

Gemeente Teylingen

**Wijzigingsplan 1, Adelborst van
Leeuwenlaan 15a Sassenheim
"Sassenheim Oost"**

NL.IMRO.1525.WP2022SAS05014-VA01

Toelichting, regels en analoge verbeelding

31 januari 2023

Vastgesteld

Kenmerk 1525-12-T01

Projectnummer 1525-12

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Sassenheim Oost	2
1.3.2.	Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen	4
1.3.3.	Paraplubestemmingsplan Beelbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Gebiedsvisie	6
2.1.	Historie	6
2.2.	Huidige situatie	6
2.3.	Toekomstige situatie	7
2.3.1.	Ruimtelijke functionele invulling	7
2.3.2.	Brandveiligheid en bereikbaarheid	8
2.3.3.	Duurzaamheid	8
2.3.4.	Verkeer en parkeren	9
3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.2.1.	Omgevingsvisie Zuid-Holland	14
3.2.2.	Omgevingsverordening Zuid-Holland	15
3.3.	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1.	Woonprogramma Teylingen 2020-2024	16
3.3.2.	Structuurvisie Teylingen 2030 (2015)	17
4.	Milieu- en overige aspecten	18
4.1.	Luchtkwaliteit	18
4.2.	Geluidhinder	18
4.3.	Luchthavenindelingsbesluit	19
4.4.	Externe veiligheid	20
4.5.	Bodemkwaliteit	22
4.5.1.	Verkenkend bodem- en asbestonderzoek en waterbodemonderzoek	22
4.5.2.	Nader onderzoek asbest in verhardingslaag	23
4.5.3.	Bedrijfswoning	24
4.5.4.	Conclusie	24

4.6.	Natuur	25
4.7.	Water	27
4.7.1.	Algemeen	27
4.7.2.	Beleid	27
4.7.3.	Waterkwantiteit	28
4.7.4.	Waterkwaliteit	29
4.8.	Archeologie	31
4.9.	Milieuzonering	33
4.10.	Vormvrije mer-beoordeling	36
5.	Juridische planbeschrijving	37
5.1.	Algemeen	37
5.2.	Wijzigingsplan	37
5.3.	Regels	37
6.	Uitvoerbaarheid	39
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.3.	Ontwerpwijzigingsplan	39

1. M+P raadgevende ingenieurs BV, Akoestisch onderzoek Ontwikkeling Adelborst van Leeuwenlaan 15a, Sassenheim, M+P.WPC.16.02.8, Revisie 10, Aalsmeer, 18 maart 2022
2. Omgevingsdienst West-Holland, RO advies milieu Bestemmingsplan Sassenheim Oost (onderdeel verantwoording groepsrisico), 2016072453, Leiden, 12 december 2016
3. Grondslag B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek en waterbodemonderzoek Adelborst van Leeuwenlaan 15a te Sassenheim, 30181, Kamerik, 3 april 2019
4. Grondslag B.V., Nader onderzoek asbest in verhardingslaag Adelborst van Leeuwenlaan 15A te Sassenheim, 30181, Kamerik, 24 september 2019
5. Dresme&vanderValk, Quickscan Wet natuurbescherming Adelborst van Leeuwenlaan te Sassenheim, Versie 1.0, IJmuiden, 13 april 2022
6. A=M, Advisering Beljon bv ten aanzien van archeologische verplichtingen in het kader van vergunningaanvraag realisering nieuwbouw Adelborst van Leeuwenlaan 15a, Sassenheim (gemeente Teylingen), A=M Projectnr. 0212-2021, Voorburg, 2 december 2021
7. Van Winden Property Consult bv, Verslag communicatie met omwonenden, Wijzigingsplan Adelborst van Leeuwenlaan 15a Sassenheim, 's-Gravenhage, 17 december 2021

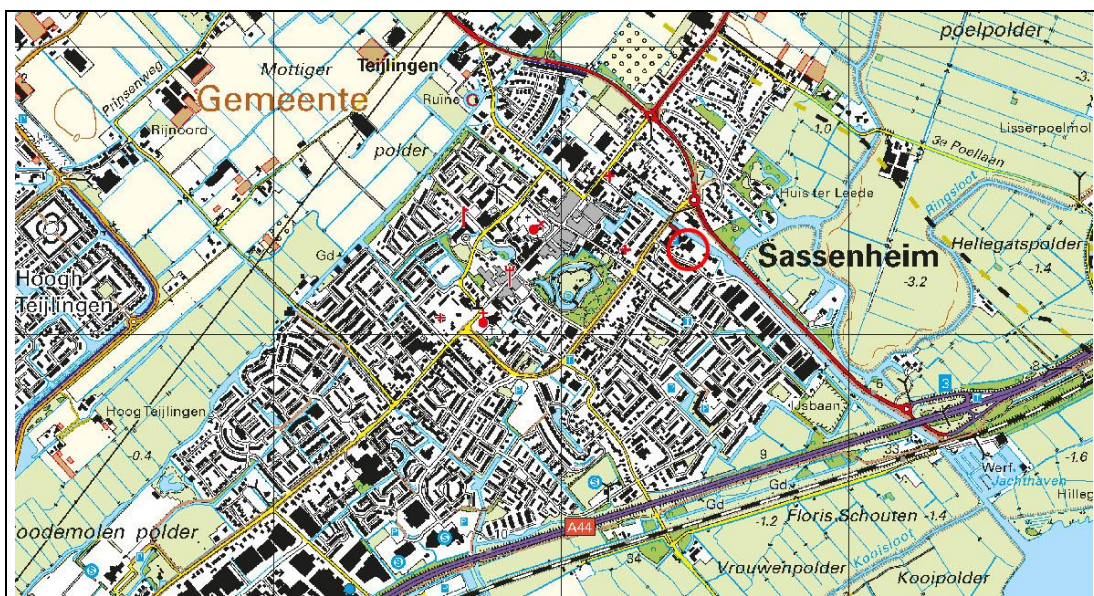
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de noordwestzijde van de Adelborst van Leeuwenlaan is een aantal bedrijven gevestigd, waaronder het aannemingsbedrijf Fa. H&B Beljon op nummer 15a. De eigenaar van dit aannemingsbedrijf heeft het voornemen om zijn bedrijfsactiviteiten te beëindigen en op de vrijkomende locatie 4 vrijstaande woningen te bouwen. Ten behoeve van die ontwikkeling vindt een grondruil plaats met de eigenaar van de Adelborst van Leeuwenlaan 15. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Sassenheim Oost is woningbouw op dit perceel niet mogelijk binnen de geldende bedrijfsbestemming. Het bestemmingsplan bevat echter een wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt om ter plaatse woningen te realiseren.

Het onderhavige wijzigingsplan is het planologisch-juridisch kader voor de bouw van 4 vrijstaande woningen, de omzetting van de bestemming van de huidige bedrijfswoning naar een 'burger'woning en de inrichting van het plangebied. Het wijzigingsplan dient voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

De Adelborst van Leeuwenlaan ligt aan de noordoostkant van de bebouwde kom van Sassenheim. Het plangebied ligt tussen die laan en de Sassenheimer Vaart. Aan de zuidoostkant van het plangebied staat een aantal vrijstaande woningen. Aan de noordwestkant is een bedrijfsgebouw aanwezig.

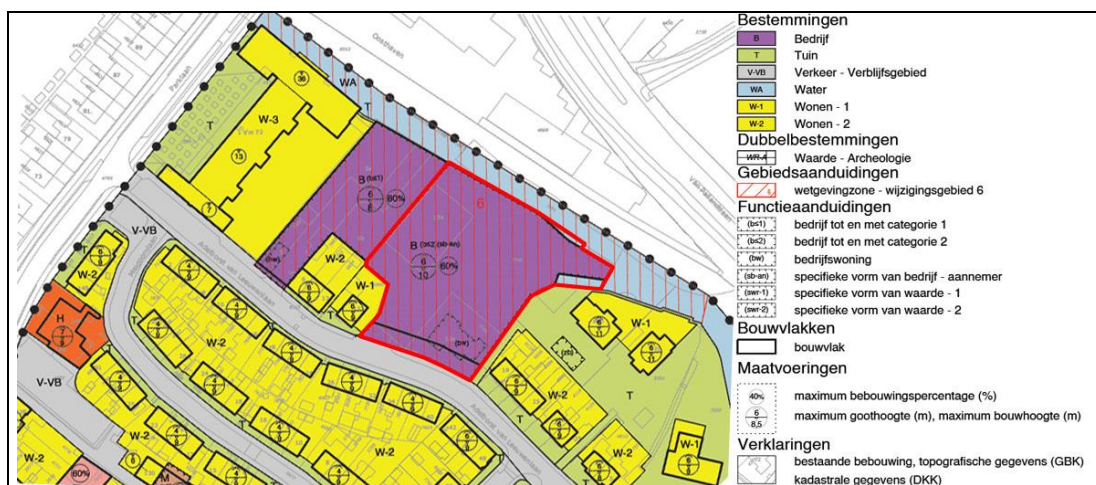
1.3. Vigerende bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Sassenheim Oost

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "Sassenheim Oost" dat op 29 juni 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Teylingen is vastgesteld. Het perceel Adelborst van Leeuwenlaan 15a heeft de bestemming "Bedrijf". Binnen die bestemming zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' toegestaan. Door middel van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemer' is ook een aannemersbedrijf met werkplaats met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1.000 m² uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' toegestaan. Door middel van een bouwvlak is de plaats van de bebouwing aangegeven. In dat bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van 60%. Binnen dat bouwvlak is een aanduiding 'bedrijfswoning' aangegeven. De goothoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter.

Het perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2'. Op grond daarvan is geen archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen tot 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 500 m².

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Sassenheim Oost.



Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 6'. Deze aanduiding is van toepassing op de Adelborst van Leeuwenlaan 5, 5a, 5b, 15a en een deel van de Sassenheimer Vaart. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van die aanduiding het plan wijzigen in de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 2, Tuin, Groen, Water, Verkeer - Verblijfsgebied. Bij het toepassen van die wijzigingsbevoegdheid dient aan onderstaande voorwaarden te worden voldaan. Achter de voorwaarden is in cursieve tekst aangegeven hoe aan de verschillende voorwaarden wordt voldaan:

- ten hoogste 16 woningen zijn toegestaan, met dien verstande dat bestaande bedrijfswoningen buiten beschouwing blijven. *De planontwikkeling omvat 4 woningen;*

- de woningdichtheid ten hoogste 26 woningen per hectare bedraagt, met dien verstande dat water en de bestaande bedrijfswoningen bij de berekening van de woningdichtheid buiten beschouwing blijven. *De woningdichtheid bedraagt ongeveer 13 woningen per hectare.*
- uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan. *Er worden vier grondgebonden woningen gerealiseerd;*
- de goothoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen. *Op de verbeelding is de goothoogte gemaximeerd op 6 meter;*
- de bouwhoogte niet meer dan 11 meter mag bedragen. *Op de verbeelding is de bouwhoogte gemaximeerd op 11 meter;*
- in afwijking daarvan de bouwhoogte van woningen, gesitueerd aan de zijde van de Adelborst van Leeuwenlaan, niet meer mag bedragen dan 9 meter. *Op de verbeelding is de bouwhoogte van de woning aan de zijde van de Adelborst van Leeuwenlaan gemaximeerd op 9 meter;*
- een zone van 10 meter ten opzichte van de waterkant van de Sassenheimer Vaart in acht wordt genomen, waarbinnen hoofdgebouwen niet zijn toegestaan. *De bouwvlakken zijn op 10 meter vanaf de waterkant op de verbeelding aangegeven;*
- woningen, georiënteerd op de Sassenheimer Vaart, worden uitsluitend gebouwd als vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. *Er worden uitsluitend vrijstaande woningen mogelijk gemaakt;*
- wordt voldaan aan de Algemene wijzigingsvoorwaarden, zoals genoemd in artikel 30, lid 30.3. *Zie hieronder.*

In artikel 30, lid 30.3 is bepaald dat aan het wijzigen van een bestemming, pas medewerking kan worden verleend, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- een onderzoek is gedaan naar de toepasbaarheid van de ladder voor duurzame verstedelijking. *Bij bouwplannen tot en met 11 woningen is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing;*
- indien uit het ladderonderzoek blijkt dat de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, dan dient te worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in Artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening. *Zie beantwoording bovenstaand punt;*
- middels onderzoek is aangetoond dat er, voor zover van toepassing,
 - geen milieutechnische belemmeringen aanwezig zijn;
 - omliggende bedrijven niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering;
 - er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van te realiseren woningen;

Uit de samenvattingen van de uitgevoerde onderzoeken in hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

- voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten een akoestisch onderzoek is uitgevoerd:
 - waaruit blijkt of er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder of een door het bevoegd gezag vastgestelde hogere waarde;
 - indien uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat er sprake is van overschrijding van de voorkeurswaarde, dan dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de overschrijding

sprake is van een aanvaard woon- en leefklimaat en tevens dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot het verlenen van hogere waarden;

Uit paragraaf 4.2 van deze toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

- een toets heeft plaatsgevonden aan de natuurbeschermingswetgeving, waaruit blijkt, of er maatregelen moeten worden genomen ter voorkoming van negatieve gevolgen voor beschermde soorten en/of een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming moet worden verleend. *Uit paragraaf 4.6 van deze toelichting blijkt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- er wordt aangetoond met een sluitende parkeerbalans dat, binnen het te wijzigen gebied, ruimte wordt gereserveerd voor voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals die zijn vastgelegd in de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Teylingen. *Uit paragraaf 2.3.4 van deze toelichting blijkt dat voldaan wordt aan de parkeernormering;*
- de verkeersontsluiting van het gebied wordt gewaarborgd. *Uit paragraaf 2.3.4 van deze toelichting blijkt dat het bouwplan geen onevenredige toename van de verkeersintensiteit met zich meebrengt;*
- er overleg heeft plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. *Ten behoeve van de planontwikkeling is de digitale watertoets ingevuld. Omdat het verhard oppervlak afneemt, is geen watercompensatie noodzakelijk. Ook voor het overige zijn uit de digitale watertoets geen bijzonderheden naar voren gekomen ten aanzien van de waterhuishouding;*
- er een watertoets heeft plaatsgevonden, waaruit de mate van verharding, toe- dan wel afname blijkt. *Zie beantwoording bovenstaand punt;*
- er compensatie plaatsvindt in de vorm van extra aan te leggen open water, ter grootte van ten minste 15% van de oppervlakte van de geconstateerde verhardingstoename, welke blijkt uit de watertoets. *Compensatie is niet noodzakelijk;*
- het bepaalde in de geldende dubbelbestemmingen met betrekking tot de daar genoemde gronden en voor zover samenvallend met de te wijzigen gebieden, in acht wordt genomen. *Het plangebied heeft alleen een archeologische dubbelbestemming. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat de ondergrens voor archeologisch onderzoek niet wordt overschreden;*
- voorgevelrooilijnen van de bestaande bebouwing niet worden overschreden door de nieuwe bebouwing. *Het onderhavige wijzigingsplan maakt geen bebouwing voor de voorgevelrooilijnen van de bestaande bebouwing langs de Adelborst van Leeuwenlaan mogelijk;*
- in afwijking van het voorgaande punt de voorgevelrooilijn mag worden overschreden na positief stedenbouwkundig advies. *Zie beantwoording bovenstaand punt;*
- functieverandering van de bestaande bedrijfswoningen naar wonen wordt toegepast, voor zover gelegen binnen het te wijzigen gebied. *De huidige bedrijfswoning heeft in het wijzigingsplan de bestemming "Wonen - 1" gekregen.*

1.3.2. Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad van Teylingen het Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot het parkeren en laden en lossen in de gemeente Teylingen. Uit artikel 3 en 4 van het para-

plubestemmingsplan blijkt dat dit plan niet van toepassing is voor wat betreft parkeren, maar wel ten aanzien van laden en lossen. Die regeling heeft alleen betrekking op activiteiten waarvoor bij het gebruik een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen. Bij woningen is dat niet aan de orde.

Dit paraplubestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor het onderhavige wijzigingsplan.

Voor parkeren dient op grond van artikel 30, lid 30.3 van het bestemmingsplan Sassenheim Oost overigens aan de geldende parkeernormen te worden voldaan. Uit paragraaf 2.3.4 van deze toelichting blijkt dat voldaan wordt aan de parkeernormering.

1.3.3. Paraplubestemmingsplan Beelbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout

Op 17 december 2020 is het Paraplubestemmingsplan Beelbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout door de gemeenteraad van Teylingen vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan is de planologische bescherming van beeldbepalende panden en objecten geregeld. De bestaande bebouwing in het onderhavige plangebied is niet als beeldbepalend aangemerkt. Dit paraplubestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor het onderhavige wijzigingsplan.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader toegelicht. De relevante onderzoeken komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling van het plan. De maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 aan de orde.

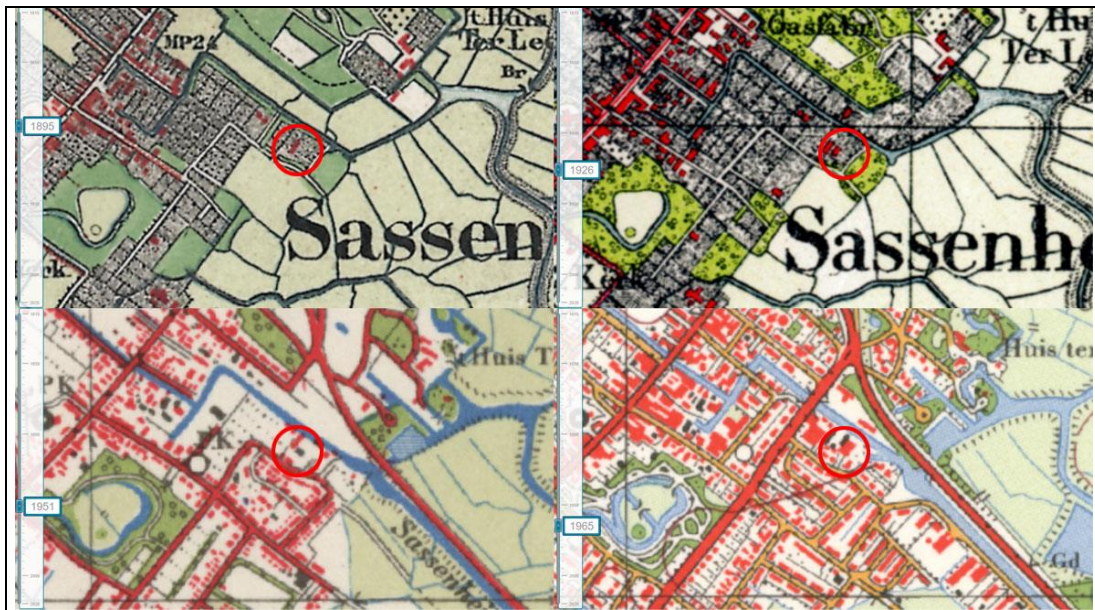
2. Gebiedsvisie

2.1. Historie

Sassenheim is gesticht op een langgerekte zandrug. Deze zandruggen zijn in de loop der tijd vrijwel geheel afgegraven voor de steenfabricage en de bloembollenteelt. Aan de ligging van de oude dorpskern is nog duidelijk te zien dat deze op een hoog niveau gebouwd is. De loop van de zandrug is ook gebruikt voor de aanleg van de Heerweg, de route tussen Leiden en Haarlem. De kern van Sassenheim kent van oorsprong een lineair karakter en heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld langs de oude verbinding tussen Leiden en Haarlem.

Tot aan de 18e eeuw vond in Sassenheim voornamelijk agrarische ontwikkeling plaats. Rond 1860 kwam de bloembollenteelt in opkomst en maakte Sassenheim tot een gewilde plaats om te wonen. Ook het onderhavige plangebied is tot ver in de 20e eeuw voor de bollenteelt gebruikt. De rijwoningen aan de overzijde van de Adelborst van Leeuwenlaan dateren uit 1940. Deze zijn voor het eerst zichtbaar op de topografische kaart uit 1951. Op die zelfde kaart is ook zichtbaar dat de Sassenheimer Vaart langs de Van Pallandtlaan (N208) werd verlengd. In de vijftiger jaren heeft het onderhavige plangebied een bedrijfsfunctie gekregen. Het aannemingsbedrijf Fa. H&B Beljon is hier sinds 1959 gevestigd.

Afbeelding 3: Historische topografie.



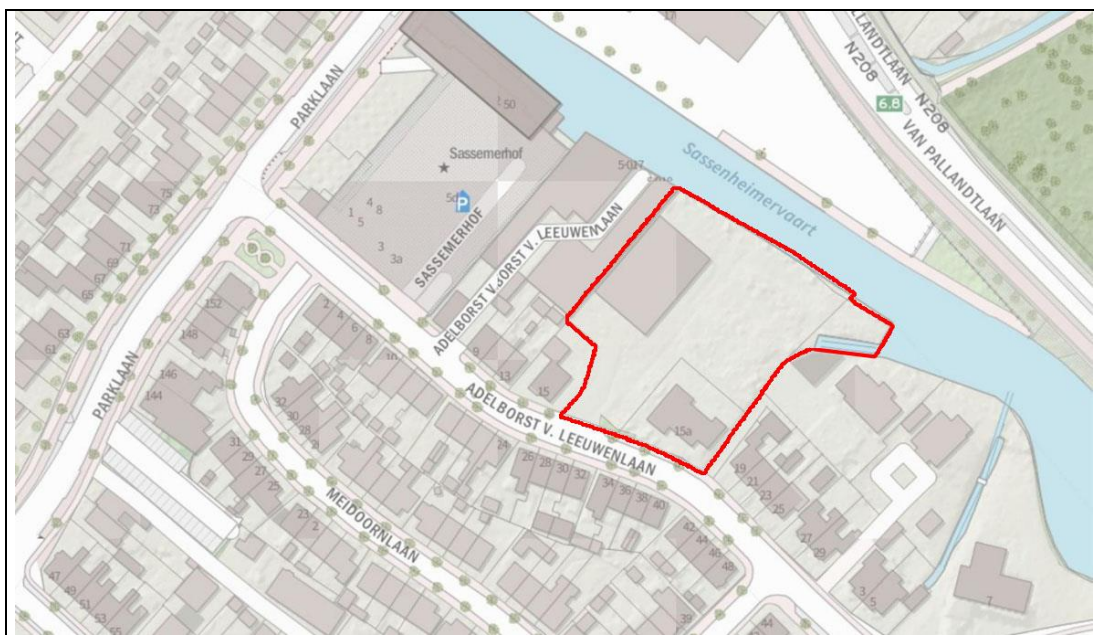
2.2. Huidige situatie

Op het perceel Adelborst van Leeuwenlaan 15a is één bedrijfsloods aanwezig. Aan de laanzijde staat de bedrijfswoning. Het overige terrein wordt gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen en voor de stalling van materieel van het aannemingsbedrijf. Aan de zijde van de Sassenheimer

Vaart ligt een industriekade. Hier liggen werkschepen dat het gevestigde aannemingsbedrijf gebruikt bij zijn werkzaamheden, bijvoorbeeld bij het herstel van kademuren.

Het perceel wordt ongeveer in het midden ontsloten op de Adelborst van Leeuwenlaan.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Ruimtelijke functionele invulling

De bestaande bedrijfsloods op het perceel zal worden gesloopt. In plaats daarvan worden 4 vrijstaande woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning zal worden gehandhaafd en een woonbestemming krijgen.

Een van die nieuwe woningen zal in het bestaande bebouwingslint langs de Adelborst van Leeuwenlaan worden gebouwd. Tussen die nieuwe woning en de huidige bedrijfswoning zal een ontsluiting naar de drie andere vrijstaande woningen worden aangelegd. Die ontsluiting komt uit op een ovaal hofje.

De ruimte tussen 15 en 15a is relatief smal om een passende kavelmaat te realiseren. Ten behoeve van de planontwikkeling zal daarom een grondruil met de eigenaar van nummer 15 plaatsvinden. Door die grondruil wordt het mogelijk om het perceel dat grenst aan de Adelborst van Leeuwenlaan breder te maken. De eigenaar van nummer 15 krijgt in plaats daarvan grond achter zijn woning waardoor zijn achtertuin veel dieper wordt.

De woningen aan het hofje krijgen een aanlegsteiger in de Sassenheimer Vaart. Omdat de wijzigingsbevoegdheid de aanleg van deze steigers niet mogelijk maakt, zal hiervoor een separate procedure worden doorlopen.

Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige situatie.



2.3.2. Brandveiligheid en bereikbaarheid

Op 16 juni 2021 heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden advies gegeven over het plan. In dat advies wordt geconcludeerd dat het ingediende plan aan de eisen voldoet, die gesteld zijn met betrekking tot bluswater en bereikbaarheid.

2.3.3. Duurzaamheid

Niet alleen bij de nieuwe woningen maar ook bij de sloop van de huidige bedrijfsloods en het verwijderen van de bestaande bebouwing zal aandacht worden geschonken aan duurzaamheidsaspecten. Voorafgaand aan de sloop zal worden beoordeeld welke materialen al dan niet kunnen worden hergebruikt. Daarnaast zullen de afvalstoffen op zo'n manier worden gescheiden dat de recycling kan worden geoptimaliseerd.

Er zijn ten tijde van de vervaardiging van dit wijzigingsplan nog geen woningontwerpen bekend. Uiteraard zullen de woningen voldoen aan de BENG-eisen uit het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt ook eisen aan de milieuprestatie van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De Milieu-Prestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Daarnaast maakt de gemeente gebruik van de methode DGO, duurzame gebiedsontwikkeling. Deze aspecten zullen worden vastgelegd in de benodigde anterieure overeenkomst.

2.3.4. Verkeer en parkeren

Verkeer

De woningen worden ontsloten via de Adelborst van Leeuwenlaan. Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt is het daarom van belang dat de hagen bij de ontsluiting laag blijven. Voor de verkeersaantrekkende werking is de ASVV2021 geraadpleegd. De gemeente Teylingen is geclassificeerd als 'matig stedelijk'; het plangebied ligt in de 'rest bebouwde kom'. Voor vrijstaande woningen geldt een verkeersaantrekkende werking van 7,8-8,6 voertuigbewegingen per etmaal. Wanneer wordt uitgegaan van het gemiddelde betekent dit 32,8 voertuigbewegingen per etmaal.

Op het perceel is in de huidige situatie een aannemingsbedrijf gevestigd. Het bedrijfsp perceel heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van 4.030 m². Dit mag voor 60% worden bebouwd. Daarbij is ervan wordt uitgegaan dat de bebouwing één bouwlaag heeft. Voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid geldt op basis van de een verkeersaantrekkende werking van 3,9-5,7 voertuigbewegingen per 100 m² bvo per etmaal. Wanneer ook in dit geval wordt uitgegaan van het gemiddelde betekent dit 116,1 voertuigbewegingen per etmaal.

De normatief berekende verkeersintensiteit neemt derhalve aanzienlijk af. In de huidige situatie zijn er geen capaciteitsproblemen op de Adelborst van Leeuwenlaan en het omliggende wegennet. Ook door de onderhavige woningbouwontwikkeling zal dat niet het geval zijn.

Parkeren

Burgemeester en wethouders van Teylingen hebben op 2 december 2014 de Parkeernota Teylingen vastgesteld. Deze parkeernota heeft als doel het handhaven van een prettige en leefbare leefomgeving door op basis van recente ontwikkelingen en nieuwe inzichten, onder andere op het gebied van duurzaamheid een actueel toetsingskader op het gebied van parkeren te bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.

Parkeerplaatsen moeten in principe op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij woningen moeten bovendien voldoende openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig zijn. Voor woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, inclusief een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen.

Bij woningen wordt niet elke theoretisch op eigen terrein beschikbare parkeerplaats meegeteld (zie afbeelding 6).

Afbeelding 6: Parkeervoorzieningen bij woningen.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Minimale diepte/breedte
garage met dubbele oprit	3	1,8	5,0/4,5

Bij de 4 woningen zijn in totaal 7,2 parkeerplaatsen vereist. Alle woningen krijgen een garage met dubbele oprit. Daarnaast worden op het hofje nog 2 parkeerplaatsen aangelegd. Volgens

de rekenregels worden er derhalve 9,2 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeereis.

In de parkeernota zijn ook normen voor fietsparkeren opgenomen. Voor wonen geldt dat een woonfunctie als nevenfunctie een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte heeft met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter. Die bergruimte als bedoeld is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Alle woningen hebben een overdekte garage, waar voldoende ruimte is voor het stallen van fietsen. Daarnaast biedt ook de (voor)tuin voldoende ruimte voor het stallen van fietsen. Daarmee wordt ook voor fietsen voldaan aan de parkeernota en het gemeentelijke parkeerbeleid.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog gaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze voor het overige geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het wijzigingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op grond van de definitie van 'stedelijke ontwikkeling' en jurisprudentie daarover kan een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de bouw van maximaal 4 woningen binnen bestaand stedelijk gebied is de ladder niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het omgevingsbeleid is vastgesteld op 16 juni 2021 en op 7 augustus 2021 in

werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid.

3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

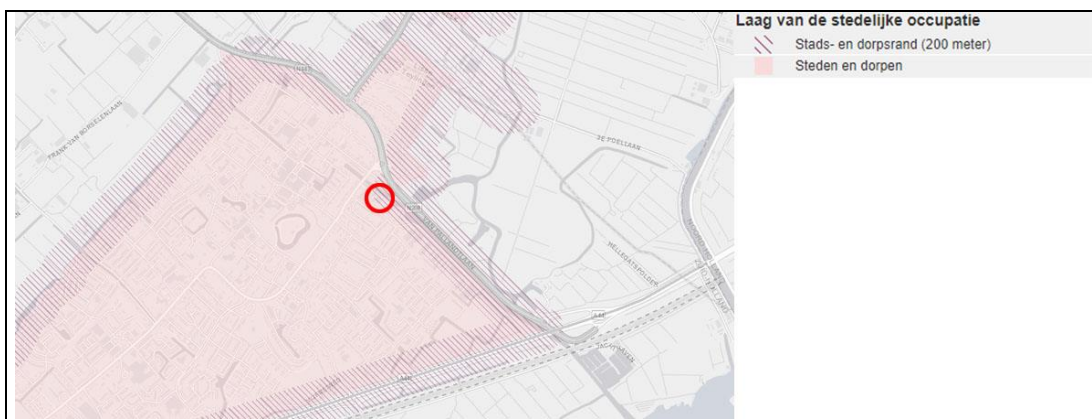
De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

Zuid-Holland biedt daarom ruimte en vertrouwen aan maatschappelijke initiatieven. Maar ruimte en vrijheid gedijen alleen binnen grenzen. Daarom werkt de provincie Zuid-Holland vanuit een aantal principes en kaders, voor haarzelf én haar partners, als waarborg voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft in dat kader onder meer richting aan een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Dit doet zij vanuit haar provinciale belangen. Provinciale belangen komen voort uit wettelijke taken rijkstaken en Europese verplichtingen en uit de provinciale ambities. In de verschillende onderdelen van het Omgevingsbeleid worden de specifieke belangen nader uitgewerkt. De belangen zijn de basis voor provinciale meervoudige sturing, die gericht is op het leveren van toegevoegde waarde. De sturing kan variëren van het bieden van ruimte tot samenwerken, van het maken van afspraken tot afdwingen.

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. De transformatie van een bedrijfslocatie binnen de bebouwde kom aansluitend op bestaande woningbouw past binnen dat uitgangspunt.

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Op de kwaliteitskaart is het plangebied gedeeltelijk aangeduid als dorpsrand.

Afbeelding 7: Fragment kwaliteitskaart – Laag van de stedelijke occupatie.



3.2.2. Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn regels opgenomen over onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang. In de verordening zijn voor voorliggend plan met name artikel 6.9 en 6.10 van belang.

Artikel 6.9 heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

- **Inpassing.** Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- **Aanpassing.** Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.
- **Transformatie.** Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat

niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Woningbouw binnen de dorpskern is een gebiedseigen ontwikkeling. De stedenbouwkundige opzet van het plangebied past bij de bestaande schaal en maat van het dorp.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.1.3 is aangetoond dat de planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de ladder.

De planontwikkeling past derhalve binnen de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende wijzigingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woonprogramma Teylingen 2020-2024

De gemeenteraad van Teylingen heeft op 24 september 2020 het Woonprogramma Teylingen 2020-2024 vastgesteld. In dit woonprogramma is het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen voor de periode 2020-2024 geformuleerd.

Het gemeentebestuur streeft naar:

- een evenwichtiger bevolkingsopbouw, waarbij ook starters, jongeren, jonge gezinnen, en mensen met een laag of middeninkomen hun plek hebben. Dat is belangrijk voor de samenleving en voor de lokale economie. Twee opgaven hebben hiervoor prioriteit:
 - voldoende woningbouw;
 - de juiste woningen;
- kernen en woningen die klaar zijn voor de toekomst. Ze zijn energiezuinig en klimaatbestendig. Daarom dient gewerkt te worden aan de toekomstkwaliteit van het woonaanbod;
- de mogelijkheid dat mensen in alle kernen lang zelfstandig thuis kunnen wonen en onderdeel zijn van de gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben. Daarom is een passend woonaanbod bij iedere levensfase van belang.

Voor nieuwbouwontwikkelingen is een afwegingskader woningbouw geformuleerd. Tot 2030 zijn in de gemeente Teylingen circa 2.030 woningen noodzakelijk. Bij ontwikkelingen vanaf 5 woningen worden eisen aan de financieringscategorieën gesteld. Omdat het onderhavig bouwplan 4 woningen omvat, zijn deze eisen niet van toepassing.

3.3.2. Structuurvisie Teylingen 2030 (2015)

In de Structuurvisie Teylingen 2030, die op 25 juni 2015 door de gemeenteraad van Teylingen is vastgesteld, 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.

Deze structuurvisie kijkt vooral naar de ruimtelijke randvoorwaarden voor de gewenste woningbouwontwikkelingen voor de lange termijn. Daarbij houdt het gemeentebestuur vast aan de visie en strategie tot 2030: het behouden en versterken van een aantrekkelijke woonomgeving in complete kernen met een eigen identiteit met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheid om een beperkte opvangfunctie te vervullen voor een bredere regio.

Het gemeentebestuur kiest ervoor met kracht de voorgenomen ontwikkeling van binnenstedelijke herstructureringsprojecten voort te zetten. Deze zijn tevens van groot belang voor de voortgang van verbetering van de gehele woonomgeving, het woonklimaat en versterking van de identiteit van de kernen. De transformatie van de vrijkomende bedrijfslocatie aan d Adelborst van Leeuwenlaan past binnen dit uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

4. Milieu- en overige aspecten

4.1. Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Omdat er in het plangebied het aantal woningen met 4 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (18 microgram per m³) en fijn stof (17 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2. Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting.

Woningbouw is een geluidgevoelige functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. De Adelborst van Leeuwenlaan behoort tot een 30 km/uur-gebied. Het plangebied ligt echter ook binnen de geluidzone van de N208, die een breedte heeft van 200 meter. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. In dit onderzoek is tevens de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende bedrijven ter plaatse van de woningbouwlocatie onderzocht. Op dit laatste aspect wordt ingegaan in paragraaf 4.9 van deze toelichting.

¹ M+P raadgevende ingenieurs BV, Akoestisch onderzoek Ontwikkeling Adelborst van Leeuwenlaan 15a, Sassenheim, M+P.WPC.16.02.8, Revisie 10, Aalsmeer, 18 maart 2022

De verkeersintensiteiten ten behoeve van het akoestisch onderzoek zijn verstrekt door Omgevingsdienst West-Holland. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting 58 dB bedraagt. Dit is tevens de maximaal te verlenen hogere waarde zoals gesteld in het gemeentelijk geluidbeleid. Het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Daarom zijn er hogere waarden nodig om het plan mogelijk te maken. Door afscherming kan bij alle woningen aan de voorzijde worden voldaan aan de bijkomende gemeentelijke eis van een geluidsluwe buitenruimte en stille zijde. Een eventueel te realiseren vergunningsvrije aanbouw levert geen extra randvoorwaarden op voor wat betreft de geluidsbelasting.

Vanwege de relatief hoge geluidsbelasting wordt vanuit het beleid akoestische compensatie gevraagd. Dit is het geval bij de geluidsbelaste woningen aan de waterzijde. Bij de vrijstaande woningen wordt een extra geluidswering van de gevel toegepast die ten minste 3 dB strenger is dan volgens het Bouwbesluit 2012 is vereist.

4.3. Luchthavenindelingsbesluit

Op grond van artikel 8.8, lid 1 van de Wet luchtvaart wordt bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor een gebied dat is gelegen binnen het luchthavengebied of het beperkingengebied, het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in acht genomen.

Het LIB bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau in verband met de luchthaven Schiphol. Het LIB maakt onderscheid in een tweetal onderdelen waarop de ontwikkeling dient te worden getoetst: het 'luchthavengebied' en het 'beperkingengebied'. Het LIB legt beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bepaalde zones. De locatie ligt niet in het 'luchthavengebied', maar wel in het 'beperkingengebied'.

Het plangebied ligt in zone 5 van het 'beperkingengebied'. Artikel 2.2.1d van het LIB geeft daarbij aan dat op de gronden die aangewezen zijn met zone 5 geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Een verklaring van geen bezwaar is daarmee niet vereist.

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

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

4.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

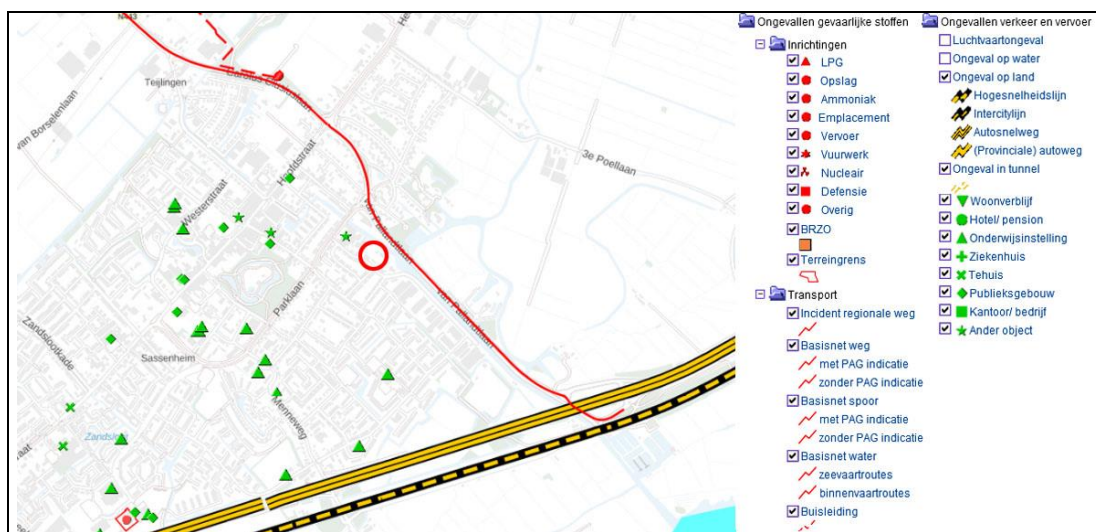
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Over de A44 en de N208 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plaatsgebonden risico PR 10^{-6} van de relevante risicobronnen (A44 en N208) vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. In verband met de wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan Sassenheim Oost is in het kader van de totstandkoming van dat bestemmingsplan een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd. Door de ontwikkeling van woningen (door middel van al die wijzigingsbevoegdheden) neemt het groepsrisico op de A44 toe van 0,235 tot 0,236 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico blijft dus onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico op de N208 is zowel in de huidige als in de nieuwe situatie 0,002 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico blijft daar dus ruim onder de oriëntatiewaarde. Er heeft een verantwoording² van het groepsrisico plaatsgevonden.

Afbeelding 8: Fragment risicokaart.



Daarnaast is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied ligt voor het overige niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

² Omgevingsdienst West-Holland, RO advies milieu Bestemmingsplan Sassenheim Oost (onderdeel verantwoording groepsrisico), 2016072453, Leiden, 12 december 2016

4.5. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het wijzigingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In het kader van dit wijzigingsplan is uitsluitend onderzoek uitgevoerd naar het gedeelte van het plangebied dat nu in gebruik is ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. Het perceel waar de bedrijfswoning staat (perceel A7745) wordt geïntegreerd in het nieuwbouwplan. De bestemming wijzigt weliswaar van "Bedrijf" naar "Wonen", maar het gebruik blijft ongewijzigd (wonen met siertuin). In overleg met de Omgevingsdienst West Holland is daarom afgesproken dat voor dit perceel geen bodemonderzoek noodzakelijk is.

4.5.1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek en waterbodemonderzoek

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan is verkennend bodem- en asbestonderzoek en waterbodemonderzoek³ uitgevoerd. Daarin is de lekbak voor olie specifiek beoordeeld. De gestelde hypothese dat, ter plaatse van de lekbak voor olievaten, de locatie verdacht is op het voorkomen van verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten, is niet bevestigd. Zowel zintuiglijk als analytisch is ter plaatse van de lekbak geen verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond in grond en/of grondwater.

Voor de overige terreindelen is de gestelde hypothese bevestigd, dat gezien de ligging van de locatie langs het kanaal verontreinigingen kunnen worden verwacht met zware metalen, minerale olie en/of PAK. In grond zijn lichte verhogingen met zware metalen, minerale olie, PAK en PCB's aangetoond. In het grondwater is enkel een lichte verhoging met molybdeen aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer.

Ook de gestelde hypothese dat de locatie verdacht is op het voorkomen van verontreiniging met asbest in de bodem en/of puinverharding, is bevestigd. In de bovengrond is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de mengmonsters van de fijne fractie is echter wel asbest aangetoond. De toetswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt niet overschreden. In de puinverharding, ter plaatse van één inspectiegat, zijn meerdere stukjes asbest aangetroffen. Zowel de toetswaarde als de grenswaarde (100 mg/kg d.s.) wordt ruimschoots overschreden. In de overige inspectiegaten in de puinverharding is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen, analytisch is hier in de fijne fractie geen asbest aangetoond.

Omdat met de relatief geringe onderzoeksinspanning van het verkennend onderzoek asbest is aangetroffen in een gehalte groter dan de toetswaarde voor nader onderzoek, is er conform de NEN 5897 aanleiding tot nader onderzoek.

³ Grondslag B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek en waterbodemonderzoek Adelborst van Leeuwenlaan 15a te Sassenheim, 30181, Kamerik, 3 april 2019

In het onderzoek is ook de kwaliteit van de waterbodem van het kanaal achter de Adelborst van Leeuwenlaan 15a vastgesteld. Het slib wordt beoordeeld als niet toepasbaar/verspreidbaar voor de toepassing op landbodem en/of aangrenzend perceel, als gevolg van een verhoging met minerale olie. Voor de toepassing in oppervlaktewater wordt het slib beoordeeld als Klasse B slib. De emissiewaarde voor zink wordt overschreden. Voor de toepassing van het slib in een grootschalige bodemtoepassing (GBT) op landbodem of in oppervlaktewater is een aanvullend uitloogonderzoek noodzakelijk. Vooralsnog is geen uitloogonderzoek verricht.

Afhankelijk van de bestemming van de baggerspecie, kan een meldingsplicht bestaan. Het afvoeren naar een slibdepot of grondbank is meldingsvrij ten aanzien van het 'meldpunt bodemkwaliteit'. Bij de ontvangstlocatie dient een afvalstroomnummer aangevraagd te worden. Tevens dienen bij het transport begeleidingsbrieven aanwezig te zijn.

Op de locatie is mogelijk sprake van een verontreiniging met asbest in een puinverharding. De asbestverontreiniging in de puinverharding valt onder het Besluit Asbestwegen. Ten aanzien van dergelijke verontreinigingen geldt een saneringsverplichting. Er zijn derhalve belemmeringen voor het gebruik van de locatie.

Afhankelijk van de voorgenomen plannen in de waterbodem wordt wel of niet geadviseerd een aanvullend uitloogonderzoek uit te voeren naar zink, om de toepassingsmogelijkheden in een grootschalige bodemtoepassing (GBT) vast te stellen. Er zullen in het kader van de planontwikkeling geen ingrepen aan de waterbodem plaatsvinden. Derhalve is geen aanvullend uitloogonderzoek uitgevoerd.

Ten aanzien van de overige onderzoeksresultaten is er geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend en/of nader bodemonderzoek. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot.

4.5.2. Nader onderzoek asbest in verhardingslaag

Derhalve is een nader onderzoek asbest⁴ uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in de omvang van de verontreiniging. Het plangebied is daarbij opgedeeld in twee ruimtelijke eenheden (RE's). In de puinverharding is bij meerdere inspectiesleuven asbest aangetroffen. Het asbestgehalte ter plaatse van RE I overschrijdt de grenswaarde van 100 mg/kg ds. De puinverharding is verontreinigd met asbest. Ter plaatse van RE II is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

De asbesthoudende puinverharding ter plaatse van RE I heeft de functie van een erf/weg en valt derhalve onder het 'Besluit Asbestwegen'. Volgens dit besluit geldt een meldingsplicht naar

⁴ Grondslag B.V., Nader onderzoek asbest in verhardingslaag Adelborst van Leeuwenlaan 15A te Sassenheim, 30181, Kamerik, 24 september 2019

de Inspectie van Leefomgeving en Transport (ILenT). Op grond van artikel 5, lid 1 van het Besluit asbestwegen milieubeheer dient degene die weet of had kunnen weten dat hij een asbestverdachte weg voorhanden heeft, dit te melden aan de ILenT. Er dienen sanerende maatregelen genomen te worden om de blootstellingsrisico's te voorkomen. Dit kan door middel van het afdekken van de verontreiniging (beton- of asfaltverharding) of door het verwijderen van het asbesthoudende puin. Gezien de voorgenomen herontwikkeling op de locatie (woningbouw) en de ondiepe aanwezigheid van het verontreinigde materiaal, lijkt een verwijderingsvariant hier het meest voor de hand liggend.

Werkzaamheden met asbesthoudende materialen dienen te worden gemeld bij de Inspectie SZW (voorheen Arbeidsinspectie), in het kader van de arbeidsomstandigheden. Zij verlangt dat het werk wordt uitgevoerd conform de CROW 400. Daarnaast wordt geadviseerd om het werk te laten uitvoeren onder milieukundige begeleiding (BRL 6000) en een gecertificeerde (BRL 7000) aannemer met behulp van een kort plan van aanpak dat vooraf ter beoordeling wordt aangeboden aan ILenT.

4.5.3. Bedrijfswoning

Voor wat betreft de huidige bedrijfswoning is sprake van een planologische wijziging. De status van de bedrijfswoning aan de Adelborst van Leeuwenlaan15a wordt gewijzigd naar burgerwoning. Er vinden geen bodemingrepen plaats en het gebruik blijft ongewijzigd (wonen met siertuin). Aangezien tijdens het bodemonderzoek op het in bedrijfsmatig gebruik zijnde deel van het plangebied (kadastraal sectie A7746) maximaal lichte verhogingen aan chemische parameters in grond en grondwater zijn aangetoond en voor asbest in grond in gehalten beneden de toetswaarde voor nader onderzoek, is de verwachting dat ter plaatse van het perceel van de bedrijfswoning ook maximaal lichte verhogingen aanwezig zullen zijn. Op het woonperceel is geen soortgelijk halfverhardingsmateriaal aanwezig als op het noordelijk aangrenzend met halfverhardingsmateriaal verhard bedrijfsmatige terreindeel. Ten slotte blijkt uit het nader bodemonderzoek (Grondslag, 24 september 2019) dat in een strook direct noordelijk grenzend aan de woonkavel, geen asbest in de puinverharding is aangetoond. Gelet op het bovenstaande is geen bodemonderzoek noodzakelijk voor de aanpassing van de bestemming van het perceel van de huidige bedrijfswoning naar een woonbestemming.

4.5.4. Conclusie

Uit de resultaten van de bodemonderzoeken blijkt dat de locatie nog niet voldoende is onderzocht en dat de locatie nog niet geschikt is voor de nieuwe woonbestemming. Het volgende is nodig:

- een verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van asbest volgens de NEN5707 ter plaatse van de loods en de betonverharding. Uit kostenoverwegingen zal dat plaatsvinden na het verwijderen van de (beton)verhardingen;
- de asbesthoudende verhardingslaag dient te worden verwijderd om de locatie geschikt te maken voor de nieuwe woonbestemming. Omdat de verhardingslaag meer dan 100 mg/kg ds aan asbest bevat, is het Besluit asbestwegen milieubeheer van toepassing. Ver-

wijderen van de verhardingslaag dient gemeld te worden bij de Inspectie Leefomgeving en transport (ILT). ILT ziet toe op het verwijderen van deze asbesthoudende verhardingslaag. In de exploitatie-opzet voor de planontwikkeling is op basis van ervaringen op andere locaties met vergelijkbare resultaten van bodemonderzoek, een post opgenomen voor het onderzoek en de daaruit resulterende kosten voor het opruimen van de vervuiling. Daarmee is de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling gegarandeerd en vormt de (verwachte) bodemverontreiniging geen belemmering voor de realisatie van de woningen in het plangebied.

Voor de aanpassing van de bestemming van het perceel van de huidige bedrijfswoning naar een woonbestemming zijn er geen belemmeringen en is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.6. Natuur

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is quickscan flora en fauna⁵ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NNN opgenomen.

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt

⁵ Dresme&vanderValk, Quickscan Wet natuurbescherming Adelborst van Leeuwenlaan te Sassenheim, Versie 1.0, IJmuiden, 13 april 2022

bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

Het plangebied ligt niet in of nabij het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) of Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid op een afstand van circa 6 kilometer. Verder weg gelegen gebieden zijn Coepelduynen (7 kilometer) en Meijendel & Berkheide (9 kilometer). Er is evenmin NNN-gebied nabij het projectgebied aanwezig en het plangebied ligt ook niet in een gebied dat is aangewezen als belangrijk weidevogelleefgebied, strategische reservering natuur of recreatie rond de steden. Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door de bouwwerkzaamheden. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand en het tussengelegen stedelijke gebied worden geen effecten verwacht op het NNN of Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden.

Een deel van de Natura 2000-gebieden is gevoelig voor stikstofdepositie. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering was een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 2 november 2022 geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht en dat die bouwvrijstelling daarom niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Gelet op aard en omvang van het plan (4 woningen) en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (6 kilometer) blijkt uit informatie van de Omgevingsdienst West-Holland dat significante effecten zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase op voorhand uit te sluiten zijn. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat grotendeels uit erfverharding en er zijn geen omringende groene gebieden aanwezig. De oever bestaat uit een betonnen kade. De te slopen loods heeft geen geschikt dak voor verblijfplaatsen van vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Daarom worden geen vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten verwacht. De aanwezige rommelige hoeken bieden een mogelijk geschikte broedplaats voor kleine zangvogels. Indien vogels aan het broeden zijn, mogen deze niet opzettelijk worden verstoord. Indien de rommelhoeken buiten het broedseizoen worden verwijderd, zijn voor algemene broedvogels geen nadere maatregelen benodigd. Werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd als er geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode. Een nader onderzoek naar broedvogels is niet nodig.

Aan de zorgplicht wordt voldaan als bij werkzaamheden de aanwezige dieren gelegenheid wordt gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen.

Conclusie

De planontwikkeling aan de Adelborst van Leeuwenlaan is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

4.7. Water

4.7.1. Algemeen

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden signaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

4.7.2. Beleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De initiatiefnemer heeft in 2019 overleg gehad met het Hoogheemraadschap. In deze waterparagraaf zijn de resultaten van dit overleg verwerkt.

De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterbeheerplan 5

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met onze omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Zodat nu en in de toekomst in dit

unieke deel van Nederland onder zeeniveau kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd.

Hiervoor zijn de volgende speerpunten benoemd:

- a. Waterveiligheid: De inwoners en bedrijven zijn goed beschermd tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- b. Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij de functie.
- c. Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, de kwaliteit van het water past bij de functies.
- d. Waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Keur Rijnland 2020

De Keur Rijnland 2020 is op 1 juni 2020 in werking getreden. De Keur is een juridisch document (verordening) waarin het Hoogheemraadschap van Rijnland de regelgeving uit de Waterwet en de daarop gebaseerde regelingen heeft vastgelegd over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. 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.

Het uitgangspunt van deze keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan.

Uitvoeringsregels 2020

In de Uitvoeringsregels staat hoe Rijnland activiteiten bij het water regelt. De Uitvoeringsregels horen bij de Keur. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken.

4.7.3. Waterkwantiteit

Compensatie

Bij dempen van watergangen dient vooraf volledige compensatie plaats te vinden. Dit water moet in principe binnen het plangebied worden gegraven. Wanneer dit niet mogelijk is, moet compensatie in hetzelfde peilgebied worden gerealiseerd. Het is belangrijk dat er geen waterbergingstekort ontstaat. Daarom moet de waterberging worden gerealiseerd voordat wordt gedempt. Dempingen in primaire oppervlaktewateren zijn niet toegestaan. Het (gedeeltelijk) dempen van sloten op grond van Rijnlands Keur is vergunningplichtig.

In verband met de onderhavige planvorming worden in het plangebied geen watergangen gedempt. In het plangebied is echter ook een deel van het perceel Adelborst van Leeuwenlaan 17

opgenomen, om de vigerende bedrijfsbestemming van dit perceelsgedeelte in een woonbestemming te veranderen. De gemeente Teylingen heeft op 10 december 2021 een omgevingsvergunning verleend om onder meer de industriële insteekhaven op het perceel Adelborst van Leeuwenlaan 17, die inmiddels buiten gebruik is, te dempen. De compensatie voor het dempen van deze gedeeltelijke watergang (281 m²) is inmiddels schriftelijk vastgelegd en zal worden geëffectueerd aan de Leeweg 17 te Noordwijkerhout (vergunningsnummer: V54884 d.d. 23-01-2013). De eigenaar heeft het voornemen om een nieuwe insteekhaven als een ligplaats voor een boot aan te leggen van circa 28 m². Dit areaal wordt niet in mindering gebracht op het te compenseren oppervlak, zodat deze nieuwe haven ook weer kan worden gedempt, zonder dat daar watercompensatie tegenover dient te staan.

Indien de toename aan verharding lager is dan 500 m², is er geen compensatie nodig; daarboven dient 15% van de toename te worden gecompenseerd. Het bedrijfsperceel waar de woningen worden gebouwd, is in de huidige situatie volledig verhard. Door de aanleg van de tuinen bij de te realiseren woningen zal het verhard oppervlak afnemen. Derhalve is geen compensatie noodzakelijk.

4.7.4. Waterkwaliteit

Rioolstelsel

Rijnland heeft voorkeur voor het toepassen van een gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt. De hemelwaterafvoeren en ook de afvoeren van de openbare verharding kunnen rechtstreeks op de Sassenheimer Vaart lozen. Voor het lozen van het water van de openbare weg zijn geen afscheiders nodig.

Tevens dient de gemeente aan te geven of de ontwikkelingen zijn verwerkt in het BRP (basisrioleringsplan) en welke hoeveelheid afvalwater de afvalwaterzuivering extra te verwerken krijgt als gevolg van de ontwikkeling.

Afkoppelen verharde oppervlakken

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit artikel 10.29a Wet milieubeheer en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet getransporteerd;

- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet wordt getransporteerd.

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld door middel van controleputjes op de erfgrans);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook

kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

De toepassing van uitloogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair dient te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Indien gebruik gemaakt wordt van uitloogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsstelsel. Voor het bouwplan zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen.

Duurzaamheid

Het gebruik van geïmpregneerd hout in oppervlaktewater wordt beschouwd als een lozing waarvoor een vergunning is vereist. Indien gebruik wordt gemaakt van hout, wordt geadviseerd gebruik te maken van duurzaam geteeld hout met het FSC-keurmerk.

Het verwerken van grond en steenachtige materialen in het oppervlaktewater of in de waterbodem is een activiteit waarvoor de waterbeheerder het bevoegd gezag is. Voor deze activiteiten bestaat een meldingsplicht in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

Steiger

Voor de realisatie van de steigers zal naast dit wijzigingsplan een separate procedure worden doorlopen. In het overleg met het Hoogheemraadschap heeft zij aangegeven, dat een doorgaande steiger kan worden aangelegd. Er zijn wel regels voor de maximale breedte. Indien de steiger binnen die regels kan worden aangelegd, is er voor de aanleg van een steiger zelfs geen melding nodig, er is wel een zorgplicht. <https://www.rijnland.net/uw-loket/vergunningen/alle-regels-op-een-rij/steigers-aanmeervoorziening-of-meerpaal>.

Proces

Het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt in het kader van het vooroverleg geïnformeerd over de planontwikkeling. Op **datum** heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

4.8. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door

natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

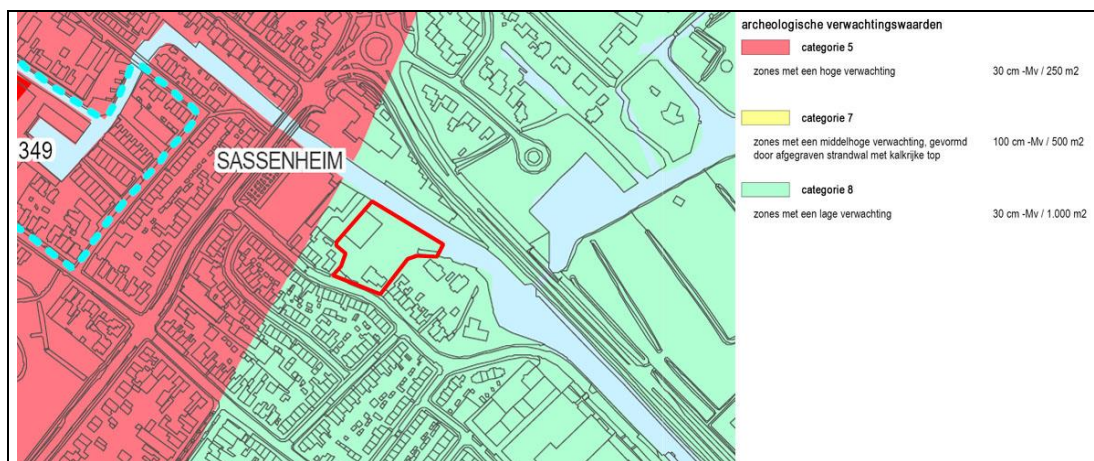
Het perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2'. Op grond daarvan is geen archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen tot 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht óf het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 500 m². Daarom is een archeologisch bureauonderzoek⁶ uitgevoerd.

Zowel uit de toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 5.5, Archeologie) als op de archeologische verwachtingskaart en op de door de gemeente vastgestelde archeologische beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een lage verwachting. Op basis van dat kaartmateriaal zou in het bestemmingsplan de aanduiding de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3' moeten worden aangegeven. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 1.000 m². De verstoring met een oppervlak van ongeveer 700 m² blijft door de bouw van vier vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken en de aanleg van de toegangsweg ruimschoots onder die vrijstellingsgrens.

Conclusie

Op grond van de archeologische beleidskaart blijkt dat geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Afbeelding 9: Fragment archeologische beleidskaart.



⁶ A=M, Advisering Beljon bv ten aanzien van archeologische verplichtingen in het kader van vergunningaanvraag realisering nieuwbouw Adelborst van Leeuwenlaan 15a, Sassenheim (gemeente Teylingen), A=M Projectnr. 0212-2021, Voorburg, 2 december 2021

4.9. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In de Wet ruimtelijke ordening staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit wijzigingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevings-typen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies

en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 10: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woon-wijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie in en om het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn op het belendende perceel en aan de overzijde van de Sassenheimer Vaart diverse bedrijven en voorzieningen gevestigd. Bovendien loopt de N208 langs de Sassenheimer Vaart. Op pagina 30 van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. Op grond van het vorenstaande is de omgeving van het plangebied is te kenschetsen als gemengd gebied.

Op het perceel Adelborst van Leeuwenlaan 5, dat grenst aan het onderhavige plangebied zijn bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 toegestaan. In gemengd gebied bedraagt de richtafstand in dat geval 0 meter. Het betreft hier een richtafstand. Dit kan naar het oordeel van de Omgevingsdienst West-Holland niet uitgelegd worden als een 'norm'. Om die reden is in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' akoestisch onderzoek (M+P raadgevende ingenieurs BV, Akoestisch onderzoek Ontwikkeling Adelborst van Leeuwenlaan 15a, Sassenheim, M+P.WPC.16.02.8, Revisie 10, Aalsmeer, 18 maart 2022) uitgevoerd ook om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en het bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.

Aan de overzijde van de Sassenheimer Vaart staat de brandweerkazerne. Op het terrein van de brandweer is tevens de (strooi)zoutopslag aanwezig. Brandweerkazernes behoren tot milieucategorie 3.1 en hebben in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter.

In de regel, en zeker bij bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1, is geluid het maatgevende hinderaspect in het kader van bedrijven en milieuzonering. Voor brandweerkazernes is geluid de enige hinderfactor groter dan 0 meter. In het akoestisch onderzoek is ook onderzocht in hoever-

re woningbouw in het plangebied aanvaardbaar is. Uit het onderzoek blijkt dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel Adelborst van Leeuwenlaan 5 niet relevant zijn voor het bouwplan.

Ten aanzien van de brandweer wordt in het akoestisch onderzoek het volgende geconcludeerd:

- Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege het uitrukken van de brandweer bedraagt maximaal 31 dB(A) en vormt daarmee geen knelpunt.
- Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege het oefenen van de brandweer bedraagt maximaal 61 dB(A) (in dit geval 56 dB(A) in de avondperiode); hiermee worden de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit overschreden. Gezien het incidentele karakter van het oefenen (1 avond per maand) en het grote maatschappelijke belang, kan deze waarde toch als aanvaardbaar worden aangemerkt.
- Maximaal optredend geluidsniveau vanwege het uitrukken van de brandweer vormt in de dag- en de avondperiode geen knelpunt. In de nachtperiode wordt de standaardgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit met 3 dB overschreden. Echter, de geluidspieken vanwege het uitrukken van de brandweer zijn uitgesloten van toetsing.
- Maximaal optredend geluidsniveau vanwege het oefenen van de brandweer is in de dag- en de nachtperiode geen probleem. In de avondperiode wordt de standaardgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit met 6 dB overschreden. Gezien het incidentele karakter van het oefenen (1 avond per maand) en het grote maatschappelijke belang, kan deze waarde toch als aanvaardbaar worden aangemerkt.

De overschrijdingen betreffen uitsluitend de noordoostzijdes van de bouwkavels. Bij een goede ruimtelijke ordening moet een gezond binnenklimaat van de woningen zijn gegarandeerd, bijvoorbeeld in de vorm van aanvullende eisen aan de geluidwering. Aangezien de betreffende gevel al een extra geluidswering krijgt ten behoeve van het geluid vanwege wegverkeer, wordt daaraan voldaan.

Tevens is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting vanwege de zoutopslag en het uitrukken van de gladheidsbestrijding. De resultaten zijn als volgt:

- Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt maximaal 53 dB(A). Hiermee wordt de standaardgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit overschreden. Gezien het incidentele karakter van de activiteiten en het grote maatschappelijke belang, kan deze waarde toch als aanvaardbaar worden aangemerkt.
- Maximaal optredend geluidsniveau bedraagt maximaal 69 dB(A). Hiermee wordt in de avond- en de nachtperiode de standaardgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit overschreden. Echter, de geluidspieken van het uitrukken van de gladheidsbestrijding zijn uitgesloten van toetsing.

De geluidswering van de gevels van de woningen in het bouwplan is zodanig dat het vereiste binnenniveau is gegarandeerd.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van woningen op het bedrijfsp perceel aan de Adelborst van Leeuwenlaan 15.

4.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan/wijzigingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Aangezien het gaat om de sloop van één bedrijfspand en de bouw van 4 vrijstaande, wordt de planontwikkeling niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing danwel een aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Dit wijzigingsplan past binnen die standaard.

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan 1, Adelborst van Leeuwenlaan 15a Sassenheim "Sassenheim Oost" is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1525.WP2022SAS05014-VA01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 1525-12-P01. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan.

5.3. Regels

In alle artikelen van het wijzigingsplan wordt doorverwezen naar het gelijknamige artikel in het bestemmingsplan Sassenheim Oost. Uiteraard zijn alleen de voor dit wijzigingsplan relevante artikelen daarbij in de regels opgenomen. In deze paragraaf zijn daarom uitsluitend onderwerpen opgenomen die specifiek in dit wijzigingsplan zijn geregeld.

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Sassenheim Oost en het wijzigingsplan 1, Adelborst van Leeuwenlaan 15a Sassenheim "Sassenheim Oost" wordt verstaan.

De woningen aan de waterzijde zijn met de voorgevel naar de Adelborst van Leeuwenlaan gericht. Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur om de garage bij de woningen op beide hoeken niet in het zijerf te situeren, maar in de 'hoek' van het hofje. Omdat dit perceelsgedeelte als voorerf dient te worden beschouwd, is de bouw van bijbehorende bouwwerken op basis van de bestemming "Wonen - 1" uit het bestemmingsplan Sassenheim Oost niet mogelijk. Om de bouw van de garages mogelijk te maken, is op de verbeelding voor beide woningen de aanduiding 'bijgebouwen' aangegeven en zijn de planregels aangevuld.

Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 8) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 14). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het

bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 15.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van bouwplannen komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hieraan zijn voor de gemeente Teylingen geen kosten verbonden. Er wordt een anterieure grondexploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten waarin onder meer afspraken worden vastgelegd om eventuele planschade voor de gemeente te voorkomen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer van dit wijzigingsplan heeft de eigenaren van de omliggende percelen geïnformeerd over de planontwikkeling. Uit het verslag⁷ daarvan blijkt dat alle direct omwonenden zijn geïnformeerd en allen positief staan tegenover het voorgenomen plan. Met de eigenaren van de twee direct aangrenzende percelen, te weten Adelborst van Leeuwenlaan 15 en 17, zijn grondtransacties overeengekomen die een positieve invloed hebben op de kwaliteit van deze percelen.

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

6.3. Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan is vanaf 13 oktober tot en met 23 november 2022 gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

⁷ Van Winden Property Consult bv, Verslag communicatie met omwonenden, Wijzigingsplan Adelborst van Leeuwenlaan 15a Sassenheim, 's-Gravenhage, 17 december 2021