	471	1	10	67
Action	Voorhavenkwartier 80	471	1	10	60

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruim wordt voldaan aan de richtafstanden. De omliggende bedrijven worden naar verwachting niet belemmerd door het plan en ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wet milieubeheer

Aangezien het hier niet om een inrichting volgens de Wet milieubeheer gaat, is deze dan ook niet van toepassing.

In de omgeving van het plangebied ligt een bedrijfslocatie aan de Bijweglaan. Op die bedrijfslocatie mag een bedrijf worden gevestigd met ten hoogste milieucategorie 2. De richtafstand voor geluid tot deze locatie bedraagt 30 meter. De afstand van het plangebied tot de bedoelde bedrijfslocatie bedraagt ca. 35 meter. Het plangebied ondervindt geen nadelige invloed van geluid afkomstig van de bedrijfslocatie aan de Bijweglaan. Genoemde bedrijfslocatie is voor het plangebied de meest dichtbij gelegen bedrijfslocatie. Het plangebied ligt verder niet binnen in acht te nemen richtafstanden van bedrijven.

Conclusie

Het aspect milieuzonering staat de vaststelling van het wijzigingsplan niet in de weg.

5.6 Externe veiligheid

Normstelling

Geldend kader voor externe veiligheid is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi). Ingevolge artikel 5 van dit Bevi dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire 'Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (RNVGS).

Toetsing

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig die van overwegende invloed zijn op het plangebied en de beoogde functie (wonen). De locatie ligt wel binnen het effectgebied van de N208 (Van Pallandtlaan). Vanwege het transport van brandbare gassen (klasse GF3) heeft de N208 een effectgebied van 350 meter. De locatie ligt op een afstand van 240 meter van de N208. Een nieuwe risicoberekening is echter niet nodig volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes. De bouw van de woningen heeft geen effect externe veiligheidsaspecten zoals

bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid. Er liggen geen relevante buisleidingen in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het vaststellen van het wijzigingsplan.

5.7 Waterhuishouding

Normstelling

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. In het kader van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voor het geldend kader wordt verder verwezen naar paragraaf 4.11 van het bestemmingsplan Sassenheim-Centrum.

Toetsing

Ten behoeve van het bouwplan zullen verschillende objecten in het plangebied worden gesloopt (de 2 bedrijfswoningen en de overkapping). Er wordt 1 woning teruggebouwd. Verder worden aan de zijde van de Concordiastraat tegen de voormalige bollenschuur 4 kleine bergingen gerealiseerd. Op de plaats van de overkapping zullen tuinen worden gerealiseerd. Tevens zullen aan de zijde van de Concordiastraat 6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De mutaties in verhard oppervlak zijn de volgende:

Oppervlakte bedrijfswoningen (sloop)	227 m ²	vermindering
Oppervlakte overkapping (sloop)	190 m ²	vermindering
Huidige bestrating, buiten overkapping (wordt weggehaald)	503 m ²	vermindering
Nieuwe woning	150 m ²	vermeerdering
Aanleg nieuwe bestrating	358 m ²	vermeerdering
Totaal	412 m ²	vermindering

Als gevolg van deze mutaties zal het bebouwd oppervlak (de verstening) afnemen met 412 m².

Het bouwplan betreft in hoofdzaak de transformatie van een bestaand object van bedrijfspand tot woningen. Voor het overige deel is sprake van sloop en herbouw. Het plangebied en het bouwplan zijn te gering om 'water' aan het plangebied toe te voegen. Afwatering van hemelwater zal voor zover mogelijk op het oppervlaktewater plaatsvinden. Afvalwater zal op de bestaande rioleering worden geloosd. Met de afname van verhard oppervlakte en het zoveel mogelijk scheiden van hemel- en afvalwater wordt zoveel mogelijk voldaan aan de strekking van het geldend kader.

Conclusie

Het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

5.8 Ecologie

Normstelling

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dieren en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Toetsingskader

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dieren en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- a. Natura-2000 gebieden;
- b. Bijzondere nationale natuurgebieden;
- c. Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
3. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bijzondere nationale natuurgebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buitenom de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook gebieden aanwijzen als Bijzonder nationaal natuurgebied wanneer het gebied is opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of het gebied onderwerp is van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- b. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- c. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de provincie Zuid-Holland zal voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling geleden voor een groot deel van de "overig" beschermde soorten. Deze lijst zal in Zuid-Holland ongeveer vergelijkbaar met de "Tabel 1-soorten", dus de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er overigens geen beleidsruimte en blijft de bescherming onveranderd.

Provinciale vrijstellingen

Bij de implementatie van de Wet natuurbescherming binnen provincie Zuid-Holland is ervoor gekozen om dat beleidsarm te doen. Uitgangspunt is om de landelijke vrijstelling zoals hij gold onder de Ffw voor te zetten onder de Wnb. De landelijke vrijstelling gold voor algemene amfibieën en zoogdieren. Om te beoordelen of de soorten in aanmerking komen voor een provinciale vrijstelling is per soort gekeken naar de verspreiding en talrijkheid in provincie Zuid-Holland. Hieruit blijkt dat de soorten molmuis, ondergrondse woelmuis en tweekleurige bosspitsmuis niet of nauwelijks voorkomen in Zuid-Holland, hierdoor is een provinciale vrijstelling voor deze soorten niet opdoen.

Toetsing

Het bouwplan betreft deels de transformatie van een bestaande, nog in gebruik zijnde voormalige bollenschuur tot woningen. Er wijzigt daarmee niets aan het pand zelf. Er zullen hoofdzakelijk interne verbouwingen plaatsvinden. Ook de bestaande bedrijfswoningen zijn nog in gebruik. Ze zullen na gebruik direct worden gesloopt. De nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd op de

plaats van de huidige bedrijfswoningen. De overkapping bestaat uit een eenvoudig stalen constructie voorzien van golfplaten. Veel van de aanwezige bestrating wordt verwijderd en tot tuin getransformeerd. Circa 412 m² meer onverhard wordt aan het plangebied toegevoegd. Door toename van tuin in het plangebied wordt de omgeving 'groener'.

Aan de zijde van de Concordiastraat staan langs het plangebied vier bomen. Twee van deze bomen zullen als gevolg van de aanleg van parkeerplaatsen moeten worden verwijderd; ze zullen elders in het plangebied worden herplaatst om het aanwezige groen zoveel mogelijk te behouden.

In verband met de sloop van verschillende objecten en de wijziging van het gebruik is een quick scan uitgevoerd naar de effecten daarvan op de natuurwaarden van het plangebied. Het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect omdat met het plan effecten kunnen gaan ontstaan op planten- en diersoorten die beschermd zijn via de Flora- en faunawet. Daartoe is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van wet- telijk beschermde soorten en om bij het eventueel voorkomen hiervan, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. Het rapport maakt als bijlage 3 deel uit van deze onderbouwing.

Het rapport geeft aan dat is vastgesteld dat het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten is uitgesloten. De bebouwing bezit geen gaten waarin vleermuizen zich zouden kunnen op- houden. Voor overige soort(groep)en, inclusief vogels, is het gebied verder volledig ongeschikt. Wel vliegen er vleermuizen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Er kunnen daarnaast algemene licht beschermde zoogdieren voorkomen. Voor deze algemene soorten be- staat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Effecten op matig en zwaar beschermde planten- en diersoorten worden daarom uitgesloten; de realisatie en uitvoering van het plan is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

Ten aanzien van het voormelde rapport nog opgemerkt daarin wordt opgemerkt dat 'het plan is om alle opstallen (uitgezonderd een overkapping) geschikt te maken voor wonen' (1.2). Dit klopt niet, omdat er ook twee woningen worden gesloopt. Verder geldt de volgende aanvulling op het rapport dat, ook als geen verblijfplaatsen aanwezig zijn, effecten kunnen optreden op een vlieg- route naar andere verblijfplaatsen. Er worden bomen gekapt/verplaatst langs de straat. Deze bo- men maken deel uit van een lijnvormig element, wat aansluit op een lijnvormige waterpartij. Het is aannemelijk dat vleermuizen de straat en waterpartijen gebruiken om langs te vliegen/ te foe- rageren. Het is aannemelijk dat dit foerageergebied/ vliegroute behouden blijft in het nieuwe plan omdat bomen niet gekapt, maar verplaatst worden. Beide elementen zijn doen niet af aan de conclusie van het rapport.

Conclusie

Er zijn geen ecologische belemmeringen die het plan en het vaststellen van het wijzigingsplan in de weg staan.

6. Overige aspecten

6.1 Verkeer

Normstelling

De kaders voor verkeersaspecten die gelden voor het plangebied zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Sassenheim-Centrum. Bepalend daarbij is de Parkeernota Teylingen 2014.

Toetsing

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Kastanjelaan (vrijstaande woning) en de Concordiastraat. De Kastanjelaan is beperkt toegankelijk; het is een doodlopende straat. Het plangebied ligt aan het eind van die straat. De ontsluiting voor voetgangers en langzaam verkeer is goed. Er zal niet op de Weltevreden worden ontsloten.

Parkeren

Voor het opstellen van de parkeerbalans voor het plan is rekening gehouden met de oude/bestaande situatie (namelijk twee woningen en een bollen-/kolenschuur). Dat houdt in dat het aantal openbare parkeerplaatsen van de oude situatie (2 pp) in mindering is gebracht op het totale aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dat voor de nieuwe situatie is berekend. In de oude/bestaande situatie werd zowel op eigen terrein als op de openbare parkeerplaatsen hoek Kastanjelaan/Weltevreden geparkeerd.

Uitgangspunten voor de berekening volgens de huidige norm "Parkeernota Teylingen 2014":

- De locatie valt onder matig stedelijk en centrum;
- De gemeente Teylingen past beleidsmatig de gemiddelde norm toe;
- De bollen-/kolenschuur mag niet worden mee gerekend omdat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein;
- De vrijstaande woningen met een norm: 1,8 pp/woning;
- Schuurwoningen vrije sector: 1,8 pp/woning;
- Schuurwoningen sociale sector: 1,5 pp/woning.

De parkeerbehoefteberekening voor de nieuwe situatie is als volgt:

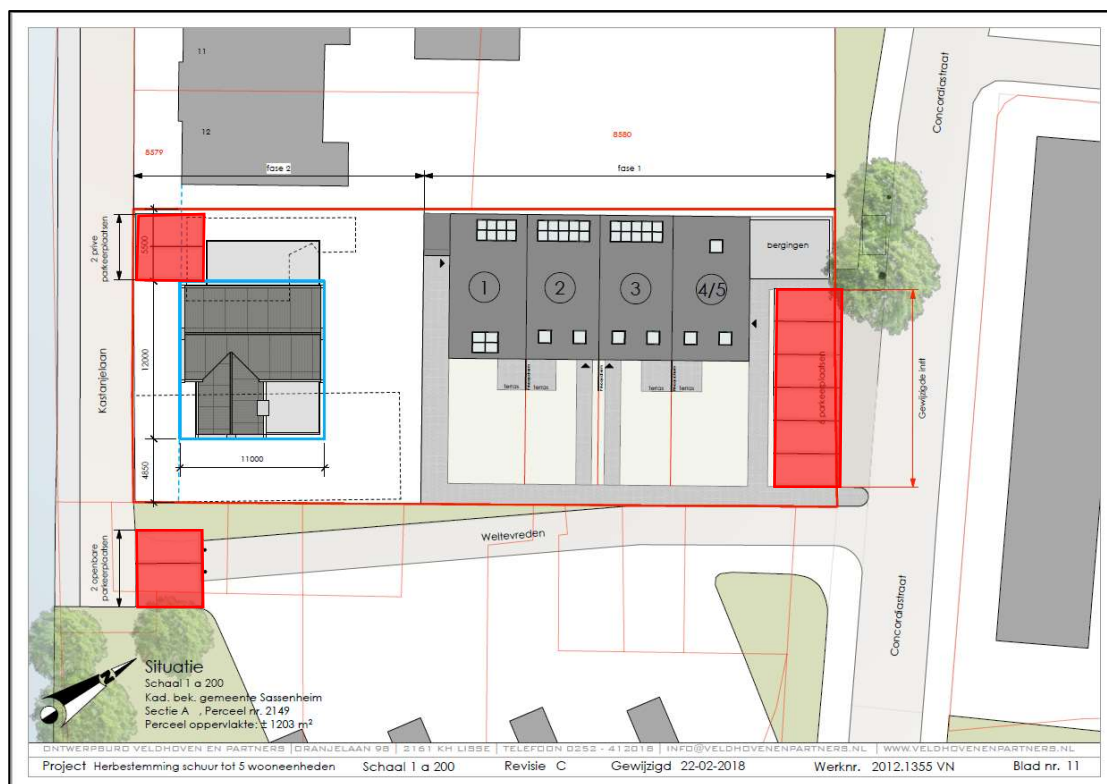
3 schuurwoningen vrije sector	3 x 1,8 pp/w	5,4 pp
2 schuurwoningen sociale sector	2 x 1,5 pp/w	3,0 pp
1 vrijstaande woning	1 x 1,8 pp/w	1,8 pp
Totaal nodig in nieuw plan		10,2 pp
Aftrek oude situatie openbaar	afgerond	2,0 pp
Totaal aan te leggen op privéterrein	afgerond	8,0 pp

De parkeerplaatsen in de nieuwe situatie worden als volgt aangelegd:

- 6 (privé)parkeerplaatsen evenwijdig aan de Concordiastraat;
- 2 (privé)parkeerplaatsen bij woning Kastanjelaan.

Verder blijven de 2 openbare parkeerplaatsen op de hoek Kastanjelaan/Weltevreden bestaan.

Op de navolgende situatietekening is de totale nieuwe parkeersituatie aangegeven. Daarmee voldoet het bouwplan aan de geldende parkeernormen.



Conclusie

Zowel voor wat betreft de ontsluiting als het parkeren zijn geen problemen te verwachten.

6.2 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Beleid en normstelling

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk plan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied.

Gemeentelijk beleid

Zowel voor het gemeentelijk monumentenbeleid als voor het gemeentelijk archeologiebeleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan Sassenheim-Centrum. Het plangebied heeft volgens dat bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met de functieaanduiding specifieke vorm van waarde 1. Daarvoor geldt voor het bouwen, samengevat, de regel dat de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport moet overleggen van een archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden.

Deze voorwaarde geldt, voor zover relevant voor het plangebied, niet als sprake is van:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht óf het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 100 m².

Toetsing

Het plangebied is grofweg onder te verdelen in 2 deelgebieden:

1. het deelgebied waar de sloop van de bedrijfswoningen plaatsvindt en de nieuwe woning wordt teruggebouwd;
2. het deelgebied waar de voormalige bollenschuur staat die wordt omgebouwd tot maximaal 5 woningen.

Ad 1. In dit deelgebied worden 2 woningen gesloopt; er wordt 1 nieuwe teruggebouwd. Dit terugbouwen vinden plaats op de plaats waar de oude woningen hebben gestaan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor sloop en nieuwbouw zal, conform het geldende gemeentelijke beleid, een rapport worden overlegd van een archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van het plangebied in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat die waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad.

Ad. 2. De transformatie van de voormalige bollenschuur tot wooneenheden heeft geen gevolgen voor de bodem. Er zal niet in de grond worden 'geroerd'. Ook de sloop van de (lichte constructie van de) overkapping zal geen, althans niet dieper dan 30 cm, grondroering teweeg brengen. Ook de nieuw te bouwen bergingen (van lichte constructie) en de aanleg van de parkeerplaatsen zullen geen grondroerselen dieper dan 30 cm teweeg brengen.

Op grond van het vorenstaande wordt gesteld dat met dit plan de eventuele archeologische waarden van het plangebied voldoende in acht zijn genomen c.q. worden beschermd.

Cultuurhistorie

De Monumentencommissie heeft bij brief van 31 juli 2014 aangegeven op hoofdlijnen in principe akkoord te zijn met het plan; haar advies is als bijlage bijgevoegd.

Met het in stand houden van de 'bollenschuur' en een gedeelte van de bestaande afscheidingsmuur aan de zijde van de Concordiastraat en de instemming van de gemeentelijke monumentencommissie wordt voldaan aan de uitgangspunten van het gemeentelijk monumentenbeleid.

Conclusie

Met het plan worden de archeologische en cultuurhistorische waarden van het plangebied voldoende gewaarborgd.

7. Uitvoering

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een functiewijziging van een bestaand gebied en, als onderdeel daarvan, van een bestaand pand (de voormalige bollen-/kolenschuur). Die functiewijziging wordt in principe mogelijk gemaakt in het bestaande bestemmingsplan Sassenheim-Centrum door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Aan voorwaarden voor wijziging wordt voldaan. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure (exploitatie)overeenkomst gesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door casu quo namens de initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

7.2 Planschade

Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten, deze maakt deel uit van de in paragraaf 7.1 genoemde exploitatieovereenkomst.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken, van 3 mei tot en met 13 juni 2018, ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Gesteld kan worden dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

8. Bijlagen

1. Advies Monumentencommissie d.d. 31 juli 2014.
2. Rapport verkennend bodemonderzoek, Van Dijk Geo- en Milieutechniek, 10 april 2015, 152007.
3. Rapport quick scan Flora- en faunawet, Adviesbureau Mertens B.V., juni 2015, 2014.1998.