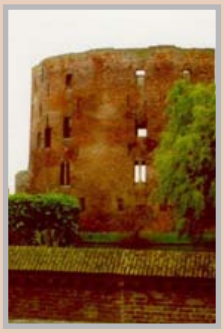
teylingen

bestemmingsplan overteylingen



rboi

teylingen

overteylingen

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
10930.01	31 okt. 2006	13 maart 2008 (gewijzigd vastgesteld)		

opdrachtleider : ir G.J.G. Bokelman

R.007/02

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2000

aangesloten bij: ONRI BNSP

adviesbureau voor ruimtelijk beleid ontwikkeling en inrichting rboi

RBOI - Rotterdam bv
Delftsestraat 17a
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
Telefoon (010) 413 06 20
E-mail: info@rboi.nl

© *RBOI-Rotterdam bv*
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dna waarvoor het is vervaardigd.

toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding blz. 5
1.1. Aanleiding 5
1.2. Plangebied 5
1.3. Vigerende bestemmingsplannen en aangrenzende bestemmingsplannen 7
1.4. Planningsopgave 9
1.5. Planvorm 9
1.6. Leeswijzer 9

2. Beleidskader 11
2.1. Beleid 11
2.2. Kwantitatief programma 13
2.3. Kwalitatief programma 13

3. Ruimtelijk kader 17
3.1. Kenmerken 17
3.2. Stedenbouwkundig plan 17
3.2.1. Hoofdstructuur 17
3.2.2. Zones 19
3.3. Ruimtelijk programma 19
3.3.1. Woningbouw 19
3.3.2. Groen en water 24
3.3.3. Speelplekken 24

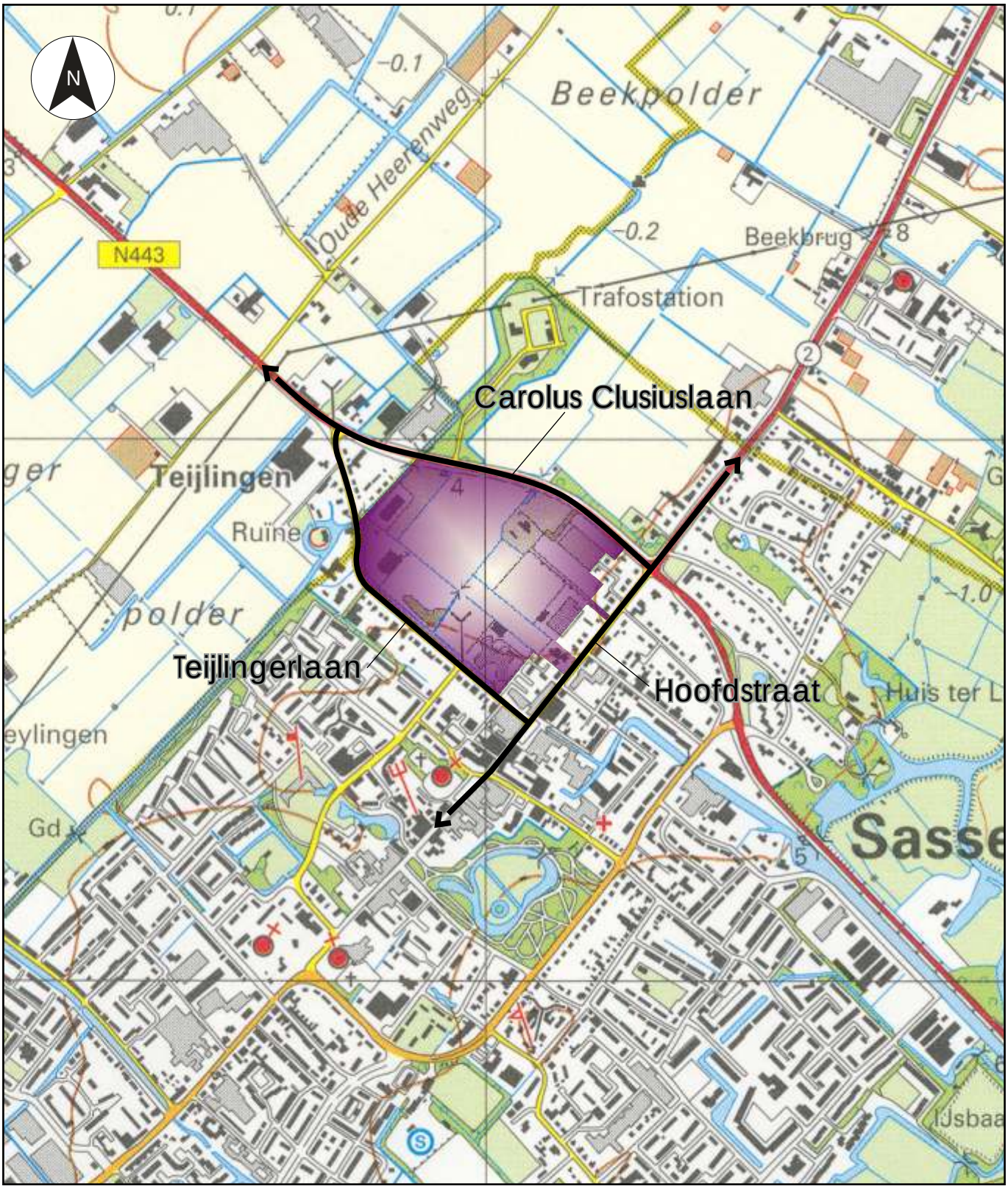
4. Onderzoek functionele aspecten 25
4.1. Verkeer 25
4.2. Wegverkeerslawaai 30
4.3. Bedrijven in de omgeving 33
4.4. Waterhuishouding 33
4.5. Ecologie 36
4.5.1. Toetsingskader 36
4.5.2. Onderzoek 37
4.6. Archeologie en cultuurhistorie 39
4.7. Externe veiligheid 40
4.8. Straalverbinding 41
4.9. Schiphol 41
4.10. Luchtkwaliteit 41
4.11. Bodemkwaliteit 42

5. Juridische planbeschrijving 45
5.1. Planvorm 45
5.2. Bestemmingsregelingen 45
5.3. Handhaving 47

6. Uitvoerbaarheid en overleg 49
6.1. Economische uitvoerbaarheid 49
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49
6.2.1. Inspraak bouwplan Sassembourg 49
6.2.2. Inspraak voorontwerpbestemmingsplan 53
6.3. Overleg ex artikel 10 Bro 70

Bijlagen:

1. Verkenning effecten verkeersontsluiting Overteylingen.
2. Akoestisch onderzoek walwoningen.
3. Besluit tot vaststellen hogere grenswaarden.
4. Akoestisch onderzoek gedezoneerde wegen.
5. Onderzoek luchtkwaliteit.
6. Zonnestudie Sassembourg.
7. Afspraak watercompensatie.
8. Overlegreacties.
9. Verkeerstellingen gemeente 2007.



sassenheim
overteylingen
overteylingen

Figuur 1
Ligging plangebied

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Dit plan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van het woongebied Overteylingen inclusief de herontwikkeling van het woonzorgcomplex De Schutse te Sassenheim.
Medio 1999 zijn de initiatiefnemers met de voormalige gemeente Sassenheim in overleg getreden om in het gebied Overteylingen een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. Als kwaliteitstoets voor deze ontwikkeling is een Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden opgesteld. Na inspraak en overleg is de Nota op 27 maart 2001 door de gemeenteraad vastgesteld, met inbegrip van de beantwoording van de zienswijzen.
Vervolgens is op basis van de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden een stedenbouwkundig plan opgesteld (september 2001). Het stedenbouwkundig plan en de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden zijn vervolgens uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan (juli 2003). Het beeldkwaliteitplan Overteylingen is, na het doorlopen van de inspraakprocedure op 9 december 2003 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Sassenheim.

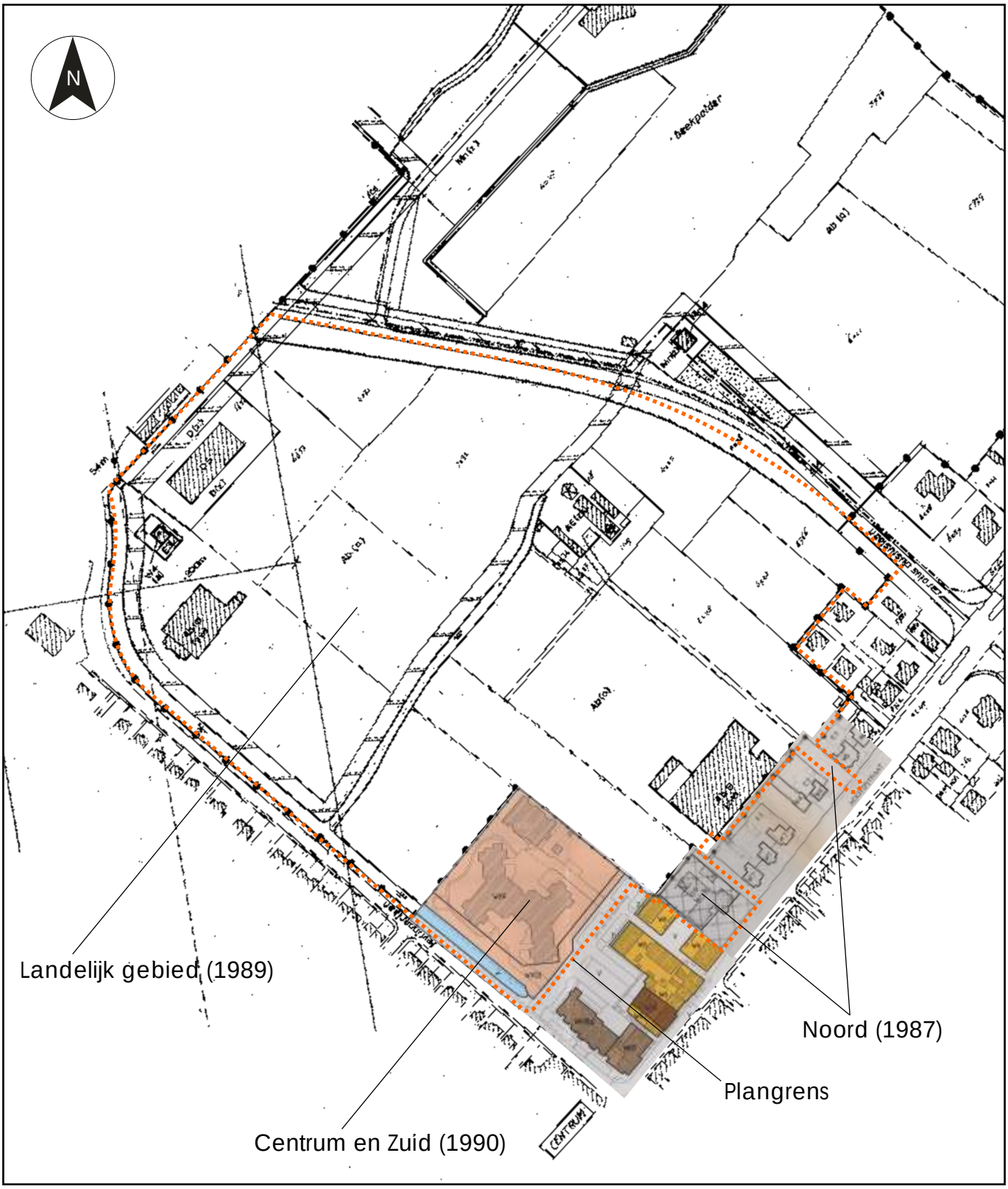
In 2004 is het voorontwerpbestemmingsplan voor het woongebied Overteylingen opgesteld. Deze heeft de inspraak- en overlegprocedure doorlopen. Hierna is de bestemmingsplanprocedure tijdelijk stil komen te liggen omdat bekend was geworden dat het huidige woonzorgcomplex De Schutse, dat gelegen is aan de Teijlingerlaan, toe is aan vervanging. Woonstichting de Vooruitgang en Stichting Woonzorgcentra LAS hebben een plan ontwikkeld voor een nieuw woon- en zorgcomplex op de locatie van het huidige woonzorgcentrum, genaamd bouwplan Sassembourg. Besloten is om het bouwplan met stedenbouwkundige onderbouwing eerst een inspraakprocedure te laten doorlopen alvorens planologische medewerking te verlenen aan dit plan. Het plan heeft vanaf 20 oktober 2005 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de inspraakprocedure zijn geen zwaarwegende argumenten tegen het bouwplan naar voren gekomen waardoor thans planologische medewerking verleend kan worden. Voorliggend bestemmingsplan is hier het resultaat van. Het plangebied voor Sassembourg is betrokken in het plangebied voor de woonwijk Overteylingen.

Inmiddels is een deel van het woongebied Overteylingen ontwikkeld of vindt de afronding van de bouwwerkzaamheden plaats. Het betreft de 1^{e} fase aan de westzijde rondom de voormalige bollenschuur, thans het appartementencomplex "Monte Carlo". Ook de 2^{e} fase is in ontwikkeling en voor de laatste woningen uit deze fase zijn recentelijk bouwvergunningen verleend. De ontwikkeling van de 1^{e} fase is mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingsprocedures ex artikel 19 lid 1 WRO (zelfstandige projectprocedure). Voor ontwikkelingen in de 2^{e} fase zijn vrijstellingsprocedures ex artikel 19 lid 2 WRO toegepast. De bestaande situatie, waarvoor bouwvergunning is verleend, wordt derhalve verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt direct ten noorden van het centrum van Sassenheim. Het is circa 11,5 ha groot en ligt tussen de Teijlingerlaan, de Carolus Clusiuslaan en de Hoofdstraat (zie figuur 1). Het gebied heeft een bijzondere historische betekenis vanwege de entourage van het buurtschap Teijlingen juist ten zuidwesten van dit gebied. Hier staat de ruïne van Teylingen, een donjon en een gedeelte van de muur van de uit de 13e eeuw daterende waterburcht. Jacoba van Beieren bracht hier rond 1450 haar laatste levensjaren door. Vlakbij staan twee voormalige bollenschuren die als rijksmonument zijn aangewezen. Eén hiervan ligt in het plangebied: de bollenschuur van firma Papendrecht en Van der Voet. Langs de zuidzijde van de Teijlingerlaan staan statige villa's uit de jaren '20-'30.

Het plangebied was voorheen overwegend in gebruik voor de bollenteelt en werd gekenmerkt door de openheid die vanaf de Teijlingerlaan en de Carolus Clusiuslaan kan worden ervaren en de geslotenheid aan de zijde van de Hoofdstraat.



sassenheim

overteylingen

overteylingen

Figuur 2
Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Al geruime tijd was het gebied in beeld als uitbreidingslocatie voor de bebouwde kom van Sassenheim. Hiervan was al sprake in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1989. Ook in het vorige Streekplan Zuid-Holland West (1995) is het gebied aangeduid als "nieuw dorpsgebied in voorbereiding". In het in 2003 vastgestelde nieuwe streekplan valt het plangebied binnen de zogenoemde rode contour. In 2003 is reeds gestart met de woningbouwontwikkeling waarbij het westelijk deel van het plangebied bijna geheel gerealiseerd is.
In het zuidoostelijke deel van het plangebied is het huidige woonzorgcomplex De Schutse gelegen. Dit complex voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Derhalve is een nieuw plan ontwikkeld voor een woonzorgcentrum, waarbij is uitgegaan van een nieuw modern en levensloopbestendig wooncomplex ondersteund met diverse diensten en zorg in een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving.

In het gebied zijn drie ruimtelijke elementen aanwezig die zullen worden gehandhaafd: de bollenschuur van firma Papendrecht en Van der Voet (rijksmonument), de boerderij van Van Rijn en de "Villa Vredesteyn" (gemeentelijke monumenten). De bollenschuur van firma Papendrecht en Van der Voet (aan de zijde van de Teijlingerlaan) is gerenoveerd en heringedeeld als appartementengebouw. De boerderij van Van Rijn zal, inclusief bijgebouwen, erfbeplanting en toegangspad, als "boerderijensemble" zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Wel is door de gemeente Teylingen in principe planologische medewerking toegezegd aan het restaureren en ombouwen van een schuur ten zuidwesten van de boerderij tot woning. De "Villa Vredesteyn" is een gemeentelijk monument aan de Hoofdstraat. De villa zal zorgvuldig worden ingepast in de ontwikkeling binnen dit deel van het plangebied.

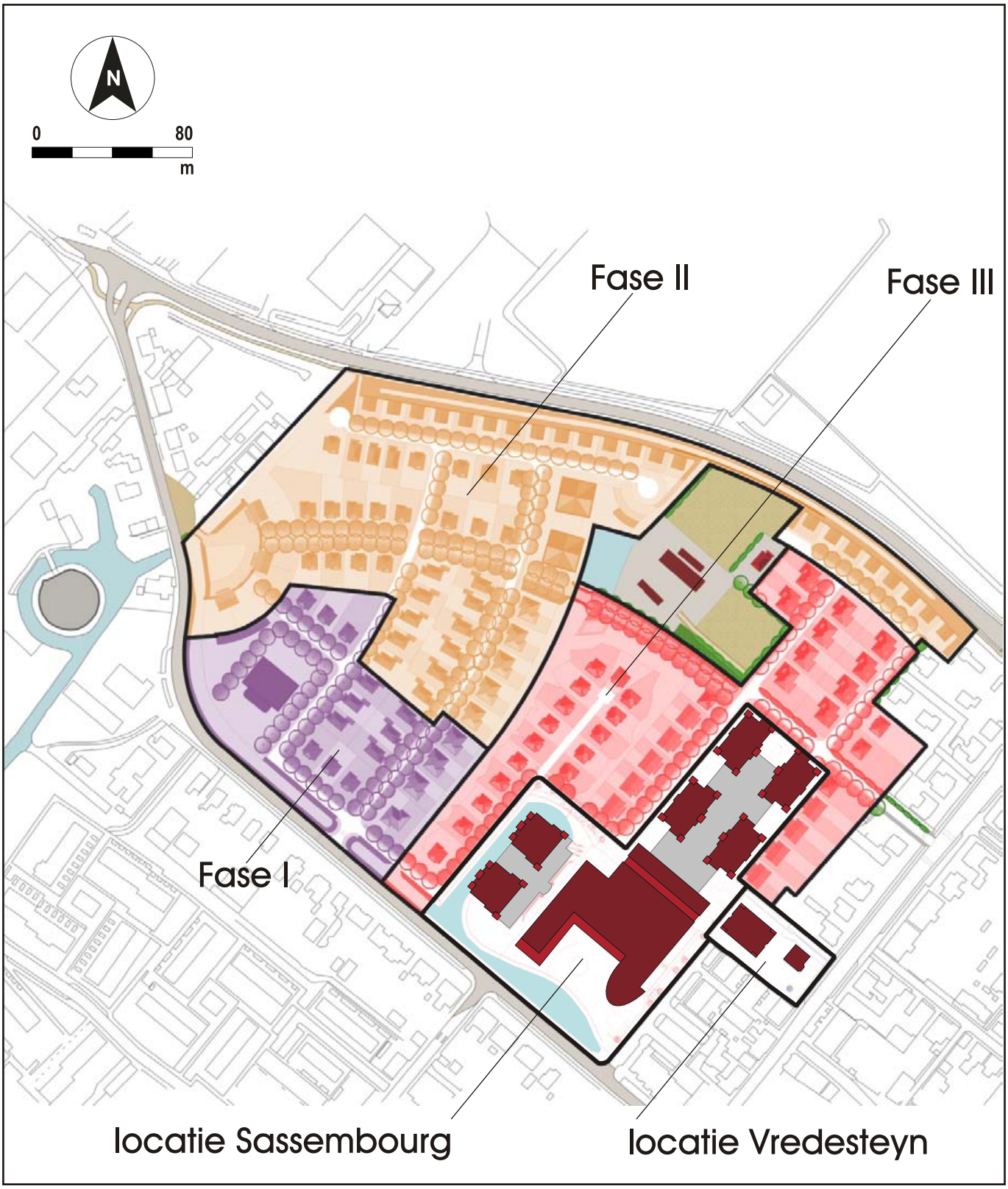
1.3. Vigerende bestemmingsplannen en aangrenzende bestemmingsplannen

Het plangebied is thans grotendeels onderdeel van het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1989). Dit bestemmingsplan werd op 19 december 1989 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sassenheim vastgesteld en op 31 juli 1990 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (GS) gedeeltelijk goedgekeurd. Bij besluit van 13 december 1991 heeft de Kroon het besluit van GS gedeeltelijk bekrachtigd.
Voor het overige buitengebied van de voormalige gemeente Sassenheim is op 4 maart 2002 een nieuw bestemmingsplan Landelijk Gebied vastgesteld. Dit plan is op 16 oktober 2002 goedgekeurd door GS. Het gebied Overteylingen is in verband met de voorziene ontwikkeling tot woongebied niet betrokken in het nieuwe plan Landelijk Gebied. Voor "Overteylingen" is het plan uit 1989 derhalve nog vigerend. De geldende bestemming voor de betreffende locatie is overwegend Agrarische doeleinden-bollencultuur (Ab) met de nadere aanwijzing open gebied (o).

Het huidige woonzorgcentrum De Schutse is opgenomen in het bestemmingsplan Centrum en Zuid. Dit bestemmingsplan is op 16 maart 1999 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sassenheim vastgesteld en op 26 oktober 1999 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. De locatie is het bestemmingsplan bestemd voor Wooncomplex (WX).

De locatie Vredesteyn is opgenomen in het bestemmingsplan Noord na 1^{e} herziening, welke op 2 juni 1987 bij Koninklijk Besluit gedeeltelijk is goedgekeurd. De locatie is in dit bestemmingsplan bestemd voor Openbare en bijzondere doeleinden (O). Op de betreffende gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar Woondoeleinden.

In figuur 2 is een fragment van de plankaarten van de bestemmingsplannen Landelijk Gebied en Centrum en Zuid en Noord met betrekking tot het gebied Overteylingen opgenomen.



sassenheim

overteylingen

overteylingen

Figuur 3
Fasering “Overteylingen”

Het plangebied grenst aan de volgende bestemmingsplannen:
- de noordwesthoek van het plangebied was voor de gemeentelijke herindeling de gemeentegrens tussen Sassenheim en Voorhout; in het aangrenzende gebied geldt het plan Landelijk Gebied van de voormalige gemeente Voorhout;
- langs de Carolus Clusiuslaan (noord) het bestemmingsplan Landelijk Gebied (2002);
- langs de Teijlingerlaan (zuidwest) het bestemmingsplan Oost/West (1993);
- de oostkant grenst aan het bestemmingsplan Noord, na 1e herziening (1987).

1.4. Planningsopgave

Het plan Overteylingen omvat de realisatie van 300 tot 360 woningen. In verband met de haalbaarheid van de noodzakelijke restauratie van de bollenschuur van firma Papendrecht en Van der Voet, is de zogenoemde 1e fase, het gebied rondom dit rijksmonument, al gerealiseerd. De 1e fase betreft samengevat de realisatie van 12 appartementen in de bollenschuur, 20 woningen en de aanleg van een nieuwe ontsluiting op de Teijlingerlaan (zie figuur 3). Ook de 2e fase is reeds gedeeltelijk gerealiseerd dan wel vergund.
Aangezien zowel de 1e en 2e fase als de verdere realisatie van het gebied zijn gebaseerd op de onder paragraaf 1.1 genoemde plandocumenten, zal ondanks de gefaseerde uitvoering sprake zijn van een coherent geheel.

1.5. Planvorm

De Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan, geven richting aan de ontwikkeling van de diverse onderdelen van het plan. Deze documenten dienen als referentiekader bij het architectonisch ontwerp van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. In deze plandocumenten wordt ook richting gegeven aan onderwerpen die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zoals materiaal-, vorm- en kleurgebruik.

Het bestemmingsplan kent globaal twee typen van bestemmingen. Voor de te handhaven bebouwing en hun omgeving, te weten het boerderijensemble van Van Rijn en de tot appartementen omgebouwde bollenschuur van de firma Papendrecht en Van der Voet is een meer gedetailleerde regeling opgenomen, waarmee de bestaande ruimtelijke kwaliteit inclusief de monumentale status zal worden beheerd. Aangezien de 1e fase inmiddels gerealiseerd is, zal voor dit deel van het plangebied ook een meer gedetailleerde regeling worden opgenomen. Voor de 2e fase van Overteylingen, grofweg het gebied tussen de 1e fase en de Carolus Clusiuslaan en de walwoningen, zijn recentelijk bouwvergunningen uitgegeven. Om deze reden zijn ook deze woningen rechtstreeks bestemd. Voor de walwoningen gelden daarbij specifieke eisen in verband met de geluidswerendheid. Voor deze bebouwing walwoningen bevat het bestemmingsplan zowel een ontwikkelings- als een beheersfunctie.

Ook de ontwikkelingen van Sassembourg en de directe omgeving van "Villa Vredesteyn" worden rechtstreeks bestemd door middel van een gedetailleerde bestemming.

Het is de bedoeling om ten behoeve van de realisatie van de overige fasen van het woongebied meerdere uitwerkingsplannen op te stellen om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te beheren.

1.6. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de voor het plangebied relevante beleidskader van provincie en gemeente. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de conclusies voor dit plan. In hoofdstuk 3 wordt de huidige en de toekomstige ruimtelijke structuur van het gebied uitgewerkt. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten van dit plan. In hoofdstuk 4 worden de onderzoeksresultaten over een reeks van functionele aspecten (zoals woningbouw, verkeer, milieu, cultuurhistorie, enz.) behandeld.
Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en geeft inzicht in de vertaling van het beleidsprogramma naar regelgeving (bestemmingen, voorschriften en toelichting). Ook zal worden in-

gegaan op de handhaving en handhaafbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (inclusief de resultaten van de inspraak) en de uitkomsten van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

2. Beleidskader

In eerste instantie zal worden ingegaan op de provinciale- en gemeentelijke beleidsplannen die van belang zijn voor het woningbouwprogramma. Op basis van deze informatie is zowel het kwantitatief woningprogramma en (vervolgens) het kwalitatief programma opgesteld.

2.1. Beleid

Streekplan Zuid-Holland West (2003)

Het in 2003 vastgestelde streekplan Zuid-Holland West gaat uit van ontwikkeling en verbetering van het woningenbestand op basis van migratiesaldo nul. Tevens wil de provincie het bouwen in uitleglocaties beperken en binnendorpse mogelijkheden daarentegen beter benutten. Om dit te bewerkstelligen zijn rond de verschillende kernen in de Bollenstreek contouren getrokken waarbinnen de verstedelijkingsopgave tot 2015 een plaats moet krijgen. Deze contouren zijn getrokken rond het stedelijk gebied zoals dat in 1996 is vastgesteld. De locatie Overteylingen valt binnen de (zogenaamde) rode contour.

De provincie signaleert, dat als gevolg van demografische ontwikkelingen, de vraag naar andere dan eengezinswoningen zal toenemen. Onder andere senioren zullen zorgen voor een vraag naar andere woningtypen.

Regio Duin- en Bollenstreek: Pact van Teylingen (herziening, 2002) en Regionale Woonvisie (2002)

In het Pact van Teylingen hebben de gemeenten in de Duin- en Bollenstreek de context bepaald waarbinnen de woningmarkt zich de komende jaren (tot 2005) moet ontwikkelen. Afgesproken is dat de streek zal voorzien in haar eigen woningbehoefte waarbij wordt uitgegaan van migratiesaldo nul. Om de beleidsontwikkeling te ondersteunen is een regionaal woningmarktonderzoek gehouden, waarbij zowel op regionaal niveau als op lokaal niveau uitspraken konden worden gedaan over de woningmarkt.
De Regionale Woonvisie bevat een analyse van de woningmarkt in de Duin- en Bollenstreek tot 2010, met een doorkijk naar 2020. Er blijkt sprake te zijn van zowel een kwantitatief als een kwalitatief tekort. Er worden steeds hogere eisen gesteld aan de woning en woonomgeving, met name naar woonmilieus met "karakter". Voorts is specifiek beleid geïndiceerd ten aanzien van ouderen (aangepast wonen, zorgvoorzieningen) en jongere starters (ook door middel van doorstroming). De vraag naar huurwoningen is in de planperiode stabiel, die naar koopwoningen is stijgend.

Voormalige gemeente Sassenheim: Beleidsplan Wonen (1999) en Visie op Sassenheim 2015 (2002)

In december 1999 is door de voormalige gemeente Sassenheim een Beleidsplan Wonen 2000-2004 opgesteld. Hierin wordt het gemeentelijk beleid wat betreft woningvoorraad, woonruimteverdeling, nieuwbouw en woonkwaliteit verwoord voor de middellange termijn. Dit plan vormt mede een belangrijke onderlegger voor het woningbouwprogramma Overteylingen.
De Visie op Sassenheim 2015 is vastgesteld in maart 2002. Twee ambities in dit document zijn met name relevant. In de eerste plaats "een breed woonaanbod voor jongeren en ouderen". Voor jongeren wordt gedacht aan het specifiek bouwen voor deze doelgroep en voor het zorgen van doorstroming van huishoudens die nu goedkope woningen bezetten. Voor ouderen wordt gedacht aan levensloop bestendige woningen, dichtbij zorgvoorzieningen. De tweede ambitie betreft intensief en creatief ruimtegebruik, waarbij onder andere wordt gedacht aan ondergrondse parkeervoorzieningen, appartementengebouwen en het clusteren en combineren van functies.

Zorgbeleid

Het zorgbeleid is gericht op het omzetten van zware vormen van zorg naar lichte vormen, van intramuraal (verzorgingshuis) naar extramuraal (zorg in de thuissituatie), van zorg naar preventie. Het plan "Verzorging en verpleging 2001-2006" van de Regionale Commissie Gezondheidszorg Zuid-Holland-Noord stimuleert de extramuralisering sterk, maar anderzijds handhaaft men ook de intramurale capaciteit. Verder geeft men aan dat er grenzen zijn aan de mogelijkheden

van de extramurale zorg. Dit heeft te maken met de beschikbaarheid van de (mantel)zorg en van vrijwilligershulp, de woonsituatie en de mogelijkheden van betrokkenen om de regie nog zelf te kunnen voeren. Uitbreiding van dienstverlening en preventieve activiteiten zijn onmisbaar om ouderen in staat te stellen langer in hun eigen omgeving te blijven wonen. De regionale commissie erkent duidelijk het belang van deze welzijnsactiviteiten.

Al vele jaren wordt er gewerkt aan een Wet op de Dienstverlening, die nu de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) gaat heten. De eerste contouren van deze nieuwe wet zijn in 2004 bekendgemaakt. Hierin wordt vastgelegd dat de gemeenten de verantwoordelijkheid krijgen voor enerzijds de bevordering van de zelfredzaamheid van de burgers, hun maatschappelijke participatie en de leefbaarheid van de woonomgeving. Anderzijds zal de gemeente zorg moeten dragen voor individueel geïndiceerde voorzieningen van maatschappelijke zorg. Dit houdt in dat niet alleen de huidige WVG-voorzieningen onder de werking van deze nieuwe wet komen te vallen, waarvoor de gemeente nu al verantwoordelijk is, maar ook de thuiszorg en de ondersteunende begeleiding (welke nu onder AWBZ valt), evenals welzijnsgerelateerde hulpmiddelen (thans ziekenfondswet) en diensten bij wonen met zorg (aparte subsidieregeling). De gemeente krijgt in deze een steeds belangrijkere regiefunctie.

Scheiding wonen en zorg

Stichting Woonzorgcentra LAS heeft in het licht van de huidige ontwikkelingen, zoals het scheiden van wonen en zorg, de toename van het aantal ouderen in Sassenheim, de komst van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning, de leefstijlen en de daarbij behorende behoeftes van de bewoners in de directe omgeving, gebouwd aan een concept waar zij, partners en goedkeurende instanties uit de gezondheidszorg volledig achter staan en wat grote toekomstwaarde heeft voor de gemeente Teylingen.

Uit het ambitieniveau komt naar voren dat het centrum een integrale uitstraling en daarmee een integraal dienstenaanbod nastreeft. Dit moet ook in het uiterlijk van het pand naar voren komen. Een tweede conceptuele keuze is de doelstelling die partijen hebben geformuleerd om een monocultuur te voorkomen. Wonen en welzijn van mensen staat centraal voor een brede en diverse doelgroep.

Psychogeriatrie

Globaal maken 75-plussers bijna 90% van het aantal psychogeriatrische verpleeghuisbewoners uit. Het merendeel daarvan (85%) krijgt gangbare verpleeghuiszorg. Vanuit het criterium "regie over eigen leven" geldt voor psychogeriatrische verpleeghuispatiënten dat scheiding van wonen en zorg niet haalbaar is. In die zin valt deze groep buiten de doelgroep van het zelfstandig wonen. Hoewel deze woonzorgvormen door de Stichting Architectenonderzoek Gebouwen Gezondheidszorg (STAGG) en het Kenniscentrum Wonen en Zorg als "extramuraal" worden gedefinieerd, moet worden geconstateerd dat het in feite gaat om kleinschalige intramurale huisvesting, omdat scheiden van wonen en zorg niet aan de orde is. Bovendien is voor clusterwonen een royale geschakelde woonvorm noodzakelijk, wat niet met de inzet van "reguliere" woningen te realiseren valt. Dit laat uiteraard onverlet dat woningcorporaties een rol kunnen spelen bij de bouw en het beheer van groepswoningen voor dementerenden.

Concentratie van zorgvoorzieningen

De kern van elk gezondheidscentrum is de huisartsenpraktijk. Daaromheen wordt doorgaans een basisselectie aan andere eerstelijnszorg gegroepeerd. Hierdoor zijn schaalvoordelen te behalen en kan een antwoord worden gegeven op verdere bezuinigingen in de AWBZ. In de opzet van Sassembourg wordt tussen huisarts, apotheek en verzorgenden specialistische deskundigheid ontwikkeld in de onmiddellijke nabijheid van de meest zorgbehoevende groep van ouderen.

Behoefte zorgvoorzieningen

In Sassenheim stijgt het aantal 75-plussers van 2000 tot 2010 met 27,6%, terwijl dit in de provincie slechts 16,5% is. Ook het aantal 85-plussers stijgt sterk: plus 22,4% tegenover 17,8% in de provincie. Deze toename leidt tot een grotere vraag naar activiteiten en voorzieningen op het gebied van ouderenhuisvesting, zorg en welzijn (educatie, ontmoetingsmogelijkheden etc.).

In het beleidsplan Wonen 2000-2004 van de voormalige gemeente Sassenheim wordt aangegeven dat er een duidelijke uitbreidingsbehoefte aan seniorenwoningen bestaat. De regionale commissie, de regionaal samenwerkende ouderenbonden en andere organisaties bepleiten dan ook herhaaldelijk dat er haast gemaakt moet worden met plannen voor het bouwen van levensloopbestendige woningen. Dat zijn woningen die zodanig zijn ingericht en aangepast, dat iedereen er zijn leven lang in kan wonen, ongeacht de aard en omvang van de hulpvraag.

Binnen het circuit van de zorginstellingen hebben onderhandelingen plaatsgevonden met het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen en het College Sanering Ziekenhuisvoorzieningen. Op 10 augustus 2004 is van het Ministerie een goedkeurende verklaring ontvangen voor het realiseren van 24 verblijfplaatsen, 4 kamers tijdelijke opname, 10 dagverzorgingsplaatsen en zorginfrastructuur voor 175 plaatsen. Deze plannen zijn verder uitgewerkt.

2.2. Kwantitatief programma

De locatie Overteylingen is in beeld voor het woningbouwprogramma sinds 2005. Uitgangspunt is een gefaseerde totstandkoming van de locatie in 3 à 4 jaar; dus geen realisatie van grote aantallen ineens.
Er zijn aan het Beleidsplan Wonen 2000-2004 en aan de demografische ontwikkeling op langere termijn indicaties te ontlenen voor de hoogte van het bouwprogramma. De volgende referenties en ontwikkelingstrends zijn in dit verband van belang:

- de woningvoorraadtoename in de periode 1995-2003 bedroeg 481 woningen, dat is 54 woningen per jaar;
- voor de periode 2004-2008 is, zonder rekening te houden met de woningbouwontwikkeling in Overteylingen, een gemiddelde toename van 100 woningen per jaar gepland;
- demografische prognoses laten op termijn een daling zien van het inwoneraantal in Sassenheim;
- diezelfde prognoses tonen een toename van het aantal huishoudens:
  - tussen 1999-2005: +130 huishoudens;
  - tussen 2005-2010: + 40 huishoudens.

Dergelijke prognoses komen uiteraard weer anders uit indien taakstellende woningbouwaantallen en vestigingssaldi zouden worden ingevoerd. Gezien de onzekerheden over de huishoudenontwikkeling en woningbehoefte op deze termijn, verdient het aanbeveling geen eenduidig bouwtempo vast te leggen, maar een bandbreedte aan te geven. Het voorstel voor de bandbreedte van het kwantitatief programma vanaf 2005 betreft een minimum van 30 woningen en een maximum van 60 woningen per jaar. Een hoger bouwtempo is bespreekbaar waarbij een minimum van 50 en een maximum van 90 woningen aangehouden kan worden.

Vooruitlopend op de realisering van het bouwprogramma voor de gehele wijk. is in verband met de haalbaarheid de renovatie en herontwikkeling van de bollenschuur in de 1e fase gerealiseerd, met daarbij de aanleg van de nieuwe ontsluiting op de Teijlingerlaan.

2.3. Kwalitatief programma

Belangrijk bij de beschouwing van de woningdifferentiatie voor Overteylingen is het gegeven dat deze locatie mogelijk (waarschijnlijk) één van de laatste uitbreidingslocaties van enige omvang is voor de kern Sassenheim. Dit maakt het des te meer van belang om in te zetten op strategische toevoegingen aan de woningvoorraad. Er is een aantal referenties en trends aan te geven die richting kunnen geven aan de gewenste samenstelling van het woningprogramma voor Overteylingen. De referenties zijn onder meer te ontlenen aan de lange termijnverkenningen naar het wonen in Nederland (Wonen in 2030) en ook aan het gemeentelijke Beleidsplan Wonen.

Uitgangssituatie

- Sassenheim kent een relatief ruime sociale huursector (32% in 2003), met daarbinnen relatief veel eengezinshuurwoningen en relatief weinig specifieke seniorenwoningen en woningen voor eenpersoonshuishoudens en starters.

- De vraag en aanbodsituatie op de Sassenheimse woningmarkt in 1999 toont een vraag van 1.110 woningzoekende huishoudens en een potentieel aanbod van 690 woningen.
- In de koopsector is er een tekort aan zowel eengezins- als meergezinswoningen (koopappartementen); de grootste saldovraag ligt in de prijsklasse boven € 200.000,-.
- In de huursector ligt de saldovraag vooral bij de meergezinswoningen (huurappartementen en seniorenwoningen) en in de goedkope en middeldure prijsklasse.
- In de afgelopen jaren (1997-1999) is gedifferentieerd gebouwd, meergezinshuurwoningen (90), meergezinskoopwoningen (90), met het zwaartepunt op de eengezinskoopwoningen (150) in verschillende prijsklassen en bouwvormen.
- In de bouwplannen tot 2004-2008 (onder andere Centrum, Hoofdstraat, Oranjebuurt) ligt een accent op meergezinswoningen in de koopsector (circa 280 appartementen); het bouwprogramma voorziet voorts in eengezinshuurwoningen (70), meergezinshuurwoningen (90) en eengezinskoopwoningen (90).

Ontwikkelingstrends

- Toenemende behoefte om een kwaliteitssprong te maken in het wonen.
- De woonconsument kiest voor een kwalitatief hoogwaardige woning, maar veel meer dan in het verleden tevens voor een (hoogwaardig) woonmilieu.
- Toenemende welvaart en grotere investeringen in kwaliteit.
- Het kopen van een woning wordt voor meer groepen aantrekkelijk.
- Blijvende behoefte aan mogelijkheden op de lokale woningmarkt om een wooncarrière te maken (opstroming, doorstroming naar twee-onder-een-kap en vrijstaand).
- Een duidelijke toename van het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder.
- Een toenemende vraag aan woningen die geschikt zijn voor ouderen (begane grondwoningen en appartementen beiden met gelijkvloers woonprogramma).
- De toekomstige ouderen zullen in meer gevallen welgestelde ouderen zijn die hoge eisen stellen aan woning en woonomgeving.
- Afname van de vraag van gezinnen met kinderen (eengezinswoningen).
- Meer vrijheid in keuzemogelijkheden voor wat betreft uiterlijk en inhoud van de woning.

Uitgangspunten voor woningdifferentiatie Overteylingen

- Uitdrukkelijk rekening houden met doelgroep ouderen, waarbij aanbod in meerdere segmenten in aanmerking komt.
- Appartementen in sociale huursector.
- Voorzien in de blijvende behoefte om wooncarrière te maken binnen de eigen gemeente; zorgen voor doorstroming op de woningmarkt, met name aanbod in de volgende segmenten komt daarbij in aanmerking:
  - twee-onder-een-kapwoningen;
  - vrijstaande woningen.
- Behoefte aan dure huurwoningen (senioren).

Vertaling naar een (voorlopige) cijfermatige indicatie voor het kwalitatieve programma kan er als volgt uit zien.

Indicatie woningdifferentiatie Overteylingen (exclusief hoofdgebouw Sassembourg)

"Betaalbaar" (tot € 412,-/maand)[1)]

- huurappartementen senioren sociale huur		30%

"Middelduur" (vanaf € 159.000,- tot € 250.000,-)[1)]

- huurappartementen	}	
- koopappartementen	}	20%
- begane grondwoningen senioren	}	

"Duur" (vanaf € 250.000,-)[1)]

- twee-onder-een-kapwoningen	30%
- vrijstaande woningen/kavels	20%

Er is wel sprake van enige flexibiliteit in de woningdifferentiatie. Op basis van actuele woningmarktontwikkelingen kan zo nodig bijstelling van de differentiatie plaatsvinden.

1) Bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 1 januari 2001.

Overige kwaliteitsaspecten woningbouw (zie beleidsplan wonen)

Bij het ontwikkelen van de bouwplannen zal rekening moeten worden gehouden met het Politiekenmerk Veilig Wonen en met de voorwaarden inzake Aanpasbaar bouwen en Duurzaam Bouwen.

Duurzaam Bouwen

Het beleid van de voormalige gemeente Sassenheim op het gebied van duurzaam bouwen bij nieuwbouwwoningen is vastgelegd in de "Leidraad Duurzaam Bouwen bij Nieuwbouwwoningen gemeente Sassenheim", die de gemeenteraad heeft vastgesteld op 6 januari 1998. Het beleid komt erop neer, dat bij nieuwbouwprojecten het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen gehanteerd wordt. Dit pakket bestaat uit een aantal vaste maatregelen en variabele maatregelen. Voor de omschrijving/inhoud van de maatregelen wordt naar dit pakket verwezen.

Het algemene uitgangspunt is, dat de meerkosten van duurzaam bouwen minstens € 1.600,- (prijspeil november 2003) per woning moeten bedragen. Het pakket dient op de volgende wijze te worden toegepast:

- de vaste maatregelen dienen altijd standaard bij ieder woningbouwproject te worden toegepast; de meerkosten bedragen volgens vaste normen bij laagbouw € 960,- per woning (prijspeil november 2003); bij gestapelde bouw bedragen de meerkosten van deze maatregelen € 1.015,- (prijspeil november 2003) per woning;
- de variabele maatregelen die niets extra's kosten (in de checklist met "O" aangegeven) of zelfs tot besparingen leiden (in de checklist met "-" aangegeven) moeten eveneens standaard worden toegepast;
- uit de overige (kostenverhogende) variabele maatregelen, dient een op het desbetreffende bouwproject toegesneden pakket te worden toegepast, zodat in totaal een meerinvestering van € 1.600,- (prijspeil november 2003) wordt bereikt.

Genoemde bedragen zijn exclusief BTW.
Aan de hand van een checklist kan ingevuld worden welke maatregelen in het bouwproject zullen worden toegepast. Deze checklist zal moeten worden ondertekend en zal onderdeel uitmaken van de exploitatieovereenkomst met de gemeente Teylingen.

Aanpasbaar bouwen

Aanpasbaar bouwen is een manier van ontwerpen en bouwen van nieuwe woningen, die in een later stadium eenvoudig en tegen lage kosten kunnen worden aangepast wanneer een bewoner gehandicapt raakt. De voormalige gemeente Sassenheim heeft een checklist opgesteld, waarin een aantal onderdelen is opgenomen, waaraan een woning minimaal moet voldoen om te kunnen spreken van aanpasbaar bouwen. De checklist is met name van belang bij het ontwerpen van de indeling van de woningen.

3. Ruimtelijk kader

3.1. Kenmerken

De woningbouwlocatie Overteylingen ligt ten noorden van het centrumgebied van Sassenheim en heeft een oppervlakte van circa 11,5 ha. Het gebied heeft een rechthoekige vorm waar het aansluit aan het bestaande stedelijke gebied (Hoofdstraat en Teijlingerlaan) en een bolronde vorm aan de zijde van het buitengebied (Carolus Clusiuslaan). Deze rechthoekige en bolronde vormen staan aan de basis van het stedenbouwkundig plan.

Het karakter van het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de tot appartementencomplex herontwikkelde monumentale bollenschuur van firma Papendrecht en Van der Voet (een rijksmonument), aan de zijde van de Teijlingerlaan, die zal worden gerenoveerd, en de monumentale boerderij van Van Rijn (gemeentelijk monument) met een daarbij behorende paardenwei aan de zijde van de Carolus Clusiuslaan.
De boerderij van Van Rijn wordt deels omgeven door opgaand groen. Op het huiserf is sprake van incidentele boomgroepen. De boerderij is bereikbaar vanaf de Hoofdstraat. De entree wordt begeleid door een karakteristieke beukenhaag. De bijgebouwen en de erfbeplanting met hoog opgaande bomen en het toegangspad met geschoren hagen, zijn onmisbare elementen in het totaal en maken deel uit van het "boerderijensemble".
Deze historische elementen vormen uitgangspunt van het plan en zullen dus zoveel mogelijk in hun karakteristieke setting worden gehandhaafd.

3.2. Stedenbouwkundig plan

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

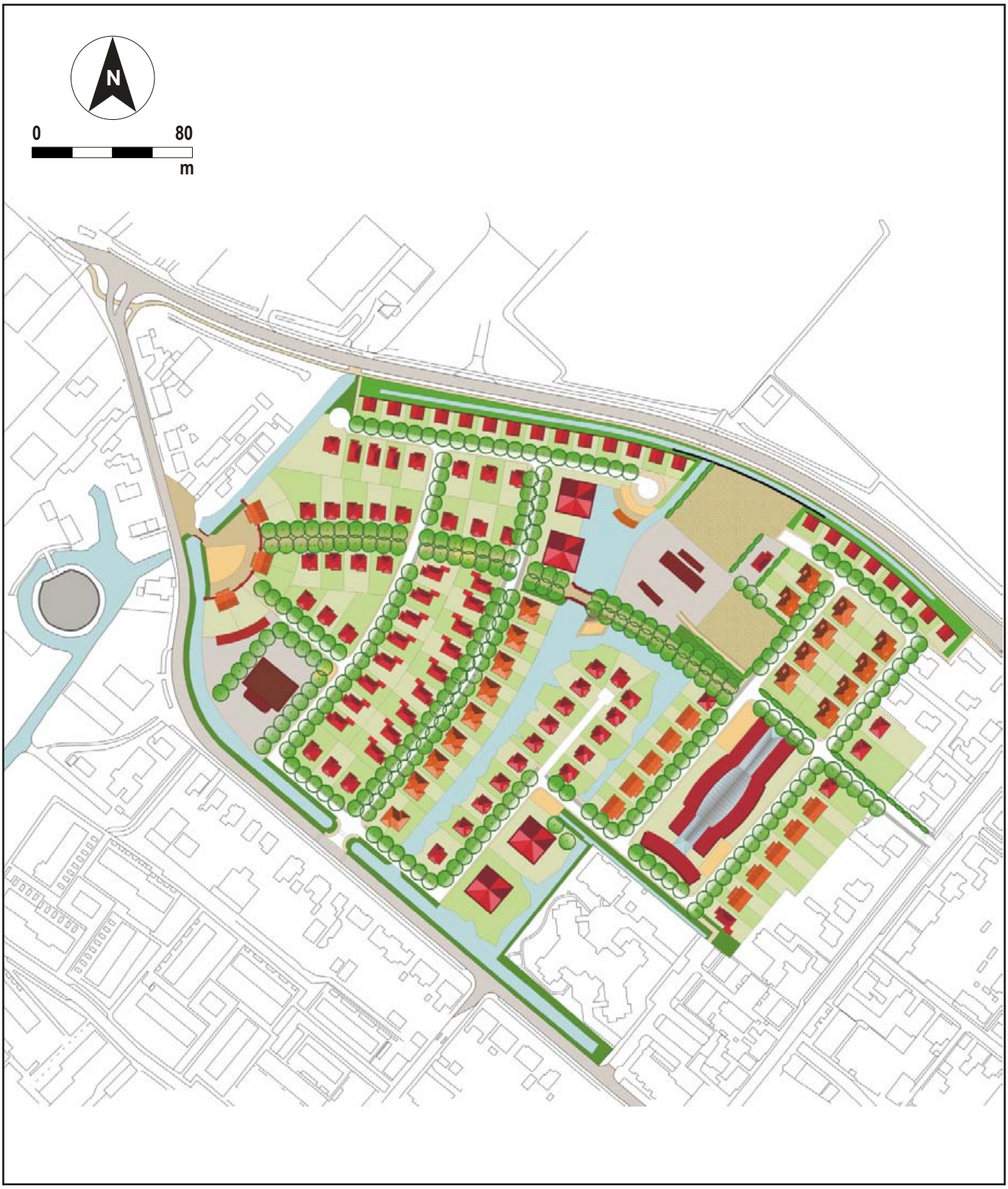
3.2.1. Hoofdstructuur

Binnen de hoofdstructuur, die op basis van de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR) is opgebouwd, wordt een aantal ruimtelijke elementen ingezet om het plangebied een eigen signatuur en verschijningsvorm te geven.
Daarbij worden onderscheiden:
- de zijde van de Teijlingerlaan;
- de zijde van de Carolus Clusiuslaan;
- een boog dwars door het plangebied;
- een centraal gelegen waterpartij.

Deze vier onderdelen vormen de herkenbare ruimtelijke "dragers" in de wijk die bijdragen aan een heldere planopzet. Zij komen als zodanig dan ook terug in dit bestemmingsplan. Deze onderdelen zullen onderstaand kort toegelicht worden. Het stedenbouwkundig plan uit 2003 is opgenomen in figuur 4.

Teijlingerlaan

Langs de Teijlingerlaan zal een ruimtelijk beeld tot stand gebracht worden dat het karakter van de bestaande bebouwing ondersteunt. Verschillende woningtypen worden in het zicht vanaf de Teijlingerlaan gesitueerd om zo aan te sluiten op de verscheidenheid in bebouwing die kenmerkend is voor deze laan. Rondom de bollenschuur van firma Papendrecht en Van der Voet wordt met bomen een groen kader gemaakt. De solitaire positie van het gebouw, die zo kenmerkend was voor het oorspronkelijke gebruik, blijft hierdoor in de nieuwe woonwijk herkenbaar.



sassenheim

overteylingen

overteylingen

Figuur 4
Stedenbouwkundig plan “Overteylingen”, juli 2003

Carolus Clusiuslaan
Langs de Carolus Clusiuslaan wordt een continu beeld langs de weg nagestreefd met een "venster" op een representatief gedeelte van de wijk. Hoofdbestanddeel daarvan vormt de geluidswal waarin aan de zuidzijde woningen worden gebouwd. Ter hoogte van de waterpartij bij de boerderij van Van Rijn, is een onderbreking in de wal gemaakt door middel van een transparant scherm. Hiermee wordt doorkijk vanuit beide zijden mogelijk.

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

Centrale waterpartij
Het laatste onderdeel is een centraal gelegen waterpartij waarmee een visuele verbinding gelegd wordt tussen de Teijlingerlaan en de zone langs de Carolus Clusiuslaan. Deze waterpartij staat in verbinding met de bestaande watergang langs de Teijlingerlaan.

3.2.2. Zones
Het stedenbouwkundig plan voorziet in de woningbehoefte van Sassenheim vanaf 2005 en wordt stapsgewijs ontwikkeld. In samenhang met de renovatie en herontwikkeling van de voormalige bollenschuur van firma Papendrecht en Van der Voet en de aansluiting op de Teijlingerlaan, is een goede ruimtelijke structuur ontworpen. Binnen deze structuur worden drie ruimtelijke eenheden, zones, onderscheiden. Deze zones worden uitgewerkt aan de hand van een uitgesproken thematiek in architectuur en inrichting van de openbare ruimte.

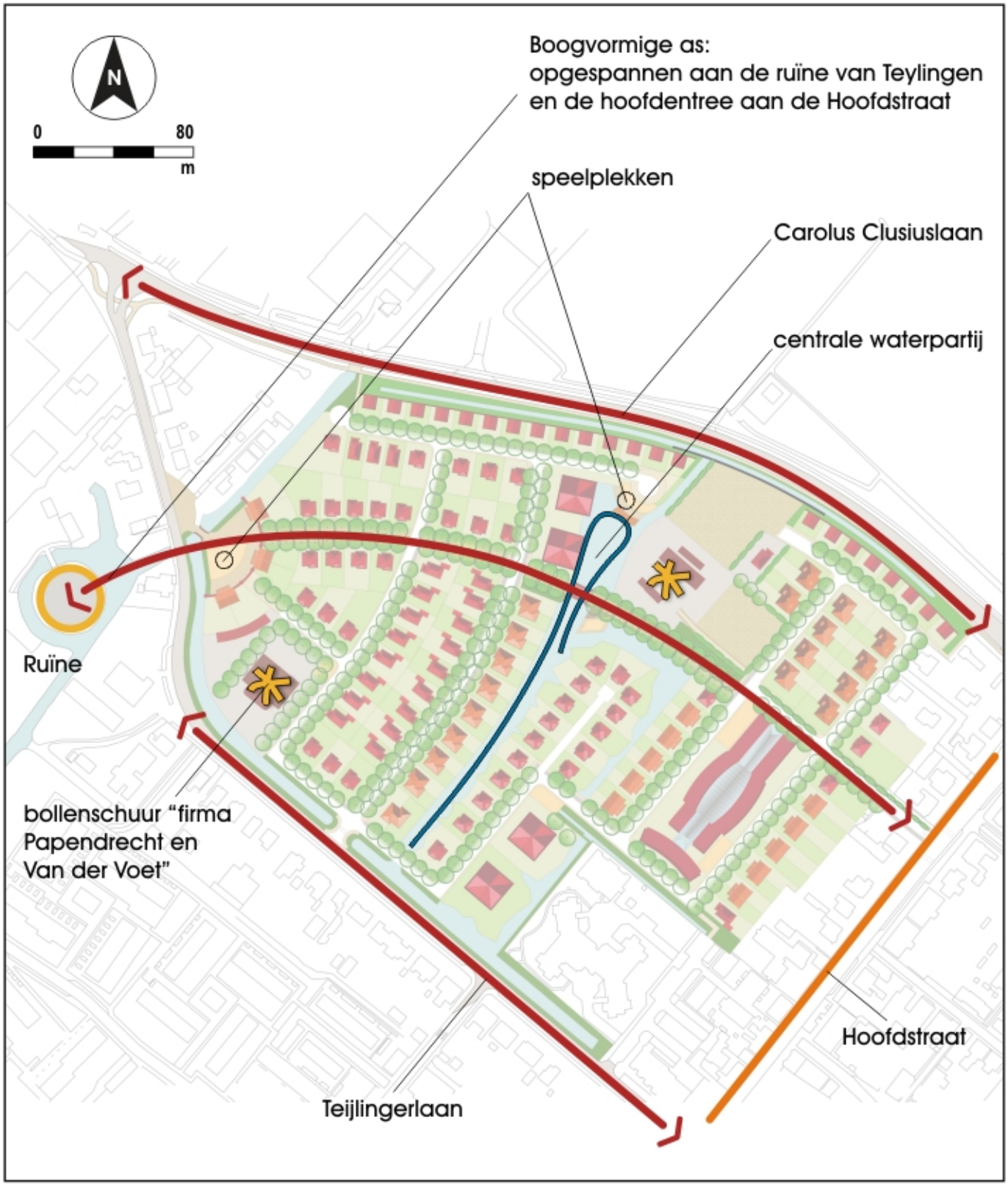
Westelijke zone
De "westelijke zone" van het stedenbouwkundig plan ligt het dichtst bij de ruïne van Teylingen en haalt hier een belangrijk deel van de referenties vandaan. De zone kenmerkt zich door gebogen lijnen en een oriëntatie op de Teijlingerlaan. De gebogen lijnen refereren aan de ruïne van Teylingen even buiten het plangebied en de Carolus Clusiuslaan. De voormalige bollenschuur en rijksmonument van firma Papendrecht en Van der Voet vormt een belangrijk historisch element binnen het gebied van Overteylingen.

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

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

3.3. Ruimtelijk programma

3.3.1. Woningbouw
In het stedenbouwkundig plan is een gevarieerd patroon van woningtypes opgenomen. De bollenschuur is daarvan de meest bijzondere. Het gebouw is na renovatie in gebruik genomen als appartementengebouw. Verder is er een aantal urban villa's op markante plaatsen gesitueerd.



sassenheim

overteylingen

overteylingen

Figuur 5
Hoofdstructuur "Overteylingen"

Deze vier lagen tellende appartementengebouwen zijn ruimtelijk ingepast in het middengebied (de centrale zone) en aan de Teijlingerlaan nabij Sassembourg. In het verlengde van Sassembourg zullen 4 appartementencomplexen op een langgerekte parkeergarage in het stedenbouwkundig plan worden opgenomen.
Langs de Carolus Clusiuslaan wordt een geluidswerende voorziening aangelegd met in het midden ter hoogte van de boerderij van Van Rijn een transparant scherm. In de geluidswerende voorziening zullen woningen worden geïntegreerd. Aan de zijde van de Carolus Clusiuslaan worden deze walwoningen voorzien van een "dove" geluidswerende gevel.
De overige woningtypes bestaan uit vrijstaande en geschakelde-/twee-onder-een-kapwoningen.

De wijk bevat differentiatie in woningtypes, waarmee een goede sociale samenhang gerealiseerd kan worden.

De bollenschuur

In het stedenbouwkundig beeld is met respect omgegaan met de bollenschuur. Zo is voorzien in een groen kader rondom de schuur en wordt de omliggende bebouwing in architectonisch opzicht afgestemd op dit karakteristieke element. Verder is de accentuering in de bebouwing in de vorm van een urban villa bewust op grotere afstand van de bollenschuur gesitueerd.

Het bouwplan voor de herbestemming van de bollenschuur is in overleg met de monumentencommissie ontwikkeld.
In de architectonische uitwerking van de herbestemming van het gebouw is met grote zorgvuldigheid getracht het bestaande beeld, "het gezicht", van de bollenschuur zoveel mogelijk intact te laten.

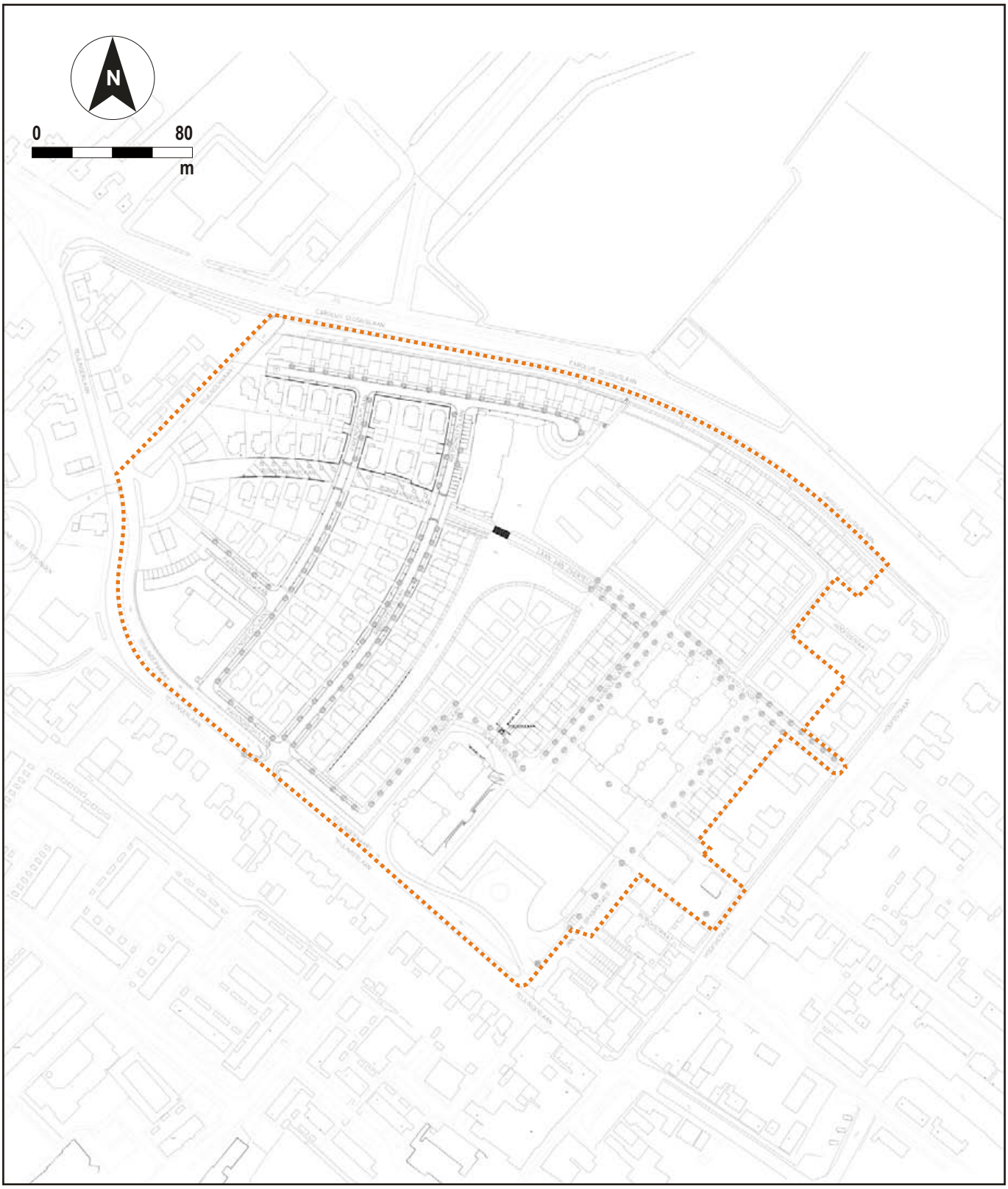
Om samenhang te creëren met de bollenschuur is bij de vrijstaande en geschakelde woningen gelegen in de directe omgeving gekozen voor een historische architectuurverwijzing, namelijk de architectuur van de jaren '30. De rijke detaillering en het statige karakter van deze architectuurstijl vormen een evenwichtige omgeving voor de bollenschuur. Zo wordt het monumentale karakter van de bollenschuur in zijn waarde gelaten en ontstaat er een passend ensemble.

De boerderij Van Rijn

In de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden is uitgegaan van handhaving van de boerderij van Van Rijn met het daaromheen liggende ensemble. Een belangrijk onderdeel van dit ensemble is de beukenhaag die langs het toegangspad vanaf de Hoofdstraat naar de boerderij loopt. Deze beukenhaag blijft gehandhaafd.

In verband met de monumentale en cultuurhistorische waarde van de boerderij is een gerede afstand tot de nieuwe bebouwing aangehouden. Via een ingekort toegangspad sluit het erf aan op de bestaande verkeersstructuur. Naast de boerderij ligt een paardenwei die samen met een vrij te houden deel huiserf aan de voorzijde in stand blijven. Dit "groene" kader draagt mede bij aan het monumentale aanzicht van het boerderijensemble. Ook openheid van de aangrenzende centrale waterpartij versterkt het zicht op de monumentale boerderij. Op basis van positieve adviezen van de gemeentelijke monumentencommissie en de monumentencommissie van de Stichting Dorp, Stad & Land, is in principe planologische medewerking toegezegd aan het restaureren en verbouwen van de schuur ten zuidwesten van de boerderij tot woning. Tevens is op het erf van Van Rijn ruimte gereserveerd voor één woning. Deze woning maakt deel uit van het straatbeeld van de woningen in de geluidswal langs de Carolus Clusiuslaan.
In deze geluidswal is ter hoogte van de boerderij een onderbreking gemaakt door middel van een transparant geluidsscherm. Hiermee blijft de zichtrelatie met de historische boerderij behouden.

Als geheel vormt het boerderijensemble van Van Rijn een gebiedsentiteit in het stedenbouwkundig plan waarmee een herkenbaar en historisch gezicht gegeven wordt aan Overteylingen.



sassenheim

overteylingen

overteylingen

Figuur 6
Inpassing nieuwbouw Sassembourg

Villa Vredesteyn

De uitstraling van deze monumentale villa richt zich met name op de Hoofdstraat en derhalve minder op het plangebied. Voor de stedenbouwkundige inpassing is vooral het zorgappartementengebouw relevant. Het gebied zal aan de zijde van de Hoofdstraat vrij worden gehouden van verdere verbouwing om het beeldbepalende karakter van de villa te garanderen. Aan de achterzijde van de villa zal het nieuwe zorgappartementengebouw gerealiseerd worden in drie bouwlagen, welke plaats biedt aan 12 zorgappartementen.

Sassembourg

In 2004 is bekend geworden dat het huidige woonzorgcomplex De Schutse toe is aan vervanging. Woonstichting de Vooruitgang en Stichting Woonzorgcentra LAS hebben een plan ontwikkeld voor een nieuw woon- en zorgcomplex op de locatie van het huidige woonzorgcomplex. Dit plan is geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan voor Overteylingen uit 2003. Hierbij is ook het langgerekte appartementencomplex uit het stedenbouwkundig plan vervangen door vier losstaande appartementen gebouwen in een transparantie compositie (zie figuur 6).

Het centrale gedeelte van het nieuwe complex komt op de plaats van het huidige woonzorgcomplex De Schutse. Dit hoofdgebouw zal onderdak bieden aan koop- en huurappartementen, intramurale zorgplekken, zorginfrastructuur voor extramurale zorg, medische en maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen (waaronder een kinderdagverblijf, grand café en een apotheek). De begane grond heeft een U-vorm die open staat in de richting van de Teijlingerlaan. De beide vleugels van deze "U" zijn echter niet gelijkvormig omdat de situering in het terrein verschillend is.
De oostelijke vleugel loopt rond vanwege de ligging nabij de hoofdentree vanaf de Teijlingerlaan en de Jan van Brabantweg. De ronde vorm maakt het mogelijk om, komend uit het centrum zicht te hebben op de voorruimte bij het hoofdgebouw.
De U-vorm van de begane grond wordt voortgezet in vijf bovenliggende verdiepingen. De bouwmassa van de beide vleugels ligt getrapt per verdieping naar achteren. De getrapte bouwvorm biedt mogelijkheid voor het maken van terrassen. Hierdoor past het bouwvolume heel goed in de schaal van de omgeving en zal een aantrekkelijk beeld ontstaan omdat er voldoende aanleiding is voor architectonische detaillering.
Op de eerste verdieping bevindt zich de verpleegunit met ruimte voor 24 verpleegbedden en diverse functies zoals een psychogeriatrie, ondersteunende begeleiding en dagverzorging. De vier daarboven gelegen verdiepingen bevatten in totaal 66 appartementen.

Aan de noordzijde van het hoofdgebouw is een appartementengebouw (atriumgebouw) geprojecteerd. Dit gebouw bevat vier bouwlagen en biedt op de begane grond plaats aan dienstverlenende functies en op de verdiepingen daarboven aan in totaal 18 appartementen.

Ten noorden van het hoofdgebouw van Sassembourg worden vier vrijstaande gebouwen met 4 verdiepingen voor 60 appartementen geprojecteerd die op een halfverdiepte parkeergarage staan. Deze parkeergarage zal bereikbaar zijn vanaf de Laan van Overteylingen.
Aan de westzijde van het hoofdgebouw zullen twee urban villa's gerealiseerd worden. De vier bouwlagen tellende gebouwen zullen gerealiseerd worden op een halfverdiepte parkeergarage, waardoor de bouwhoogte van de complexen maximaal 16 m zal bedragen.

Bij de inpassing van het complex Sassembourg wordt zowel rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet van de wijk Overteylingen als met de stedenbouwkundige inpassing ten opzichte van de bestaande woningen aan de Teijlingerlaan. Derhalve is voor het hoofdgebouw gekozen voor een u-vormig gebouw dat naar de Teijlingerlaan openstaat. Hierbij is sprake van een getrapte bouwhoogte oplopend van 4,5 m aan de Teijlingerlaan naar 19,5 m aan de noordzijde. De urban villa's aan de westzijde van het hoofdgebouw hebben een bouwhoogte van maximaal 14 m. Tussen de nieuwbouw van het complex Sassembourg en de bestaande woningen aan de Teijlingerlaan, zal een afstand van 40-50 m in acht worden genomen, waarbij de gebouwen in een groene setting worden geplaatst. Hierbij wordt de stedenbouwkundige inpassing van het wooncomplex gewaarborgd. Vanwege de aangehouden afstand wordt de aard en plaats van de bebouwing aanvaarbaar geacht. De bouwmassa en bouwhoogte van de bebouwing is op gedetailleerde wijze vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

Met betrekking tot het aspect licht en bezonning is een zonnestudie uitgevoerd naar de gevolgen van de bouwmassa van Sassembourg en de twee urban villa's op de omliggende bebouwing, zie bijlage 6. De studie wijst uit dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor de bezonning van de bestaande woningen langs de Teijlingerlaan, Hoofdstraat en Rietschelftlaan. Het hoofdgebouw Sassembourg leidt wel tot een beperkte vermindering van de bezonning voor een klein aantal woningen aan de Jan van Brabantweg. Voor deze woningen geldt dat in het voor- en najaar (21 maart-23 september) na 17.00 uur sprake zal zijn van schaduwwerking.

3.3.2. Groen en water

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

3.3.3. Speelplekken

Gelijkmatig verspreid over het plangebied ligt een aantal in grootte variërende speelplekken. Aan het uiteinde van de boog ter hoogte van de ruïne van Teylingen en grenzend aan de centrale waterpartij ter hoogte van het transparante geluidsscherm zijn de twee grootste speelplekken voorzien (zie figuur 5).

4. Onderzoek functionele aspecten

4.1. Verkeer

Externe ontsluiting autoverkeer

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Teijlingerlaan en de Hoofdstraat. Voor de aansluiting op de Teijlingerlaan is gekozen voor de bestaande Jan van Brabantweg en voor een toegang tegenover de scheiding van de percelen Teijlingerlaan 51 en 53, omdat de afstand tussen de woningen hier relatief groot is. Voor de aansluiting op de Hoofdstraat zal de bestaande toegang tot het bedrijf Rotteveel en de boerderij van Van Rijn worden heringericht en er zal een gedeelte van het ten zuiden van deze toegang gelegen perceel Hoofdstraat 315 bij worden betrokken. Deze aansluiting wordt gerealiseerd wanneer het UW-gebied is uitgewerkt. Alle aansluitingen betreffen gelijkwaardig kruispunten, bijvoorbeeld ingericht met een plateau.

De Hoofdstraat en de Teijlingerlaan ontsluiten het nieuwe woongebied richting het centrum van Sassenheim. Beide wegen geven verbinding met de provinciale weg N443 (Carolus Clusiuslaan), die via de N208 in verbinding staat met de A44 (Den Haag-Burgerveen(A4)). Op de Carolus Clusiuslaan geldt een snelheidsregime van 80 km/h. Deze weg heeft een gebiedsontsluitende functie. De Teijlingerlaan en de Hoofdstraat zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h. De Teijlingerlaan en de Hoofdstraat zijn in het wegencategoriseringsplan aangewezen als erftoegangsweg met een verzamelfunctie.

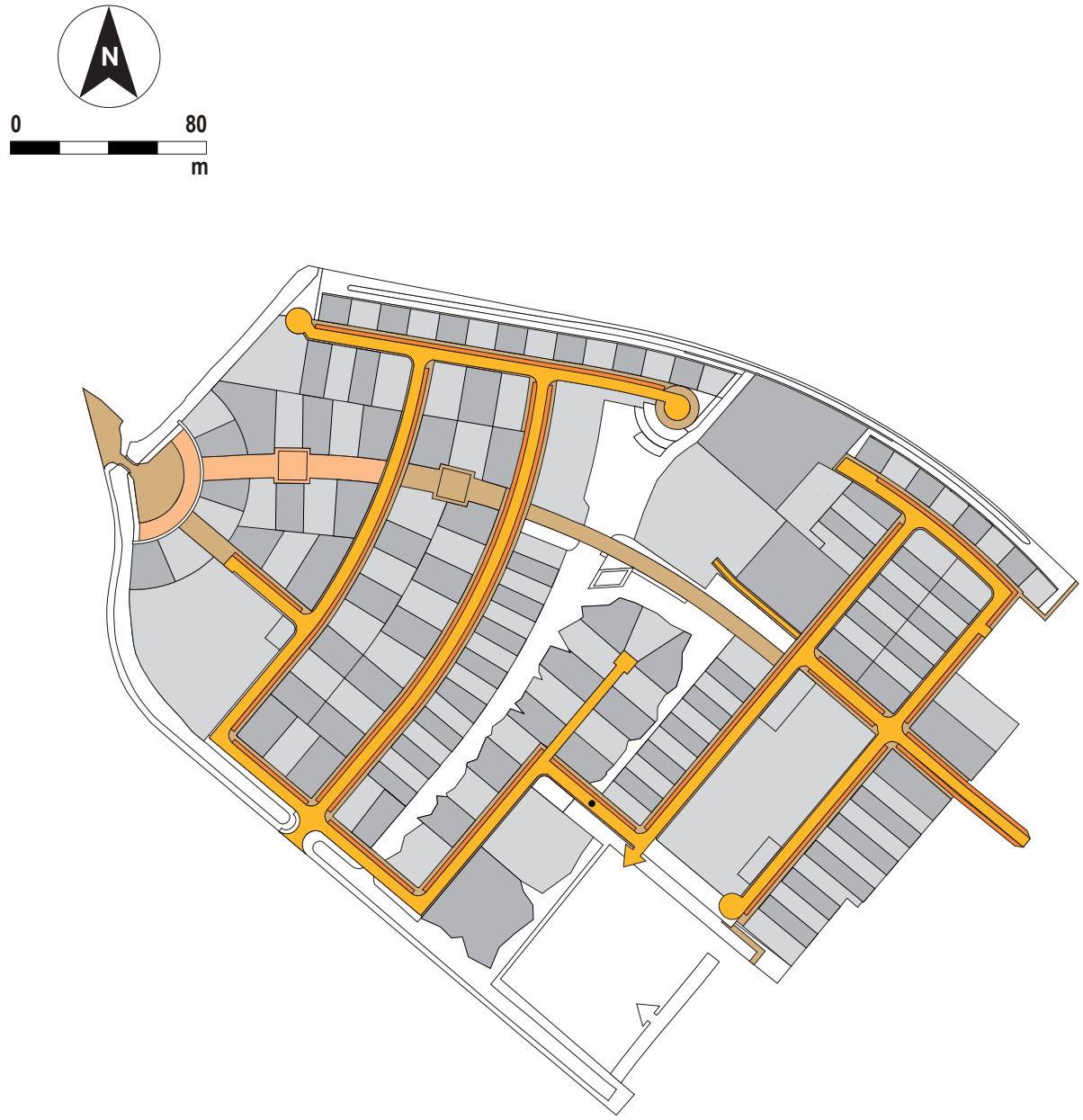
Interne ontsluiting autoverkeer

De verkeersstructuur in de woonwijk bestaat uit drie delen. Het noordelijk deel van het plangebied (circa 150 tot 180 woningen) dat een directe relatie heeft met de Teijlingerlaan, wordt hiervandaan ontsloten. Het tweede deel (circa 150 tot 180 woningen) wordt ontsloten op de Hoofdstraat. Ten westen van "Sassembourg" sluit de verkeersstructuur van deze twee delen op elkaar aan. Na uitwerking van het UW-gebied wordt deze verbinding voor autoverkeer wordt afgesloten, waardoor een langzaamverkeersverbinding ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van een sleutelpaal, zodat de verbinding bij calamiteiten kan worden opengesteld voor autoverkeer. Het derde deel van de interne verkeersstructuur betreft de toegang vanaf de Teijlingerlaan via de Jan van Brabantweg. Deze toegang zal alleen de centrale parkeervoorziening van Sassembourg (53 parkeerplaatsen) ontsluiten.

De interne verkeersstructuur wordt ingericht als een 30 km/h-gebied volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verzamelstraten in het verlengde van de ingangen en verblijfsstraten. Het verkeer dat het woongebied in- of uitgaat, moet hierbij gebruikmaken van de verzamelstraat. De profilering van de verzamelstraat is een rijbaan van 5,5 m breed met aan weerszijden een parkeerstrook van 2,2 m breed met ruimte voor bomen hierbinnen en een trottoir van 1,8 m breed.
Het profiel van de verblijfsstraten is asymmetrisch. De rijbaan wordt eveneens 5,5 m breed, maar krijgt enkelzijdig een trottoir van 2 m breed en aan de andere zijde een parkeerstrook van 2,2 m breed met bomen erin en een trottoir van 1,8 m breed.

Verkeersproductie, -intensiteiten en -afwikkeling

De verkeersproductie van woonwijken als Overteylingen bedraagt 6 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal. Bij een totaal van circa 330 woningen, zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan, bedraagt de verkeersproductie circa 2.000 mvt/etmaal. Hierbij wordt de verkeersproductie van Sassembourg en Villa Vredesteyn opgeteld. De verkeersproductie van de functies van beide ontwikkelingen, wordt gebaseerd op de parkeerbehoefte en de turnover (het aantal maal per etmaal dat elke parkeerplaats gemiddeld wordt bezet). Voor de 24 verpleegunits en de 78 zorgappartementen (66 in Sassembourg en 12 in Villa Vredesteyn) wordt uitgegaan van een gemiddelde turnover van 3 per etmaal, resulterend in een verkeersproductie van circa 370 mvt/etmaal bij een behoefte van 62 parkeerplaatsen. Voor de 18 appartementen in het atriumgebouw wordt uitgegaan van 6 mvt/etmaal, wat leidt tot een verkeersproductie van circa 110 mvt/etmaal.



legenda

- autoverkeer
- parkeren
- langzaam verkeer
- in hoofdzaak langzaamverkeer
- afsluiting autoverkeer

sassenheim

overteylingen

overteylingen

Figuur 7
Verkeersstructuur “Overteylingen”

Voor de overige functies in Sassembourg (zie tabel 2) wordt uitgegaan van een gemiddelde turnover van 5 per etmaal, wat leidt tot een verkeersproductie van circa 1.200 mvt/etmaal bij 119 parkeerplaatsen. Dit aantal is samengesteld uit de behoefte van 51 parkeerplaatsen voor de overige functies in Sassembourg (huisartsen, tandartsen, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, muziekschool, apotheek, buurtwinkel en grand café). Inmiddels is vast komen staan dat de 68 parkeerplaatsen voor centrumbezoek vervallen. Ten gevolge daarvan zal de verkeersproductie lager zijn. Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is de verkeersproductie van Sassembourg opnieuw berekend volgens de benaderingswijze waarvan de zienswijze uitgaat (zie Nota zienswijzen). Volgens de herziene berekening zal deze voor de overige functies in Sassenbourg (exclusief de 68 parkeerplaatsen) 895 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Een dergelijke verkeersproductie is voor deze locatie, gelet op het karakter en de capaciteit van de betrokken wegen, aanvaardbaar. De milieuberekeningen gaan uit van een verkeersproductie van 1.200 mvt/etmaal. In deze berekeningen wordt derhalve uitgegaan van een worst case-benadering.

De verkeersproductie van de ontwikkeling bedraagt in totaal circa 3.400 mvt/etmaal en is samengesteld uit:
- 2.000 mvt/etmaal voor de woningontwikkelingen;
- 370 mvt/etmaal voor de verpleegunits en zorgappartementen;
- 110 mvt/etmaal voor het Atriumgebouw;
- 895 mvt/etmaal voor de overige functies in Sassembourg.

De realisatie van circa 140 woningen, met een verkeersproductie van circa 850 mvt/etmaal, is reeds juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingen ex artikel 19 WRO. Sassembourg, Villa Vredesteyn, circa 70 woningen in het woongebied en circa 120 woningen in het gebied met een uitwerkingsbevoegdheid voor wonen (UW-gebied) zijn de nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De verkeersproductie van deze nieuwe ontwikkelingen bedraagt circa 2.550 mvt/etmaal.

Het verkeer dat door Overteylingen wordt gegenereerd, wordt via de Teijlingerlaan en de Hoofdstraat afgewikkeld. In 2005 is een verkeersstudie gedaan naar verschillende ontsluitingsvarianten (zie bijlage 1[1)]). Hieruit is gebleken dat ontsluiting van Sassembourg via de Hoofdstraat en/of via de Jan van Brabantweg de voorkeur heeft. In de tijdelijke situatie die ontstaat vanwege het UW-gebied, worden de nieuwe functies gedeeltelijk ontsloten via de Drietanderlaan op de Teijlingerlaan. Na uitwerking van het UW-gebied wordt de Plantheklaan afgesloten voor autoverkeer, zodat het gebied rond Sassembourg wordt ontsloten via de Jan van Brabantweg en de Laan van Overteylingen.

De verkeersstructuur van de twee delen van het woongebied ontsluit ongeveer een gelijk aantal woningen op de Teijlingerlaan als op de Hoofdstraat: oftewel circa 1.000 mvt/etmaal per hoofdontsluiting. Voor de overige functies (Sassembourg) geldt dat deze met name via de Jan van Brabantweg worden ontsloten. De uitgangspunten omtrent de verkeersafwikkeling zijn gebaseerd op het onderzoek naar de ontsluiting van Overteylingen. Dit betekent dat 40% intern verkeer betreft en de overige 60% extern verkeer. Het intern verkeer is gericht op het centrum van Sassenheim en het extern verkeer is gericht op de N208.

In tabel 2 is een overzicht gegeven van de verwachte verkeersintensiteiten in 2017 zowel inclusief als exclusief de nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Hierin zijn de verkeersintensiteiten op de Teijlingerlaan en de Hoofdstraat gebaseerd op de verkeersintensiteit voor 2010 als genoemd in de geluidsniveaukaart. Voor de Carolus Clusiuslaan is niet uitgegaan van de geluidsniveaukaart, omdat uit verkeerstellingen blijkt dat de verkeersintensiteit lager is dan in 1996 werd verwacht. De verkeersintensiteit op Carolus Clusiuslaan is daarom gebaseerd op verkeerstellingen die in 2002 zijn gehouden. Dit geldt ook voor de Van Pallandtlaan, waarvan de verkeersintensiteit is gebaseerd op verkeerstellingen van het jaar 2000. De verkeersintensiteit is geëxtrapoleerd naar 2006, 2010 en 2017 met een autonome groei van 1,5% per jaar. Deze autonome groei is ook aangehouden voor het verkeer op de Teylingerlaan. Omdat de intensiteitgegevens uit de geluidsniveaukaart dateren uit 1996, zijn in 2007 door de gemeente nieuwe tellingen uitgevoerd. In onderstaande tabel zijn de gehanteerde

1) De cijfers als genoemd in deze verkeersstudie wijken enigszins af van de cijfers in deze paragraaf. De oorzaak hiervan ligt in een verschil in het programma.

verkeerscijfers en de tellingen uit 2007 weergegeven en vergeleken met de cijfers uit de geluidsniveaukaart voor 2006. Om ook een vergelijking met hetzelfde jaartal (2007) te maken, zijn deze cijfers met een autonome groei van 1,5% doorgerekend naar 2007. De resultaten van deze tellingen geven geen aanleiding tot het aanpassen van de reeds gehanteerde verkeersgegevens op basis van de geluidsniveaukaart. De tellingen uit 2007 tonen een licht lagere verkeersintensiteit aan dan de reeds gehanteerde cijfers. Er is derhalve met een worst case-scenario gerekend. De cijfers zijn afgerond op tientallen. In bijlage 9 zijn de recente tellingen van de gemeente opgenomen en tellingen van de Carolus Clusiuslaan van de provincie.

Tabel 1 Gehanteerde verkeersintensiteiten versus telcijfers 2007

				verschil tellingen versus geluidsniveaukaart	
	Intensiteit geluidsniveaukaart 2006	Intensiteit geluidsniveaukaart 2007 (1,5% autonome groei)	intensiteit gemeten 2007	tellingen 2007 ten opzichte van geluidsniveaukaart 2006	tellingen 2007 ten opzichte van doorgerekende intensiteiten 2007 o.b.v. geluidsniveaukaart
Teylingerlaan (Carolus Clusiuslaan-Westerstraat)	4.900	4.970	4.025	-875	-945
Hoofdstraat	6.030	6.120	5.300	-730	-820

Tabel 2 Verkeersintensiteiten

	2006			**2017**		
straatnaam	**verkeersintensiteit (mvt/etm.) excl. Overteylingen***	**toename gerealiseerde woningen Overteylingen (mvt/etm.)**	**verkeersintensiteit incl. gerealiseerde woningen Overteylingen excl. geplande ontwikkelingen**	**verkeersintensiteit (mvt/etm.) excl. geplande ontwikkelingen**	**toename geplande ontwikkelingen (mvt/etm.)**	**geschatte verkeersintensiteit incl. geplande ontwikkeling (mvt/etm.)**
Teylingerlaan						
- CC-laan-Westerstraat	4.900	590	5.490	6.360	210	6.570
- Westerstraat-Hoofdstraat	6.260	250	6.510	7.630	1.190	8.820
Hoofdstraat	6.030	250	6.280	7.360	1.600	8.950
Carolus Clusiuslaan	15.710	210	15.920	18.710	90	18.800
Van Pallandtlaan	19.060	460	19.520	22.920	1.590	24.510

* Bron: voor de Teylingerlaan en de Hoofdstraat zijn de verkeersintensiteiten gebaseerd op de geluidsniveaukaart. Voor de Van Pallandtlaan en de Carolus Clusiuslaan is de verkeersintensiteit gebaseerd op verkeerstellingen van de provincie uit de jaren 2000 en 2002.

Parkeren

Het parkeren in het plangebied vindt plaats in vakken buiten de rijbaan, op de rijbaan, op eigen erf of in de parkeergarage onder Sassembourg en de naastgelegen urban villa's. Het is van groot belang dat wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de verschillende functies in het plangebied.

In het woongebied worden verschillende types woningen voorzien: rij- en middeldure woningen, appartementen, geschakelde en vrijstaande woningen. In het Stedenbouwkundig plan zijn de parkeernormen vastgelegd. Voor vrijstaande en geschakelde woningen is de norm 1,8 parkeerplaats per woning, voor rij- en middeldure woningen 1,5 parkeerplaats per woning en voor de appartementen 1,3 parkeerplaats per woning aangehouden. De parkeernormen komen overeen met de parkeerkencijfers als weergegeven in het ASVV 2004.
Het stedenbouwkundig plan gaat voor de vrijstaande en de geschakelde woningen in garages met lange- respectievelijk korte oprit. Verder is er voor ieder appartement in de voormalige bol-

lenschuur een garage voorzien. Het parkeren bij Sassembourg en bij de urban villa's vindt plaats onder het gebouw. Voor de berekeningen van het benodigde aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de parkeervoorziening op eigen terrein:

- garage met korte oprit (1 auto) : 1,0 parkeerplaats;
- garage met lange oprit (2 auto's) : 1,5 parkeerplaats;
- garage onder woongebouw : 1,0 parkeerplaats;
- oprit op eigen terrein : 0,85 parkeerplaats;
- openbaar terrein : 1,0 parkeerplaats.

De berekening in het Stedenbouwkundig plan laat zien dat er in het woongebied voldoende parkeervoorzieningen zijn opgenomen en dat deze naar behoefte over het woongebied zijn verdeeld.

Sassembourg e.o.

Voor de 40 urban villa's wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning, wat leidt tot een parkeerbehoefte van 60 parkeerplaatsen. Deze worden voorzien het deel van de parkeergarage dat onder de urban villa's zal komen.

De zorgappartementen op de locatie "Villa Vredesteyn" genereren een maximale parkeerbehoefte van 0,6 parkeerplaatsen per zorgappartement[1)]. De 12 zorgappartementen genereren zodoende een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden ten noordwesten van de locatie gerealiseerd. Bij uitwerking van het oostelijke deel van het toekomstige woongebied worden deze parkeerplaatsen bereikbaar via de Hoofdstraat en de Laan van Overteijlingen.

Voor het hoofdgebouw van Sassembourg wordt eveneens uitgegaan van de kencijfers als weergegeven in het ASVV 2004. In tabel 3 is een overzicht gegeven van de functies en bijbehorende parkeerbehoefte. In deze tabel is vooralsnog geen rekening gehouden met dubbelgebruik dat mogelijk kan plaatsvinden, omdat de verschillende functies op verschillende tijdstippen worden bezocht. De maximale parkeerbehoefte zonder dit mogelijk dubbelgebruik bedraagt 105 parkeerplaatsen.

Tabel 3 Parkeerbehoefte Sassembourg

functie	**parkeerkencijfer**	**aantallen**	**aantal benodigde parkeerplaatsen**
verpleegunits	0,6 pp/unit	24	14
zorgappartementen	0,6 pp/zorgappartement	66	40
huisartsen, tandartsen, etc.	1,5 pp/behandelkamer	10	15
kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang	0,6 pp/100 m²	700	4
muziekschool	2 pp/100 m²	370	7
apotheek	2,5 pp/100 m²	340	9
buurtwinkel	2,5 pp/100 m²	90	2
grand café	5 pp/100 m²	280	14
totaal			**105**

Naast deze maximale behoefte van 105 parkeerplaatsen (exclusief dubbelgebruik), zijn er voor de urban villa's ook nog 60 parkeerplaatsen nodig. In de parkeergarage worden in totaal 165 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiernaast worden aan de Jan van Brabantlaan in de openbare ruimte 20 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd aan het bestaande aanbod.

De parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van de appartementen in het atriumgebouw zal overigens gerealiseerd worden in het uit te werken gebied grenzend aan het atriumgebouw. De parkeerbehoefte van de appartementen in het atriumgebouw bedraagt, uitgaande

1) Een zorgappartement betreft een zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen. Voor de maximale parkeerbehoefte voor deze functie is de bovengrens aangehouden van een serviceflat/aanleunwoning conform het ASVV 2004.

van 1,5 parkeerplaats per woning, 27 parkeerplaatsen. In de tijdelijke situatie wordt in deze parkeerbehoefte voorzien door de resterende parkeercapaciteit van Sassembourg en de extra parkeerruimte die naast Villa Vredesteyn aanwezig is.

Ontsluiting langzaam verkeer

Voor het fietsverkeer Overteylingen zal, evenals voor het autoverkeer, worden ontsloten op de Hoofdstraat en de Teijlingerlaan. Hiernaast loopt er in oost-westrichting een fietsverbinding door de wijk. Voetgangers kunnen tevens via "Sassembourg" de Teijlingerlaan bereiken.
Binnen het plangebied wordt fietsverkeer gemengd met het autoverkeer afgewikkeld. Dit komt overeen met de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Voor voetgangers is langs de wegen voldoende breed trottoir aanwezig.

Ontsluiting openbaar vervoer

Over de Hoofdstraat en een deel van de Teijlingerlaan loopt de ontsluitende busverbinding tussen Schiphol en Noordwijk die een halte heeft ter hoogte van het Hortusplein. De bus rijdt hier met een halfuurfrequentie. Het plangebied wordt door deze busdienst redelijk ontsloten, omdat de woningen binnen een straal van 1.000 m van deze halte liggen. Verder liggen de woningen buiten de invloedssfeer van de verschillende verbindende busdiensten richting Leiden, Lisse en Haarlem die een halte hebben op de Van Pallandtlaan. De afstand op deze haltes bedraagt voor veel bewoners 1 km of meer.

4.2. Wegverkeerslawaai

Geluidszones langs wegen

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven, 30 km/h-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde Geluidsniveaukaart is aangetoond dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de weg 50 dB(A) of minder bedraagt. De voormalige gemeente Sassenheim beschikte over een vastgestelde geluidsniveaukaart (30 januari 1996), maar vanwege de verstreken termijn van 10 jaar is deze niet meer vigerend. Wel zijn er in en om het plangebied 30 km/h-wegen aanwezig die op basis van hun snelheidsregime zijn gedezoneerd.

Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wet geluidhinder die gelden voor de betreffende nieuwe situatie. Tevens dienen bestaande geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een nieuwe weg te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De Carolus Clusiuslaan is met een maximumsnelheid van 80 km/h een gezoneerde weg. De breedte van de geluidszone is 250 m aan weerzijden van deze weg (buiten de bebouwde kom). De Teijlingerlaan en de Hoofdstraat zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. Ook de nieuw aan te leggen wegen, waaronder de aansluiting bij de Hoofdstraat, betreffen 30 km/h-wegen. Deze wegen zijn op grond van hun snelheidsregime gedezoneerd. Formele toetsing aan de Wgh zou hierdoor achterwege kunnen blijven. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Om dat te beoordelen wordt aansluiting gezocht bij de normstelling en systematiek uit de Wgh die geldt voor gezoneerde wegen.

Normen

De geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A). Indien de geluidsbelasting aan de gevel hoger is dan deze voorkeurgrenswaarde en geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan onder bepaalde voorwaarden aan Gedeputeerde Staten een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De uiterste grenswaarde van nieuwe woningen binnen de bebouwde kom langs een bestaande weg bedraagt 65 dB(A).

Bestaande en nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen

Met een artikel 19-procedure zijn parallel aan de Carolus Clusiuslaan 27 "walwoningen" mogelijk gemaakt en inmiddels gedeeltelijk gerealiseerd. Voor deze woningen is destijds akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van de geluidsniveaukaart. Dit akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Op basis van dit onderzoek is een verzoek ingediend tot het vaststellen van hogere grenswaarden. Op 13 augustus 2004 hebben Gedeputeerde Staten voor de 27 walwoningen een hogere waarde van 65 dB(A) vastgesteld. Het besluit van GS is opgenomen in bijlage 3. In het kader van de Wgh zijn de walwoningen, evenals het merendeel van de woningen achter de wal waar de 50 dB(A) niet wordt overschreden, een bestaande situatie en behoeven geen verdere toetsing aan de normen als gesteld in de Wgh.

In dit bestemmingsplan zijn echter ook nieuwe situaties in het kader van de Wgh opgenomen: de appartementen en zorgvoorzieningen van Sassembourg, de zorgappartementen van Villa Vredesteyn, de urban villa's ten westen van het hoofdgebouw van Sassembourg en 30 woningen in het woongebied. Een aantal van deze 30 woningen en Villa Vredesteyn liggen binnen de geluidszone van de Carolus Clusiuslaan en dienen dan ook te worden getoetst aan de normen van de Wgh. Sassembourg en de urban villa's vallen buiten de geluidszone van de Carolus Clusiuslaan en hoeven daarom niet te worden getoetst. Voor alle nieuwe ontwikkelingen geldt dat de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op 30 km/h-wegen inzichtelijk wordt gemaakt.

Geluidsscherm

Aan de zijde van de Carolus Clusiuslaan zijn, geïntegreerd met de walwoningen, geluidsschermen gebouwd. Ter plaatse van het groengebied dat de walwoningen onderbreekt, wordt ook in een scherm voorzien dat op de walwoningen aansluit. Langs de Carolus Clusiuslaan wordt zo een niet-onderbroken geluidswerende voorziening gerealiseerd dat voor een doelmatige akoestische afscherming zorg draagt.

Akoestisch onderzoek

Gezoneerde wegen

Door RBOI-Rotterdam bv en Peutz bv zijn verschillende akoestische onderzoeken uitgevoerd naar de geluidsbelasting in Overteylingen[1)]. Deze onderzoeken zijn gebaseerd op de verkeersprognoses voor 2010 als genoemd in de geluidsniveaukaart (GNK). In de GNK is de verwachting opgenomen dat de verkeersintensiteit op de Carolus Clusiuslaan in 2010 circa 20.500 mvt/-etmaal bedraagt. Uit verschillende verkeerstellingen die door de provincie zijn gehouden, blijkt echter dat de verwachte groei is uitgebleven. In 2002 bedroeg de verkeersintensiteit namelijk 14.800 mvt/etmaal en uitgaande van een autonome groei van 1,5% per jaar, leidt dit tot een verkeersintensiteit in 2010 van circa 16.670 mvt/etmaal en in 2017 circa 18.500 mvt/etmaal. Inclusief het verkeer dat door Overteylingen wordt gegenereerd, bedraagt de verkeersintensiteit in 2017 circa 18.800 mvt/etmaal. De reeds uitgevoerde akoestische onderzoeken zijn dus uitgegaan van een verkeersintensiteit in 2010 die hoger is dan de momenteel verwachte verkeersintensiteit in 2017. Hierdoor zijn de resultaten die uit de akoestische onderzoeken volgen nog actueel.

Uit de akoestische onderzoeken blijkt dat de walwoningen en het geluidsscherm voldoende geluid afschermen om de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op de Carolus Clusiuslaan op de gevels van de achterliggende woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet te laten overschrijden. Een uitzondering hierop is een aantal woningen in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Bij toepassing van een 20 m lang en 5 m hoog scherm in het verlengde van de hoekwoning, zou ook hier voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde (zie akoestisch onderzoek Peutz, 20 december 2005). Dit is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst, waardoor is gezocht naar aanvaardbare stedenbouwkundige en geluidsreducerende oplossing. Uit de berekeningen blijkt dat het realiseren van een geluidsafschermende hoekwoning met daaraan gekoppeld een zijscherm (hoogte 4 m, lengte 7 m) op drie woningen een geluidsbelasting geeft boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het geluidsniveau bedraagt 55 dB(A) op de meest westelijk gelegen woningen (de voor geluid maatgevende woning) en

1) Akoestisch onderzoek walwoningen, RBOI-Rotterdam bv, zie bijlage PM; Resultaten aanvullende geluidsberekeningen hoekwoning Overteylingen, RBOI-Rotterdam bv, 8 juli 204, briefnummer 681.01/ESH; Akoestisch onderzoek inzake wegverkeer, Peutz bv, rapportnummer VL 803-1, 9 augustus 2004; Geluidsbelasting walwoningen, Peutz bv, Rapportnummer VL 803-2, 9 augustus 2004, Aanvullend akoestisch onderzoek inzake wegverkeer, rapportnummer BV 803-1, 20 december 2005.

52 dB(A) en 51 dB(A) op de twee daarnaast gelegen woningen. Om deze woningen te kunnen realiseren, is een beroep gedaan op het ontheffingscriterium "door de gekozen situering een open plaats tussen de aanwezige bebouwing opvullen". In een brief aan de provincie Zuid-Holland (5 juli 2004, briefnummer 671.04/KSC, RBOI-Rotterdam bv) blijkt dat de provincie akkoord is gegaan met deze oplossing.

Voor het oostelijke, als UW-gebied bestemde, plandeel heeft een contourberekening plaatsgevonden, uitgaande van een 4 m hoge geluidsvoorziening en 4,5 m waarneemhoogte. De nieuwe woningen moeten buiten de 50 dB(A)-contour worden gerealiseerd.

Gedezoneerde wegen

De verkeersintensiteit op de Teijlingerlaan en de Hoofdstraat bedragen respectievelijk 8.820 en 8.950 mvt/etmaal. Uitgaande van een standaardvoertuigverdeling voor wijkverzamelwegen en fijn asfalt als verhardingssoort, blijkt dat de 50 dB(A)-contour op 30 m uit de wegas van de Hoofdstraat ligt. Dit geldt ook voor de 50 dB(A)-contour op de Teijlingerlaan gelegen tussen de Hoofdstraat en de Westerstraat. Op het gedeelte van de Teijlingerlaan tussen de Westerstraat en de Carolus Clusiuslaan, met 6.570 mvt/etmaal, is dit 24 m uit de wegas.
De zuidelijke urban villa en de meest zuidelijk gelegen woning van de rij nieuwe woningen aan de Drietanderlaan, liggen op circa 33 m uit de wegas van het wegvak van de Teijlingerlaan gelegen tussen de Westerstraat en de Carolus Clusiuslaan. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt dus niet overschreden. Sassembourg ligt op een afstand van minimaal 32 m uit de wegas van het wegvak van de Teijlingerlaan tussen de Hoofdstraat en de Westerstraat. Ook hier wordt dus voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 4 en conform het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai 2002.

Op de 30 km/h-wegen binnen het plangebied zijn de verkeersintensiteiten lager. Voor een 30 km/h-weg met een verkeersintensiteit van 2.000 mvt/etmaal, verhard met klinkers en een voertuigverdeling van een buurtverzamelweg, bedraagt de afstand van de wegas tot de 50 dB(A)-contour 20 m. Indien de verkeersintensiteit 1.000 mvt/etmaal bedraagt, is deze afstand 12 m.
In de Drietanderlaan bedraagt de verkeersintensiteit circa 100 mvt/etmaal[1)]. De 50 dB(A)-contour ligt dan binnen de verharding van de weg. Aangezien de woningen op een afstand van circa 9 m afstand uit de wegas liggen, wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden en is er sprake van een acceptabel geluidsniveau.
Op de Laan van Overteijlingen bedraagt de verkeersintensiteit maximaal 900 mvt/etmaal[2)]. De 50 dB(A)-contour ligt dan op 11 m uit de wegas. De nieuwe woningen liggen hier op een grotere afstand van de wegas. De 50 dB(A)-contour wordt dus niet overschreden, zodat er sprake is van een acceptabel geluidsniveau.

De bestaande woningen aan de Hoofdstraat, waartussen de Laan van Overteijlingen door zal gaan lopen, liggen op 8,5 m en 10 m uit de wegas (respectievelijk de woning ten noorden en ten zuiden van de aansluiting). De geluidsbelasting op de zijgevels bedraagt hierdoor 52 en 51 dB(A). Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), maar de uiterste grenswaarde van 65 dB(A) wordt niet overschreden. Bronmaatregelen om de geluidsbelasting te verlagen, zoals het verlagen van de maximumsnelheid of het toepassen van geluidsreducerende wegdekverharding, zijn niet mogelijk. De maximumsnelheid bedraagt namelijk reeds 30 km/h. Geluidsreducerende wegdekverharding in plaats van de huidige klinkerverharding, past niet binnen de inrichtingseisen van Duurzaam Veilig. Een grotere afstand van de weg tot de woningen is niet mogelijk. Het toepassen van geluidsschermen is niet gewenst. Maatregelen in het overdrachtsgebied worden derhalve niet haalbaar geacht. Daar de uiterste grenswaarde die geldt voor gezoneerde wegen (65 dB(A)) niet zal worden overschreden en maatregelen om de geluidsbelasting te verlagen niet mogelijk zijn, zou bij gezoneerde wegen een Verzoek hogere grenswaarden worden ingediend. Het betreft hier een 30 km/h-weg waardoor het indienen van een Verzoek hogere grenswaarden niet mogelijk is. Wel kan worden gesteld dat sprake is

1) Uitgaande van 16 woningen aan de Drietanderlaan. In de tijdelijke situatie, waarin de parkeergarage onder Sassembourg en de 2 woningen aan de Wanmolenlaan ook via de Drietanderlaan zijn te bereiken, zal de verkeersintensiteit circa 450 mvt/etmaal bedragen (10% van de totale verkeersproductie van Sassembourg, de urban villa's en Villa Vredesteyn plus de 2 woningen aan de Wanmolenlaan). De 50 dB(A)-contour ligt dan op een afstand van 7 m uit de wegas.
2) Uitgaande van 122 woningen plus 10% van de totale verkeersproductie van Sassembourg, de urban villa's en Villa Vredesteyn.

van aanvaardbaar geluidsniveau op de gevels, omdat voldaan wordt aan de normen uit de Wgh.

4.3. Bedrijven in de omgeving

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich twee bedrijven.
Dit betreft een kraanverhuurbedrijf Teylingen (Teijlingerlaan 67). Het bedrijf is gelegen ten zuiden van de Teijlingerlaan op een afstand van iets meer dan 50 m tot de dichtstbijzijnde woonbestemming in het plangebied. Volgens de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2001) geldt voor een kraanverhuurbedrijf een richtafstand van 50 m. Aan deze afstand wordt voldaan.
Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het kaas- en opslagbedrijf Uniekaas Van Vliet aan de Carolus Clusiuslaan (huisnr. 3). Uit het onderzoek "Geluid in de omgeving ten gevolgen van Uniekaas Van Vliet te Voorhout", april 2000, door adviesbureau Peutz en Associes BV, is gebleken dat het bedrijf op ongeveer 4 m afstand moet voldoen aan de geluidsnormen zoals deze geformuleerd zijn in het besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer. Op ongeveer 4 m afstand is namelijk de dichtstbijzijnde woning gevestigd. De nieuwe woningbouwlocatie is op ongeveer 50 m van het bedrijf gelegen en ondervindt dan ook geen hinder van het bedrijf.
Inmiddels hebben wijzigingen plaatsgevonden aan het bedrijf Uniekaas Van Vliet. Er is echter nog steeds een woning gevestigd op korte afstand ten oosten van dit bedrijf. De dichtstbijzijnde woning in het plangebied bevindt zich nog steeds op ongeveer 50 m afstand tot dit bedrijf (ten oostzuidoosten hiervan). Aangezien in de bedrijfsvoering rekening gehouden dient te worden met de woning direct ten oosten van het bedrijf, wordt daaruit geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen onaanvaardbare hinder optreedt ten gevolge van het bedrijf Uniekaas Van Vliet.

4.4. Waterhuishouding

Waterbeheer en watertoets

Sinds november 2003 is de watertoets, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen, wettelijk van toepassing (artikel 10 Bro). De watertoets heeft als doel het integreren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland dat sinds januari 2005 zowel het waterkwantiteits- als het waterkwaliteitsbeheer verzorgt en de waterkeringen beheert (fusie tussen Hoogheemraadschap van Rijnland en onder andere Waterschap de Oude Rijnstromen). Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de waterbeheerder. De opmerkingen in het advies van de waterbeheerder(s) (brief Hoogheemraadschap van Rijnland d.d. 29 juli 2004, brief Waterschap De Oude Rijnstromen d.d. 9 juli 2004 en brief Hoogheemraadschap van Rijnland d.d. 20 december 2006) zijn, voor zover relevant, in deze paragraaf verwerkt.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Waterbeheersplan 2006-2009 "Waterwerk Rijnland" (maart 2006)

Het beleid borduurt voort op hetgeen in het waterbeheersplan 2000-2004 "Meer ruimte voor water" is ingezet. Een en ander is verder geconcretiseerd. Beleidsspeerpunten blijven de realisatie van duurzaam (stedelijk) waterbeheer, het realiseren van een veilig watersysteem met goed functionerende waterkeringen, het voorkomen van afwenteling van knelpunten, het realiseren van meer zelfvoorzienende watersystemen (geen wateroverlast en -tekorten), realiseren van robuust en biologisch gezond water en het versterken van de relatie met de ruimtelijke planvorming, onder meer door te participeren in gemeentelijke waterplannen.

Nota Integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken (2006)

In deze nota geeft het Hoogheemraadschap nadere invulling aan het door haar opgestelde Waterbeheersplan, in de vorm van aandachtspunten, vuistregels en concrete maatregelen met betrekking tot de (her)inrichting van het watersysteem. In principe gelden de volgende overwegingen:

- het "niet afwentelen principe", met andere woorden: de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding dienen zoveel mogelijk binnen het plangebied te worden opgelost;

- de ontwikkeling dient minimaal te voldoen aan het "waterneutraal-principe", met andere woorden: negatieve effecten door toename van het verhard oppervlak en/of afname van het waterbergend vermogen dienen te worden voorkomen. Voor dat deel van het plangebied dat gelegen is in boezemland geldt dat de extra verharding moet worden gecompenseerd door 15% hiervan te reserveren voor open water. Voor het deel dat gelegen is in de polder dient 7% van de extra verharding gecompenseerd te worden door de realisatie van open water. Dempingen dienen voor 100% gecompenseerd te worden;
- ten aanzien van het treffen van maatregelen gaat de voorkeur uit naar het vasthouden van water in de bodem, vervolgens het bergen van water in bijvoorbeeld waterlopen en/of referentiegebieden en als laatste het afvoeren van (extra) water (door bijvoorbeeld de uitvoering van technische maatregelen als extra pompcapaciteit etc.); het doel is derhalve om de afvoer van water te vertragen.

Oorspronkelijke situatie

Inleiding

In 2004 is begonnen met bouwactiviteiten, welke tot in circa 2008 zullen voortgaan. Deze bouwactiviteiten vinden in 5 fasen plaats. Fasen 1 en 3 zijn gerealiseerd. Fasen 2, 4 en 5 zijn thans in aanleg. Het plangebied is gelegen in een gebied dat oorspronkelijk voornamelijk in gebruik was voor agrarische doeleinden. Ten behoeve van de start van de bouwactiviteiten is destijds vrijstelling verleend op het vigerende bestemmingsplan (artikel 19-procedure). In ditzelfde kader zijn destijds vergunningen aangevraagd en verleend voor de diverse beoogde ingrepen in de waterhuishouding door het Hoogheemraadschap van Rijnland (boezemwater) op 6 november 2002 en door het Waterschap De Oude Rijnstroom (oppervlaktewater en riolering) op 1 november 2002.

Om te kunnen toetsen of voldaan wordt aan de doelstellingen van "duurzaam waterbeheer" en om tot een goed vergelijk te kunnen komen, is de oorspronkelijke situatie met betrekking tot de waterhuishouding, dus de situatie vóór de start van de bouwactiviteiten, beschreven. Deze is vergeleken met de situatie nadat de bouwactiviteiten zijn afgerond.

Oorspronkelijke situatie

Het plangebied ligt in het zuidwestelijke deel van de Beekpolder, een gebied dat voor een groot gedeelte in gebruik was voor agrarische doeleinden (met erven) en waar het waterbeheer op was afgestemd. Uitzondering op het agrarisch gebruik vormde het zorgcomplex De Schutse aan de Teijlingerlaan. Het plangebied is gelegen in gerioleerd gebied met een gemengd stelsel. Schoon regenwater wordt in de oorspronkelijke situatie geloosd op de riolering. In het plangebied bevond zich een hoofdwatergang en enkele perceelsloten waar een zomerpeil van NAP -0,9 m en een winterpeil van NAP -1,0 m werd gehandhaafd. Overtollig polderwater werd via een duiker onder de Carolus Clusiuslaan, in noordelijke richting afgevoerd, waarna het (buiten het plangebied) werd uitgeslagen op de Ringvaart (boezemwater). De watergang langs de Teijlingerlaan, de Teijlingervaart, maakt deel uit van het boezemstelsel. Het peil bedraagt NAP -0,6 m.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een woonwijk, inclusief een nieuw woonzorgcomplex. Van belang voor de watertoets is dat de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve gevolgen mag hebben voor de waterhuishouding. De hoofdthema's, welke vanuit het perspectief van integraal en duurzaam waterbeheer relevant zijn en terug te voeren zijn naar de zorgtaken van het hoogheemraadschap, zijn hieronder, in relatie tot het planvoornemen, kort beschreven.

Inrichting waterstructuur

Voor de woningbouwontwikkeling is een stedelijk waterbeheer gewenst. Daarom wordt oppervlaktewater in het plangebied losgekoppeld van dat in de rest van de Beekpolder. Hiertoe wordt de bestaande duiker onder Carolus Clusiuslaan dichtgezet. Op deze wijze kan in het plangebied een vast peil van NAP -1 m worden gerealiseerd. Centraal in het plangebied wordt een robuuste watergang gerealiseerd met enkele aansluitingen hierop. Voor de waterbeheersing worden twee inlaten gerealiseerd en wordt tussen het nieuwe stedelijke oppervlaktewaterstelsel en het boezemwater de Teijlingervaart, een poldergemaal geplaatst.

Binnen de geschetste ontwikkeling en aanpassing van de waterhuishouding zullen dus enkele oorspronkelijke watergangen worden gedempt om elders, ruimer, gegraven te worden: zo wordt een insteek van de boezem gedempt (circa 550 m²) om elders binnen het plangebied (ruimschoots) gecompenseerd te worden (1.400 m²). Analoog hieraan zijn oppervlakten nader bepaald voor het poldergebied. Hierdoor wordt de bergingscapaciteit van het oppervlaktewater ter plaatse van de boezem en het polderwater vergroot.

Naast de aanpassingen van de watergangen zal de boezemkering worden verlegd. De nieuwe situatie is als zodanig op de bestemmingsplankaart aangegeven (dubbelbestemming) en volgt de nieuwe ontsluitingsweg. Naast de weg zal aan de boezemzijde een groenstrook van 1 m breed aanwezig zijn. De nieuwe kering is tevens de nieuwe peilscheiding tussen het boezem- en polderwater. Dit houdt in dat overtollig hemelwater (afkomstig van daken etc.) van het boezemland afwatert naar de boezem en ter plaatse van de polder afwatert naar het polderwater.
Ten behoeve van de doorstroming en de waterkwaliteit krijgen de waterpartijen een minimale diepte van 1 m. Voor de overwintering van organismen worden plaatselijk diepten van 2 m gerealiseerd. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht.

De aaneengesloten waterpartijen worden zodanig ingericht dat onderhoud kan plaatsvinden met behulp van een maaiboot. Daarom is de minimum waterbreedte 6 m en hebben bruggen een minimum doorvaarhoogte van 1,5 m. Daarnaast wordt een plaats ingericht waar de boot te water kan worden gelaten en een plaats waar maaisel tijdelijk kan worden opgeslagen voordat het wordt afgevoerd.

Voorkomen van wateroverlast

Door de herstructurering is sprake van een toename aan verharding waardoor regenwater minder goed wordt vastgehouden in de bodem en sneller tot afvoer komt. Alle dempingen worden voor 100% gecompenseerd, het gaat om circa 1.400 m² ter plaatse van de polder en circa 500 tot 600 m² ter plaatse van de boezem. Om wateroverlast vanuit het oppervlaktewater te voorkomen, dient de toename aan verhard oppervlak eveneens gecompenseerd te worden. De totale toename aan verharding voor het poldergebied is circa 38.500 m². De toename aan verharding voor het boezemland is circa 12.600 m². Met het Hoogheemraadschap is afgesproken deze toename aan verharding te compenseren door de aanleg van extra oppervlaktewater van circa 2.700 m² ter plaatse van de polder (7%) en van circa 1.800 tot 1.900 m² ter plaatse van de boezem (15%). Binnen het plangebied is 5.200 m² polderwater gerealiseerd, dit is ruim voldoende. De compensatie voor de boezem *binnen* het plangebied is wegens ruimtegebrek niet te realiseren. Deze is 7%, overeenkomend met circa 800 tot 900 m². De resterende compensatie voor de boezem (circa 1.000 m²) vindt daarom elders plaats. Het Hoogheemraadschap heeft hier haar goedkeuring aan verleend. Een groot deel van de buiten het plangebied gelegen compensatie is geregeld (meer dan 700 m²) en vindt plaats door de realisatie van een jachthaventje te Warmond (zie bijlage 7x voor deze overeenkomst). Naar de resterende compensatie van de boezem (circa 200 tot 300 m²) wordt nog gezocht door de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente en het Hoogheemraadschap.

Voorkomen van grondwateroverlast

Er dient voldoende drooglegging (het verschil tussen de maaiveldhoogte en het oppervlaktewaterpeil) en ontwatering (het verschil tussen de grondwaterstand en het oppervlaktepeil) te worden gerealiseerd om de nodige veiligheid tegen grondwateroverlast te waarborgen. Dit is bij de keuze van het bouwpeil en de inrichting van het watersysteem meegenomen, onder andere door te kiezen voor een vast oppervlaktepeil van NAP -1 m (zie beschrijving inrichting waterstructuur).

Riolering en waterkwaliteit

In het plangebied wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het vuilwaterriool wordt onder vrij verval aangesloten op het bestaande riool in de Burchtstraat, tevens wordt een koppeling gemaakt met het riool in de Teijlingerlaan. In het rioleringsplan wordt ook een huisaansluiting meegenomen voor de boerderij en de bollenschuur. Wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 500 autobewegingen per etmaal worden aangesloten op het vuilwaterriool.

Hemelwater van wegen met een lagere verkeersintensiteit en overige verhardingen wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Om verontreinigingen te voorkomen wordt gebruikgemaakt van duurzame, niet-uitloogbare, bouwmaterialen.

Beheer en onderhoud
Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem dient bij het Hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het aanpassen van waterkeringen etc. In de Keur is ook geregeld dat "beschermingszones" voor watergangen en waterkeringen in acht dienen te worden genomen. Het komt erop neer dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Water en waterstaatsdoeleinden in het bestemmingsplan
In het bestemmingsplan worden de watergangen en waterkeringen, inclusief hun beschermingszones, alsmede het nieuwe gemaal als zodanig bestemd. Voor waterkeringen geldt een zogenaamde dubbele bestemming, welke als eerste bestemming "primair waterkering" is toebedeeld. De ligging van de boezemkering is aangepast op de nieuwe situatie.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishouding. De aanpassingen van de waterhuishouding voldoen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

4.5. Ecologie

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen dit bestemmingsplan beoogt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van rijk en provincie, en het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald.

4.5.1. Toetsingskader

Beleid
Het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Normstelling
Flora- en faunawet
Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het ministerie van Landbouw, Natuur en

Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:
- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor – voor zover vereist – geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:
a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

4.5.2. Onderzoek

Gebieden

Er zijn geen speciale beschermingszones in de directe omgeving van Sassenheim. De Kennemerduinen tussen Zandvoort en Noordwijk aan Zee, op 5 km afstand, zijn wel aangemeld als speciale beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn en vallen tevens onder de Natuurbeschermingswet. Vanwege de grote afstand tot dit duingebied heeft de ingreep geen effect op de natuurwaarden aldaar. De dichtstbijzijnde ecologische verbindingszone bevindt zich langs de Haarlemmertrekvaart en van Voorhout naar de Kagerplassen. Beide verbindingszones bevinden zich op meer dan een kilometer afstand van het plangebied. Effecten van de geplande veranderingen zijn voor dit gebied dus verwaarloosbaar.

Soorten

Vegetatie

Het gebied is gebruikt voor bollenteelt. Verder zijn er in het gebied enkele oude singels met elzen en essen. De in het plangebied aanwezige vegetatie beperkt zich verder tot verschillende in Nederland zeer algemene plantensoorten. In het plangebied is een wettelijk beschermde plantensoort aanwezig, te weten de dotterbloem die op één locatie is aangetroffen.

Vogels

Een deel van het plangebied heeft naar verwachting een beperkte betekenis voor vogels. Het betreft hier de reeds gerealiseerde woningen en gebouwen, waar naar verwachting soorten broeden als spreeuw, huismus, witte kwikstaart, merel en kauw. De houtsingels vormen het broedgebied van winterkoning, heggenmus en roodborst[1)]. De watergangen en oevers vormen het leefgebied van watervogels zoals wilde eend en meerkoet. De agrarische percelen zijn

1) Dijk, J. van (1989): "Vogels van Noordwijk en omstreken".

evenmin waardevol; rode lijstsoorten als veldleeuwerik, gele kwikstaart en patrijs, die elders wel op bollengronden broeden, zijn hier afwezig[1)].
Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten genieten extra bescherming ingevolge de Flora- en faunawet. Verstoring tijdens het broedseizoen is niet toegestaan.

Zoogdieren
Qua beschermde zoogdieren komen naar verwachting soorten als egel, (gewone en tweekleurige) bosspitsmuis, mol, hermelijn, wezel, rosse woelmuis, woelrat, bosmuis, veldmuis, haas en konijn voor[2)]. Deze soorten zijn regionaal vrij algemeen.
Veldonderzoek naar vleermuizen in 2006[3)] heeft de aanwezigheid aangetoond van gewone en ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. In het woonzorgcentrum werden vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aangetroffen.
Alle genoemde zoogdieren worden beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. De vleermuissoorten zijn extra beschermd doordat ze zijn opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Voor het aantasten van vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen geldt een zware ontheffingsprocedure.

Amfibieën
Amfibieën die kunnen voorkomen in het plangebied zijn kleine watersalamander, gewone pad, rugstreeppad, groene en bruine kikker. Reptielen komen in het gebied niet voor[4)]. Alle genoemde amfibieën worden beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. De rugstreeppad wordt extra beschermd doordat deze is opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Deze soort is in de bollenstreek niet zeldzaam in dergelijke gebieden met sloten, graslanden en zandige bollenpercelen. Tijdens de ecologische inventarisatie zijn echter geen adulten van de rugstreeppad waargenomen en ook werden er geen larven in de watergangen aangetroffen.

Overige soorten
Het plangebied is ongeschikt als leefgebied voor wettelijk beschermde dagvlinders en libellen. Mogelijk is in de watergangen de wettelijk beschermde kleine modderkruiper aanwezig. Tijdens de inventarisatie zijn echter geen waarnemingen van deze soort gedaan.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen de locatie (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw	**ontheffingsregeling Ffw**	
(tabel 1)	*licht beschermde soort (tabel 2)*	*zwaar beschermde soort (tabel 3)*
dotterbloem egel, (gewone en tweekleurige) bosspitsmuis, mol, hermelijn, wezel, rosse woelmuis, woelrat, bosmuis, veldmuis, haas, konijn bruine kikker, groene kikker, gewone pad en kleine watersalamander	alle soorten inheemse vogels	gewone en ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger

Toetsing
Het bestemmingsplan voorziet in een functieverandering die mogelijk effect heeft op de diersoorten die bescherming genieten onder de Flora- en faunawet. Om dit effect te toetsen, is een inschatting gemaakt van de gevolgen voor deze soorten. De ontwikkelingen betreffen het ver-

1) Bilan (2006): "Rapport 2006/58, Sassenheim Overteylingen (ZH), ecologische inventarisatie", in opdracht van Ballast Nedam.
2) Broekhuizen et al (1992): "Atlas van de Nederlandse zoogdieren".
3) Bilan (2006): "Ecologische quickscan en veldonderzoek naar vleermuizen".

4) Bergmans, W. en A. Zuiderwijk (1986): "Atlas van de Nederlandse Amfibieën en Reptielen"

dwijnen van de bestaande bollenpercelen en enkele groenelementen en sloten en de realisering van nieuwe gebouwen, water (met deels natuurvriendelijke) oevers en (particulier) groen.

Het voornemen zal tot gevolg hebben dat nestgelegenheid voor vogelsoorten als merel, winterkoning, wilde eend en meerkoet wordt aangetast. Werkzaamheden mogen derhalve niet worden gestart ten tijde van het broedseizoen (maart tot en met juli). Struweelvogels en watervogels zullen zich opnieuw kunnen vestigen in vergelijkbare dichtheden als voor de herinrichting van het gebied.
Daarnaast wordt het leefgebied van verschillende zoogdiersoorten en amfibieën tijdelijk verstoord en deels verkleind. Gezien echter het feit dat het hier gaat om kleine aantallen van soorten die regionaal en landelijk zeer algemeen zijn en er in de nabijheid van de beoogde locatie voldoende leefgebied voorhanden is, is de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten niet in het geding.

De sloop van het woonzorgcentrum leidt tot het aantasten van vaste verblijfplaatsen van de zwaar beschermde gewone dwergvleermuis. Hiervoor dient ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden verkregen. Voor ontheffing zullen mitigerende en compenserende maatregelen moeten worden getroffen, onder meer door het gefaseerd uitvoeren van de sloopwerkzaamheden en het realiseren van nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen. Aangezien de gewone dwergvleermuis regionaal en landelijk vrij algemeen is, komt de gunstige staat van instandhouding van deze soort niet in gevaar. Met inachtneming van de genoemde maatregelen zal de vereiste ontheffing naar verwachting worden verleend. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het plan derhalve niet in de weg.

Conclusies

- Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermd natuurgebied of een beschermingszone in het kader van de Natuurbeschermingswet. De afstand tot de Kennemerduinen is te groot om hinder te kunnen ondervinden van de ontwikkelingen in het plangebied.
- In het plangebied zijn lichtbeschermde soorten aanwezig waarvoor een vrijstelling geldt voor het aanvragen van ontheffing van de Flora- en faunawet.
- Het starten van werkzaamheden tijdens het broedseizoen (maart tot eind juli) is per definitie uitgesloten.
- Voor de sloop van het woonzorgcentrum moet ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden verkregen. Deze ontheffing zal naar verwachting worden verleend. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het plan derhalve niet in de weg.

4.6. Archeologie en cultuurhistorie

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin- en bollenstreek (provincie Zuid-Holland, 2003) toont dat het westelijke deel van het plangebied is gesitueerd in een gebied met redelijke tot grote kans op archeologische sporen. In het zuidoostelijke deel van het plangebied is een zeer grote kans op archeologische sporen. Het westen van het plangebied is aangemerkt als terrein van zeer hoge archeologische waarden. Verder is de relatie nederzetting-landschapswaarde hoog. Vanwege deze archeologische verwachtingswaarden, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau. Indien uit het onderzoek blijkt dat er resten aanwezig zijn, dienen deze resultaten te worden besproken met de provinciaal archeoloog.

In opdracht van Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek blijkt dat een belangrijk

deel van het plangebied geen archeologische resten aanwezig zijn[1]. Voor een beperkt deel van het plangebied heeft echter geen onderzoek kunnen plaatsvinden.
In 2006 is door ADC onderzoek[2] door middel van boringen uitgevoerd. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, maar wel een drietal intacte bodemprofielen, wat wijst op een mogelijke hoge archeologische waarde. Geadviseerd wordt om ter plaatse nader onderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven of om het bestemmingsplan aan te passen en ter plaatse geen bodemingrepen te laten plaatsvinden.

Voor de 1e fase zijn de archeologische waarden beoordeeld in het kader van de artikel 19 WRO-procedure, zoals doorlopen in 2002 en 2003[3]. Op basis van het genoemde onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor een groot deel van het plangebied geen redenen zijn om te voorzien in een planologische bescherming van archeologische waarden middels een medebestemming.
Op twee locaties, te weten de percelen 6652 en 6439, heeft geen onderzoek plaatsgevonden. Op deze gronden zal worden voorzien in de medebestemming Archeologisch waardevol gebied.

De bollenschuur van firma Papendrecht en Van der Voet, het boerderijensemble "Van Rijn" en de "Villa Vredesteyn" zijn als respectievelijk rijks- en gemeentemonumenten essentiële cultuurhistorische waarden in het gebied. De zorgvuldige ruimtelijke inpassing van deze monumenten is uitgewerkt in hoofdstuk 3.
De bescherming van de monumenten als zodanig vindt plaats via de (monumenten)vergunningplicht op grond van de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening.

4.7. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij de (her)inrichting van een gebied worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden mede bepaald door de externe veiligheidssituatie. Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)" in werking getreden. Op grond van de provinciale nota "Regels voor ruimte" moet bij ruimtelijke plannen ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen, waterwegen of via leidingen.

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving.

De risicobenadering kent twee begrippen die het risico van activiteiten met gevaarlijke stoffen naar de omgeving aangeven, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR geeft de kans per jaar aan dat een individu, dat onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde locatie aanwezig is, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden. De norm voor nieuwe situaties houdt in dat binnen de risicocontour een overlijdenskans bestaat van eens in de miljoen jaar. Het GR voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen geeft de kans aan dat per jaar een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor transport mag de kans per jaar op een ongeval met minstens tien doden niet groter zijn dan één op tienduizend, per kilometer routelengte.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig, die vallen onder de werking van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen". In de omgeving van het plangebied is geen infrastructuur (wegen, spoorwegen) welke leiden tot een overschrijding van de normen voor ex-

1) ADC ArcheoProjecten, Sassenheim Overteylingen fase 2, Bodemonderzoek en inventariserend veldonderzoek, maart 2004.
2) ADC ArcheoProjecten, Teylingen-Sassenheim-Sassembourg, Een Bureauonderzoek en inventariserend veldonder zoek in de vorm van boringen, rapport 607 april 2006.
3) Vestigia, Archeologische effectrapportage Overteylingen, Sassenheim (fase 1). 2003.

terne veiligheid. Ten noorden van de Carolus Clusiuslaan ligt een aardgastransportleiding met een diameter van 15 cm. Hiervoor geldt een toetsingsafstand van 20 m en een minimale bebouwingsafstand van 4 m. Het plangebied is op circa 30 m van de aardgastransportleiding gelegen. Het RIVM geeft aan dat voor deze leiding de plaatsgebonden risicocontour zich maximaal op 55 m van deze leiding zal bevinden. Het plangebied bevindt zich binnen deze afstand. De nieuwe afstanden voor plaatsgebonden risico van het RIVM zijn niet gebaseerd op vastgesteld beleid. Bovendien zijn in het plangebied in de nabijheid van de gasleidingen reeds woningen gerealiseerd. Nieuwe woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, vallen buiten de afstanden zoals aangegeven door het RIVM. Voor het groepsrisico zijn nog geen nieuwe afstanden bekend.

Conclusie

Op basis van het verrichtte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.8. Straalverbinding

Over het noordwesten van het gebied ligt een straalverbinding waarvoor binnen een straalpad van 200 m breed een maximale bouwhoogte geldt van 54 m. De maximale goothoogte bedraagt 14 m (ten behoeve van de gestapelde woningen). De maximale bouwhoogte met betrekking tot de straalverbinding wordt dan ook niet overschreden.

4.9. Schiphol

Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van Schiphol zoals genoemd in het Luchthaven Indelingsbesluit (vastgesteld in 2003).

4.10. Luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst. Aangezien het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen voor 15 november 2007 vindt toetsing plaats aan het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk). De ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt kunnen mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is.

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Blk. Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang (zie bijlage 5). Voor parkeergarages is daarnaast de grenswaarde voor benzeen van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	2010
fijn stof (PM_{10})[1)]	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³	2005
benzeen	jaargemiddelde concentratie	10 µg/m³ 5 µg/m³	tot 2010 vanaf 2010

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3 onder a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3 onder b).

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

Onderzoek en resultaten

Luchtkwaliteit nabij parkeergarages

Op de locatie wordt voorzien in een parkeergarage met ruim 200 parkeerplaatsen. Met name ter plaatse van de uitgang van de parkeergarages en ter plaatse van de ventilatie kan sprake zijn van hogere concentraties van met name stikstofdioxide, fijn stof en benzeen.
Van belang is dat nieuw te bouwen parkeergarages dienen te voldoen aan de eisen die aan nieuwe parkeergarages worden gesteld. De eisen aan het ontwerp van parkeergarages staan onder andere in de publicatie NEN 2443, de SBR-richtlijn "Parkeergarages: Brandveiligheid en Ventilatie" en het Besluit Woon- en verblijfsgebouwen. Uit deze publicaties blijkt dat indien de ventilatie aan de hierin gestelde eisen voldoet, er geen overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen in de garage zullen optreden. De luchtkwaliteit in de garage is hiermee gegarandeerd. Er zal te allen tijde voldoende verversing van de lucht in de garage zijn.

Relevant daarnaast zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit buiten de garage. Met betrekking tot de uitstroom van de ventilatie in de buitenlucht, is in de bovengenoemde publicatie en het bovengenoemde besluit gesteld, dat bij het aanhouden van voldoende afstand er bij woningen geen overschrijdingen van de normen optreden. De achtergrondconcentratie van benzeen bedraagt in Sassenheim 1 µg/m³. Wanneer bij het ontwerp van de parkeergarage rekening wordt gehouden met de geldende eisen, zal ruimschoots worden voldaan aan de geldende normen. De uitstroom van de ventilatie zal zodanig moeten worden geplaatst dat er geen personen worden blootgesteld. Het aantal verkeersbewegingen is zodanig laag dat geen effecten te verwachten zijn van de parkeergarage op de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit langs wegen

In het plangebied wordt de realisatie van woningen, zorgappartementen en een woon-zorgcomplex mogelijk gemaakt. Om deze ontwikkelingen te kunnen toetsen aan het Blk is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving (bijdrage van de ontwikkeling) en de luchtkwaliteit ter plaatse van de geplande functies. In bijlage 5 zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de uitvoering van het bestemmingsplan een beperkte toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de ontsluitende wegen tot gevolg heeft. De beoogde ontwikkelingen leiden echter niet tot een overschrijding van de grenswaarden uit het Blk. Ook ter plaatse van de beoogde woningen, zorgappartementen en het woon-zorgcomplex wordt aan alle grenswaarden voldaan.

Conclusie

Het Blk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.11. Bodemkwaliteit

Het beleid van de provincie Zuid-Holland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Het gebied ten oosten van de watergang tussen de Carolus Clusiuslaan en de Teylingervaart is planologisch gezien nieuw, zodat daarvoor bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van dit deel van het plangebied heeft reeds bodemonderzoek plaatsgevonden[1)]. Deze onderzoeken betreffen globaal het UW-gebied, inclusief de walwoningen ten oosten van de boerderij van Van Rijn, maar exclusief de gronden van het bedrijf Rotteveel & Zn. De conclusie van beide rapporten is dat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar bestaat voor ontwikkeling van woningbouw.

Er is tevens een bodemonderzoek uitgevoerd voor het gedeelte van het plangebied waar Sassembourg gerealiseerd wordt[2)]. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat alleen lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de grond. Op basis hiervan wordt gesteld dat op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar bestaat tergen realisatie van de bouwplannen.
Voor een deel van het plangebied met de bestemming UW (en deels M en W) ontbreekt bodemonderzoek. Dit gebied is momenteel in eigendom van derden. Zij laten geen bodemonderzoek toe op de gronden die zij in eigendom hebben. Op het moment dat deze gronden zijn verworven, zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

1) Twee onderzoeken: DIBEC BV, onderzoek bodemverontreiniging ter plaatse van kadastrale percelen sectie A, nrs. 7204 en 8480, zuidwesten Carolus Clusiuslaan, Sassenheim (maart 2004).
DIBEC BV, onderzoek bodemverontreiniging ter plaatse van kadastrale percelen sectie A, nrs. 1376, 7325 en 8478, noordwesten Hoofdstraat, Sassenheim (maart 2004).
2) Rapportage inzake een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het perceel aan de Jan van Brabantweg 1 te Sassenheim, projectnummer 461.700/LA, DIBEC B.V., 18 april 2006.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Planvorm

Het plan zal zowel nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken alsook bestaande ruimtelijke structuren beheren.
Deze twee functies hebben geleid tot twee bestemmingsregelingen. Voor de delen van het plangebied waarvoor het plan een beheersfunctie vervult of waar de ontwikkelingen op korte termijn kunnen plaatsvinden, is gekozen voor een meer gedetailleerde en rechtstreekse manier van bestemmen. Dit betreft de tot appartementencomplex herontwikkelde voormalige bollenschuur van de firma Papendrecht en Van der Voet, het boerderijensemble van Van Rijn, de reeds gerealiseerde bebouwing in het kader van de 1e en 2e fase en de projectmatige ontwikkelingen op de locatie Sassembourg.

Voor de overige nog te ontwikkelen gebieden wordt gewerkt met een uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO. Een aantal essentiële ruimtelijke randvoorwaarden die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen, zullen in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Lopende de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied', zullen burgemeester en wethouders één of meerdere uitwerkingsplannen vaststellen. Deze uitwerkingsplannen dienen als planologisch toetsingskader voor de (bouw)vergunningverlening.

5.2. Bestemmingsregelingen

Uit te werken woongebied (UW)

Het nog te ontwikkelen gebied heeft in dit plan de bestemming Uit te werken woongebied (UW). Voor dit gebied geldt een uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders en een voorlopig bouwverbod totdat het uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen. Eventueel kan vrijstelling van het voorlopig bouwverbod worden verleend indien er sprake is van een ontwerpuitwerkingsplan en is voldaan aan bepaalde voorwaarden (zie artikel 4 lid 5 en 6).
Burgemeester en wethouders dienen in het uitwerkingsplan een aantal uitwerkingsregels in acht te nemen. Dit zijn de essentiële ruimtelijke randvoorwaarden, die zijn ontleend aan de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden en aan het Stedenbouwkundig plan.

De uitgangspunten voor de bebouwing, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan, die niet behoren tot het domein van de ruimtelijke ordening, zullen via de welstandstoets deel gaan uitmaken van het toetsingskader voor concrete bouwplannen.
Het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaam bouwen wordt in de exploitatieovereenkomst verwerkt (zie paragraaf 2.3).

Woondoeleinden (W)

De bestemming Woondoeleinden is opgenomen voor alle bestaande en te handhaven bebouwing in het plangebied, te weten de bollenschuur van de firma Papendrecht en Van der Voet, het boerderijensemble van Van Rijn en de bebouwing in het kader van de 1e en 2e fase. Het type woning is verder per bestemmingsvlak geregeld. Onderscheid is gemaakt tussen vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, walwoningen en gestapelde woningen. Om bij de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen voldoende ruimte tussen de hoofdgebouwen (de woningen) te garanderen, kunnen deze alleen worden gerealiseerd binnen de op de plankaart aangeduide delen van het bestemmingsvlak. Op de gronden is naast woningen ook de erfbebouwing toegestaan.
Op de gronden met de woonbestemming is het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk, mits de woonfunctie op de gronden blijft prevaleren.
Onder de urban villa's ten westen van Sassembourg zal een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd worden. Om de gebouwde parkeervoorziening mogelijk te maken, is in de voorschriften bepaald dat gebouwde parkeervoorzieningen zowel boven- als ondergronds gerealiseerd mogen worden.

Woon- en Kantoordoeleinden (WK)
De bestemming Woon- en Kantoordoeleinden is toegekend aan de Villa Vredesteyn. Hierdoor is sprake van een gecombineerde bestemming en kan de woonfunctie worden uitgewisseld met de functie kantoren. Tevens zijn aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan conform de bestemming Woondoeleinden.

Maatschappelijke doeleinden (M)
Deze bestemming is opgenomen voor het bouwplan voor Sassembourg en het gemaal aan de Plantheklaan. Het gemaal is geregeld via een subbestemming "gemaal (g)". Hierbij is een bouwhoogte van maximaal 3 m opgenomen.

Het woonzorgcomplex Sassembourg en de uitbreiding achter villa Vredesteyn zijn voorzien van een gedetailleerde bestemming. Gekozen is voor een subbestemming "wooncomplex (wx)". In de begripsbepalingen in hoofdstuk 1 van de voorschriften is vastgelegd welke functies allemaal zijn toegestaan in het wooncomplex. Het gaat daarbij om zowel zelfstandige woningen als intramurale zorgvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen en een horecabedrijf. Het hoofdgebouw zal een oplopende getrapte bouwhoogte kennen. De verschillen in bouwhoogte per terugliggende bouwlaag zijn vastgelegd op de plankaart door middel van hoogtescheidingslijnen. Onder het hoofdgebouw zal een gebouwde parkeervoorziening worden aangelegd. Om de ondergrondse gebouwde parkeervoorziening mogelijk te maken, is een bepaling in de voorschriften opgenomen dat gebouwde parkeervoorzieningen uitsluitend onder peil gerealiseerd mogen worden.

Tuinen (T)
Deze bestemming is opgenomen voor de gronden behorende bij woningen die overwegend niet bebouwd mogen worden. De gronden zijn hoofdzakelijk gelegen waar percelen aansluiten op de openbare ruimte. Daarnaast is deze bestemming gebruikt om de belevingswaarde van de in het gebied aanwezigen monumenten te beschermen. Onder de urban villa's in het zuiden van het plangebied zal een deels verdiepte parkeergarage worden aangelegd. Om de parkeervoorzieningen mogelijk te maken, zijn deze in de voorschriften en op de plankaart geregeld middels de aanduiding (p1) waarbij in de voorschriften is vastgelegd dat de gebouwde parkeervoorziening zowel boven als onder peil gerealiseerd mag worden, waarbij het gedeelte van de parkeervoorziening boven peil, niet meer dan 2 m hoog mag zijn.
Daarnaast zal deels onder het gebouw Sassembourg een gebouwde parkeervoorziening worden aangelegd, welke aansluit op de gebouwde parkeervoorziening van de urban villa's ten westen van Sassembourg. Om de parkeervoorzieningen mogelijk te maken zijn deze in de voorschriften en op de plankaart geregeld middels de nadere aanwijzing (p2), waarbij in de voorschriften bepaald is dat de gebouwde parkeervoorzieningen uitsluitend onder peil mogen worden gebouwd.

Garages en bergplaatsen (G)
De rij garages ten behoeve van de appartementen in de bollenschuur van de firma Papendrecht en Van der Voet kunnen worden gerealiseerd op de gronden met deze bestemming. De eventuele garages en bergplaatsen bij de eengezinswoningen kunnen worden opgericht binnen de bestemming Woondoeleinden.

Groenvoorzieningen (GR)
Deze gronden zijn bestemd voor beplantingen, speelvoorzieningen en voor langzaam verkeer. Tevens is het mogelijk op deze gronden geluidswerende voorzieningen te treffen. Dit laatste is met name voorzien langs de Carolus Clusiuslaan ter hoogte van de boerderij van Van Rijn.

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

Water (WA)
Deze gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van water aan- en afvoer en waterberging. Binnen deze bestemmingen zijn ter wering van het verkeerslawaai van de Carolus Clusiuslaan ook geluidswerende voorzieningen mogelijk.

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

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

5.3. Handhaving

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee met name om de voorschriften inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. De planvoorschriften bevatten een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming.
Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de met plan te realiseren woonomgeving te realiseren en in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.
De voorschriften in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven.
Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de bouwvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt een handhavingtraject ingezet.

Voor de in het plangebied aanwezige monumenten is de monumentenvergunning op grond van de Monumentenwet (rijksmonument) dan wel de monumentenverordening (gemeentelijk monument) een belangrijk instrument om de cultuurhistorische waarden te handhaven. Burgemeester en wethouders zijn het bevoegd gezag voor deze vergunningen.
Als sluitstuk is gebruik in strijd met de bestemming in het plan aangemerkt als strafbaar feit (overtreding). Dit maakt strafrechtelijke handhaving en de daaraan verbonden instrumenten en opsporingsbevoegdheden mogelijk.

6. Uitvoerbaarheid en overleg

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan voorziet niet in de uitvoering van werken door de gemeente. De kosten van het verwerven van gronden en de kosten, verbonden aan het realiseren van bouwwerken en andere werken binnen het plangebied, zijn voor rekening van de aanvragers van de bouwvergunningen c.q. voor Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij BV.
De financiële haalbaarheid van de realisatie van dit plan wordt uitgewerkt in de tussen Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij BV en de gemeente af te sluiten exploitatieovereenkomst. De gemeente is op basis van een beoordeling van bij de exploitatiegegevens behorende exploitatieopzet van mening dat het plan economisch uitvoerbaar is.
Tevens is voor de ontwikkeling van Sassembourg is een grondexploitatieopzet gemaakt.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Inspraak bouwplan Sassembourg

Het bouwplan voor Sassembourg is op 24 oktober 2005 gepresenteerd en toegelicht tijdens een informatieavond. Het plan en bijbehorende stedenbouwkundige onderbouwing hebben met ingang van 20 oktober 2005 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze termijn schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het plan aan burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Gedurende de termijn zijn zienswijzen ontvangen van:

1. diverse bewoners van de Teijlingerlaan en de Hoofdstraat; het betreft een gelijkluidende schriftelijke zienswijze;
2. mevrouw H. Smits, Jan van Brabantweg 14, 2171 HD Sassenheim en mevrouw M.H. de Lange, Jan van Brabantweg 18, 2171 HD Sassenheim; de zienswijze is mondeling ingediend op 7 november 2005.

In het hiernavolgende zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze 1 (bewoners Teijlingerlaan en Hoofdstraat)

Er wordt protest aangetekend tegen de voorgenomen hoogbouw met een bouwhoogte variërend van 14 tot ruim 22 m langs de Teijlingerlaan om de navolgende redenen:

A.
De Teijlingerlaan is een door de gemeente vastgestelde "beschermde" laan met statige villa's. Aan deze laan hoort absoluut geen hoogbouw. In de door de gemeente vastgestelde "Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden" van 27 maart 2001 is de Teijlingerlaan aangemerkt als een kwetsbaar gebied met cultuurhistorische waarde. Er zou een ruimtelijk beeld tot stand worden gebracht dat het karakter van de bestaande bebouwing ondersteunt. De huidige plannen voldoen daar totaal niet aan.

Reactie
In de "Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden" is op pagina 12 vermeld dat de Teijlingerlaan aan de zuidzijde is bebouwd met karakteristieke en voor een groot gedeelte vrijstaand gebouwde woonhuizen die dateren uit de periode 1920-1930. "Deze woonhuizen vormen een homogene groep (straatwand) die door de eenheid van stijl, geringe aantasting en de stedenbouwkundige maat cultuurhistorische kwaliteit heeft" (…) "De Teijlingerlaan heeft door de aanwezigheid van grote elzenbomen en het groen in de particuliere tuinen een statig karakter. De brede boezemwaterkering langs de Teijlingerlaan versterkt hier het groene karakter van deze weg".

Op pagina 29 is als uitgangspunt geformuleerd: "Het gedeelte van het gebied dat grenst aan de Teijlingerlaan inrichten met representatieve bebouwing (voorkanten van woningen of alzijdig georiënteerde urban villa's) als passend antwoord op de bestaande statige woonhuizen en in aansluiting op de bollenschuur.

Vastgesteld moet worden dat de op 27 maart 2001 door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden" geen betrekking heeft op ontwikkelingen op het terrein van "De Schutse". De mogelijke ontwikkeling van een woon- en zorgcentrum was op dat moment nog niet actueel. Daarnaast moet worden vastgesteld dat in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden expliciet is benoemd de optie van de bouw van alzijdig georiënteerde urban villa's. In het door de gemeenteraad op 9 december 2003 vastgestelde "Beeldkwaliteitplan Overteylingen" is een referentiebeeld van een urban villa opgenomen.

Er is naar ons oordeel geen sprake van strijdigheden met de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden. Gelet op de voor stedelijk gebied zeer ruime afstanden van de nieuwe bebouwing tot de Teylingerlaan en het handhaven van een zone met water en groen ten noorden van de Teijlingerlaan, vinden wij dat recht is gedaan aan het karakter van de Teijlingerlaan en dat sprake is van een stedenbouwkundig verantwoorde afstemming op de omgeving.

Overigens willen wij duidelijkheid verschaffen over de beoogde hoogte van de bebouwing. Volgens de gepresenteerde plannen heeft de bebouwing op het terrein van De Schutse een getrapte opbouw met een bouwhoogte die oploopt van circa 5 m (begane grondlaag) tot circa 20 m (begane grond laag plus vijf verdiepingen). De urban villa's ten westen van het terrein van De Schutse kennen een nokhoogte van circa 14 m. In het op te stellen ontwerpbestemmingsplan zal hiervoor een passende hoogteregeling worden opgenomen.

B.
Het uitzicht van de bewoners van de Teijlingerlaan en het noordelijke gedeelte van de Hoofdstraat gaat dramatisch achteruit.

Reactie
Een aanzienlijk deel van het gebied is nu bestemd voor "agrarische doeleinden, bollencultuur" met de nadere aanwijzing "open gebied". Ten gevolge van de voorgenomen woningbouw zal het open karakter van het gebied afnemen. Voor de bewoners van de Teijlingerlaan en de Hoofdstraat kan dit inderdaad leiden tot een vermindering van uitzicht. Overigens moet voor de volledigheid worden aangetekend dat in het gebied voor het uitzicht ook minder gunstige elementen aanwezig waren/zijn, zoals bedrijfsloodsen met (buiten)opslag. Per geval kan dit aanleiding geven tot een genuanceerde beoordeling, maar per saldo zullen het open karakter en het uitzicht afnemen.

Het gebied Overteylingen ligt binnen de rode bebouwingscontour van het provinciale streekplan Zuid-Holland West, waarbinnen stedelijke ontwikkelingen in principe toegestaan zijn. Al in diverse opeenvolgende provinciale streekplannen is het gebied benoemd als te ontwikkelen woongebied dan wel bestaand stedelijk gebied. Er is een grote behoefte aan bouwlocaties. Indieners accepteren in hun zienswijze ook dat het gebied moet worden bebouwd. Een afname van het open karakter van het gebied is inherent aan de in het algemene belang gewenste ontwikkeling van het gebied tot woonwijk. Het stedenbouwkundige plan voorziet in een verkaveling met bouwmassa's, hoogten en afstanden die in stedelijk gebied aanvaardbaar zijn en waarbij sprake is van een zorgvuldige afstemming op de omgeving, waaronder de woonpercelen langs de Teijlingerlaan en de Hoofdstraat. Het plan leidt niet tot onaanvaardbare gevolgen met betrekking tot de toetreding van licht, lucht en zon. De uitwerking heeft plaatsgevonden binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden. Eerder is al aangegeven dat deze nota geen betrekking heeft op het terrein van De Schutse. Zie ook de beantwoording onder A.

C.
De waarde van de huizen aan de Teijlingerlaan en het noordelijke gedeelte van de Hoofdstraat zal als gevolg van deze plannen aanzienlijk achteruit gaan.

Reactie
Voor geclaimde waardeverminderingen ten gevolge van planologische maatregelen bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Verzoeken tot vergoeding van planschade worden behandeld volgens de daarvoor geldende procedureregeling.

D.
Het verkeer in de Hoofdstraat, Teijlingerlaan en Westerstraat gaat nog meer toenemen. Momenteel verwerken deze wegen gemiddeld rond de 9.400 auto's per dag. Door deze gebouwen met het daarbij beoogde winkelcentrum zal de verkeersintensiteit naar verwachting gaan toenemen tot boven de 10.000 auto's per dag. Een onacceptabele hoeveelheid auto's voor lokale wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h.

Reactie
Het is evident dat de ontwikkeling van het gebied Overteylingen en het woonzorgcentrum zal leiden tot een toename van het verkeer langs de genoemde wegen. In de verkeersparagraaf van het voorontwerpbestemmingsplan d.d. 3 mei 2004 en een aanvullende verkeersstudie ("Verkenning effecten verkeersontsluiting Overteylingen") van het Adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting (RBOI) te Rotterdam d.d. 22 februari 2005, is de te verwachten toename van het aantal motorvoertuigbewegingen in beeld gebracht. De capaciteit van de wegen kan toereikend worden geacht om het verkeer goed af te kunnen wikkelen. Met de gekozen ontsluitingsstructuur wordt een gespreide en verantwoorde afwikkeling van het verkeer nagestreefd.

E.
Sassenheim is een dorp waar al te veel hoogbouw in de kern plaats heeft gevonden, mogelijk door een gebrek aan bouwgrond voor nieuwbouw. Van nu af aan moet hoogbouw in Sassenheim zoveel mogelijk tegen worden gegaan, temeer daar Sassenheim per 1 januari aanstaande fuseert met de gemeenten Voorhout en Warmond. De nieuwe gemeente Teylingen heeft veel meer mogelijkheden om verantwoord hoogbouw te plegen op plaatsen waar de huidige bevolking er geen/weinig last van heeft.

Reactie
De visie van indieners wordt niet gedeeld. De visie sluit niet aan bij staand beleid van de gemeente Sassenheim en ook niet bij voorgenomen beleid van de nieuwe gemeente Teylingen. Na de gemeentelijke herindeling dient woningbouw in de drie kernen mogelijk te blijven, met inbegrip van verantwoorde gestapelde bebouwing. Het voorliggende plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar en voorziet in verantwoorde bebouwing. Zie de reacties onder 1A en 1B.

F.
Geaccepteerd wordt dat het gebied Overteylingen bebouwd moet worden, maar niet zodanig dat de projectontwikkelaar, woningbouwvereniging en zorginstelling er financieel wijzer van worden en de bewoners rondom het gebied met de gebakken peren blijven zitten. De plannen kunnen wel geaccepteerd worden indien:
- het nieuwe ontwerp van "De Schutse" een maximale hoogte krijgt van 10 m;
- er slechts een kleine winkel op de benedenverdieping van "De Schutse" komt;
- de appartementengebouwen voor de woonhuizen Teijlingerlaan 29 t/m 37 worden verplaatst naar de al in aanbouw zijnde appartementengebouwen aan de Carolus Clusiuslaan; hierdoor ontstaat een geheel met "De Schutse"; de appartementengebouwen mogen niet hoger worden dan het hoogste deel van "De Schutse", met een maximum van 10 m; eventueel kan de laagbouw die nu achter de appartementengebouwen zijn gepland dan tussen de appartementengebouwen en de Teijlingerlaan worden gebouwd;

- de toegang tot het gebied Overteylingen en "De Schutse" dient qua infrastructuur zodanig gemaakt te worden dat het verkeer over de Teylingerlaan en het noordelijke deel van de Hoofdstraat niet toeneemt.

  Reactie
  Het voorliggende plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar en verantwoord. Bij de inpassing is voldoende rekening gehouden met de belangen van de bewoners van de Teijlingerlaan en de Hoofdstraat. Zie de reacties onder 1A t/m E. Er is stedenbouwkundig geen enkele reden om de bouwhoogte te beperken tot 10 m. De eis dat het verkeer over de Teylingerlaan en het noordelijk deel van de Hoofdstraat niet mag toenemen, maakt vrijwel elke ontwikkeling in het gebied onmogelijk en is niet realistisch.

G.
Niet begrepen wordt waarom het huidige gebouw van "De Schutse" moet verdwijnen. Het is pure vernietiging van gemeenschapsgeld.

Reactie
De gemeente moet het plan in principe beoordelen zoals het aan haar wordt voorgelegd. Volledige nieuwbouw kan een aantal voordelen bieden. De initiatiefnemers stellen dat de huidige bebouwing van "De Schutse" niet meer kan voldoen aan de huidige eisen van de zorgdienstverlening. Door sloop en volledige nieuwbouw is het mogelijk een complex te realiseren dat volledig is afgestemd op de huidige eisen en dat een optimale dienstverlening mogelijk maakt. Volledige nieuwbouw biedt de mogelijkheid tot een betere ruimtelijke en architectonische inpassing. Het aangepaste plan is naar ons oordeel een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het eerder plan, zeker voor wat betreft de representativiteit van het ontwerp aan de zijde van de Teylingerlaan.
Overigens kan het verbouwen en moderniseren van de bestaande bebouwing en het integreren daarvan in een moderne schil, zoals in het oorspronkelijke plan was voorzien, aanzienlijke kosten met zich meebrengen.

H.
Gevraagd wordt of de geplande nieuwbouw is getoetst aan de nieuwe milieuwetgeving (fijnstofrichtlijn), die recentelijk door de EEG is verordonneerd.

Reactie
De bedoeling van deze inspraakprocedure is de reacties van de bevolking te peilen op de stedenbouwkundige en verkeerskundige uitwerking van het plan. Bij het vervolgen van de planontwikkeling zal de beoogde ontwikkeling van het woon-/zorgcentrum geïntegreerd gaan worden in het op te stellen ontwerpbestemmingsplan voor het gebied Overteylingen. In het ontwerpbestemmingsplan zal op basis van de daarvoor geldende regelgeving een paragraaf over luchtkwaliteit worden opgenomen. Voor deze paragraaf zullen metingen naar diverse stoffen worden verricht. Voor diverse deelbouwplannen binnen het gebied Overteylingen, waaronder de in aanbouw zijnde walwoningen langs de Carolus Clusiuslaan, is uitvoerig onderzoek naar de luchtkwaliteit verricht. De resultaten hiervan zijn neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing van de betreffende bouwplannen. Hierbij is gebleken dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor deze bouwplannen. De verwachting is dat deze conclusie voor het gehele plangebied zal gelden, maar onderzoek zal daarover definitief uitsluitsel moeten verschaffen.

I.
Wellicht was indertijd het uitgangspunt dat in het laatste stukje te bebouwen gebied zoveel mogelijk woningen/appartementen moesten worden gebouwd. Deze noodzaak bestaat niet meer in verband met de vorming van de nieuwe gemeente Teylingen.

Reactie
Het is geen uitgangspunt geweest in het gebied Overteylingen "zoveel mogelijk" woningen en appartementen te bouwen. Gestreefd is naar een in stedelijk gebied aanvaardbare verkaveling met een goede ruimtelijke inpassing. De uitgangspunten zijn terug te vinden in de door raad op 27 maart 2001 vastgestelde "Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden" en het voorontwerpbestemmingsplan Overteylingen d.d. 3 mei 2004.

Zienswijze 2 (Mevrouw Smits en mevrouw De Lange)

De parkeerplaatsen langs de Jan van Brabantweg vallen niet binnen de blauwe zone, waar een beperking van de parkeerduur geldt. Veel langparkeerders die het centrum bezoeken, maken gebruik van de parkeerplaatsen aan de Jan van Brabantweg. De bewoners van de Jan van Brabantweg kunnen daarom vaak hun auto niet parkeren. De laatste jaren is dit probleem steeds groter geworden door de komst van nieuwe voorzieningen in het centrum, zoals de moskee en diverse winkels. De vrees bestaat dat dit probleem nog groter wordt als het woonzorgcentrum wordt gerealiseerd. Bezoekers zullen in eerste instantie zoeken naar een parkeerplaats op maaiveldniveau en pas als dat niet lukt gebruik gaan maken van een parkeerplaats in de nieuwe parkeergarage. Verzocht wordt of het mogelijk is aan de bewoners van de zeven 55+-woningen aan de Jan van Brabantweg gereserveerde eigen parkeerplaatsen toe te kennen.

Reactie

De parkeerplaatsen langs de Jan van Brabantweg zijn openbare parkeerplaatsen, die in principe door een ieder gebruikt mogen worden. Het is dus inderdaad denkbaar dat bezoekers van het centrum gebruikmaken van de parkeerplaatsen en dat de bewoners hun auto op een andere plek moeten parkeren. Dit zal zich vooral overdag kunnen voordoen, op de tijden dat de winkels en andere voorzieningen in het centrum open zijn en is inherent aan het wonen op een locatie direct aan de rand van het centrum.

Voor de bewoners en de bezoekers van het woonzorgcentrum zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Via een duidelijke bewegwijzering zal het verkeer worden geattendeerd op de mogelijkheid om te parkeren in de parkeerkelder. Het reserveren van parkeerplaatsen voor de bewoners vinden wij niet gewenst. Dit gaat ten koste van de openbare parkeercapaciteit en zal leiden tot een ongewenste precedentwerking.

Belangenafweging en conclusie

Gelet op alle in het geding zijnde belangen en de argumenten die hierover zijn gewisseld komen wij tot de conclusie dat de inspraakprocedure geen zwaarwegende argumenten oplevert tegen het verlenen van planologische medewerking aan de ontwikkeling van een woon- en zorgwijk op het terrein van "De Schutse" en de aangrenzende gronden in het gebied Overteylingen.

6.2.2. Inspraak voorontwerpbestemmingsplan

Inleiding

Op 27 april 2004 is een informatieavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan. Met ingang van 6 mei 2004 heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen. Een ieder is, gelet op het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) en de gemeentelijke inspraakverordening, in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode een inspraakreactie (zienswijze) kenbaar te maken.

Tijdens deze periode zijn inspraakreacties ontvangen van:

1. de heer G. Nooteboom, Hoofdstraat 321, 2171 BG Sassenheim;
2. de heer J.C. Oosterveer, Hoofdstraat 313, 2171 BG Sassenheim;
3. de heer W.G.Chr. De Jong, Teijlingerlaan 31, 2171 CC Sassenheim;
4. ARAG-Rechtsbijstand, Potbus 230, 3830 AE Leusden (namens de heer J.B.M. Rotteveel, Hoofdstraat 315);
5. Gemeentelijke Monumentencommissie, p/a Postbus 26, 2170 AA Sassenheim;
6. J. Twigt, Hoofdstraat 329b, 2171 BH Sassenheim;
7. C.L.E. Cornelisse, Hoofdstraat 329a, 2171 BH Sassenheim;
8. H.Z. de Mildt, Hoofdstraat 320, 2171 BS Sassenheim;
9. familie B.W. Langeveld, Hoofdstraat 323, 2171 BG Sassenheim;
10. L. Rotteveel & Zonen Export B.V., Hoofdstraat 317, Postbus 59, 2170 AB Sassenheim;
11. J.T. de Lange, Carolus Clusiuslaan 5, 2215 RV Voorhout;
12. Eldermans & Geerts Advocaten, Postbus 23, 3500 AA Utrecht (namens Apotheek Sassenheim).

De ingekomen reacties zijn onderstaand samengevat en beantwoord. Daarbij is per reactie aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De insprekers zijn in de gelegenheid gesteld in te spreken tijdens de vergadering van de raadscommissie Grondgebied van 14 december 2004.

Inspraakreacties

1. De heer G. Nooteboom

Samenvatting

Er wordt geen oplossing aangegeven voor de bezwaren tegen een uitweg/entree naar de Hoofdstraat naast het perceel Hoofdstraat 321 met omstreeks 1 motorvoertuig per (niet nachtelijke) minuut. Er is ter plaatse geen ruimte voor een adequate T-kruising. Het extra verkeer naar de Hoofdstraat (circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal), zal voor veel overlast zorgen. Auto's zullen in de avond met koplampen in de woningen schijnen. De bewoners van Hoofdstraat 315 en 321 zullen niet rustig meer in de tuin kunnen zitten. De eigenaar van Hoofdstraat 315 zal een hoog bedrag moeten worden geboden voor het afstaan van een strook van zijn tuin, die noodzakelijk is voor de aanleg van de ontsluitingsweg. Met de bewoners is geen contact opgenomen voor het beperken of compenseren van hun schade. In het profiel van de ontsluiting is niet ingetekend dat aan de noordzijde geen haag staat, maar de zijmuur van een woning. De in het profiel vermelde breedtemaat (12,5 m) wijkt af van de breedtemaat (11,7 m) die stond vermeld in het Beeldkwaliteitplan.
Alternatieven voor de ontsluiting van de woonwijk zijn niet door de gemeente onderzocht of zijn door de gemeente al bij voorbaat uitgesloten.

Het staat nagenoeg vast dat Sassenheim per 1 januari 2006 wordt samengevoegd met Voorhout. Er komt dan ten westen van de huidige gemeentegrens grond beschikbaar die kan worden bestemd voor woningbouw. Het argument dat Overteylingen volgebouwd moet worden met woningen omdat er in de gemeente geen andere locaties beschikbaar zijn voor woningbouw geldt daarom niet langer.

De fusie kan ook van invloed zijn op de mogelijkheden op Voorhouts grondgebied in of bij de buurtschap Teijlingen een betere en meer logische hoofdverkeersontsluiting te krijgen naar de Carolus Clusiusweg, bijvoorbeeld door een rotonde.

In Nederland is niet zozeer gebrek aan het soort dure woningen/villa's dat Ballast Nedam gaat bouwen, maar is een groot tekort aan kleinere, (gelijkvloerse) woningen voor senioren die in de komende levensfase een toenemende behoefte aan zorg zullen krijgen. Op diverse informatieavonden is toegezegd dat bij het soort woningen dat gebouwd gaat worden rekening zal worden gehouden met de behoefte, maar in het voorontwerpbestemmingsplan is daarvan weinig te merken. Het is duidelijk dat het uit te werken woongebied (UW) ten oosten van de centrale watergang zal worden uitgewerkt met kavels voor villa's en twee-onder-een-kapwoningen en hoogbouw achter De Schutse.

Het is verwarrend dat de suggestie wordt gewekt dat sprake is van één woongebied Overteylingen, terwijl eigenlijk sprake is van twee gebieden, het op Teijlingen georiënteerde gebied westelijk van de centrale watergang (gebied A) en het ten oosten van die watergang gelegen gebied, dat is georiënteerd op de Hoofdstraat en de Jan van Brabantweg. De twee gebieden kunnen respectievelijk worden aangeduid als Westoverteylingen en Oostoverteylingen. Historisch is geen sprake van een verbinding tussen beide gebieden voor het gemotoriseerde verkeer. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet ook niet in een dergelijke verbinding tussen de door wateren gescheiden gebieden, behoudens een ontsluiting voor calamiteiten. Er waren goede argumenten voor het bebouwen van Westoverteylingen, die samenhingen met de bereidheid van Ballast Nedam om de in dit gebied aanwezige monumentale bollenschuur te renoveren en tot appartementen te verbouwen. Hier was haast bij vanwege de bouwtechnische staat van het monument en de keuze voor de toegepaste procedure (19 WRO) was begrijpelijk. Er waren geen argumenten voor het overhaast beslissen dat ook Oostoverteylingen moet worden volgebouwd. Kennelijk is dat zonder een kritische discussie nogal achteloos meegelift in de "slipstream" van het besluit over Westoverteylingen. Mogelijk zijn toezeggingen gedaan aan Ballast Nedam dat dit gebied ook mocht worden bebouwd in ruil voor het restaureren van de bollen-

schuur. De burgers en de raadsleden kunnen slechts gissen naar de werkelijke redenen voor dit beleidsvoornemen.

Een overzicht wijst uit dat de gang van zaken met betrekking tot de inspraak over Overteylingen voor een leek nauwelijks te volgen of te begrijpen is. Tijdens de diverse informatieavonden werd een groot deel van de tijd in beslag genomen door deskundigen en ambtenaren en kwamen de burgers te weinig aan bod.

Overwegingen

In paragraaf 4.1 (Verkeer) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de beoogde ontsluitingsstructuur voor het woongebied Overteylingen beschreven en toegelicht. In figuur 7 is de verkeersstructuur opgenomen. Er is voor gekozen de aansluiting van de interne wegenstructuur van Overteylingen op de bestaande lokale wegenstructuur plaats te laten vinden op zowel de Hoofdstraat als de Teijlingerlaan.

Vanwege de grootte van de wijk en om de verkeersdruk te spreiden, is gekozen voor een ontsluiting via beide wegen, waarbij de wijk is opgebouwd uit twee voor het autoverkeer gescheiden delen. Tussen beide delen wordt wel voorzien in een ontsluitingsmogelijkheid ingeval van calamiteiten. Het deel van het plangebied dat een directe relatie heeft met de Teijlingerlaan wordt hiervandaan ontsloten. Het andere deel van het plangebied wordt ontsloten vanaf de Hoofdstraat. Langs beide wegen is gekozen voor een centraal gesitueerde ontsluiting. Op deze wijze wordt een evenwichtige en gespreide afwikkeling van het verkeer bevorderd, worden de omrijafstanden beperkt en is een goede bereikbaarheid in geval van calamiteiten gewaarborgd.

In het kader van de totstandkoming en vaststelling van de "Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden", die na een inspraakprocedure op 27 maart 2001 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn de alternatieven voor het ontsluiten van de woonwijk onderzocht. Een aansluiting op de Carolus Clusiuslaan, de provinciale weg (N208) die het plangebied aan de noordzijde begrenst, is in strijd met de principes van Duurzaam Veilig. Volgens deze principes moet het aansluiten van wegen met een verblijfsfunctie op wegen met een doorstromingsfunctie buiten de bebouwde kom geheel onmogelijk worden gemaakt.

Er is destijds gekeken naar diverse alternatieve ontsluitpunten vanaf de Teijlingerlaan en de Hoofdstraat.

Ontsluiting Teijlingerlaan

Een ontsluiting vanaf de Teijlingerlaan via de bestaande infrastructuur (Jan van Brabantweg) is bekeken. Vanwege het zeer beperkte profiel en de weinig centrale ligging nabij het centrum is deze weg niet geschikt bevonden als (enige) verkeerstoegang voor de nieuwe wijk. Er is daarom gekozen voor het maken van een nieuwe aansluiting.

Een verkeersontsluiting vanaf de Teijlingerlaan in het verlengde van de Westerstraat komt aan de overzijde van de watergang langs de Teijlingerlaan uit op het terrein van het verzorgingscomplex "De Schutse" op circa 10 m van het bestaande gebouw. De weg moet daarbij een vrijwel haakse bocht in westelijke richting maken. Een eventuele "scheve" aansluiting is verkeerstechnisch niet mogelijk en sluit bovendien niet aan op de brug die daar over de watergang noodzakelijk is. Het situeren van de hoofdtoegang van een nieuw woongebied over het terrein van "De Schutse" is stedenbouwkundig als minimaal en onvoldoende representatief beoordeeld.

Er is daarom destijds voorgesteld de ontsluiting vanaf de Teijlingerlaan plaats te laten vinden in een zone tussen de woningen 51 en 61. In het kader van de uitvoering van de 1^{e} fase van de woonwijk Overteylingen, die is gerealiseerd met toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is de ontsluiting gerealiseerd tussen de woningen 51 en 53, waar sprake is van enige ruimte tussen de hoofdgebouwen en de realisatie van een centraal gelegen en representatieve ontsluiting goed mogelijk is gebleken.

Ontsluiting Hoofdstraat

Langs de Hoofdstraat is sprake van een nagenoeg aaneengesloten bebouwingslint, dat gedeeltelijk een cultuurhistorisch waardevol karakter heeft, waarin weinig onderbrekingen aanwezig zijn, die ruimte bieden voor een adequate aansluiting van de wijk op de Hoofdstraat. De beste optie is gebruik te maken van het historisch aanwezige toegangspad naar de boerderij van Van Rijn en het bedrijf van Rotteveel, tussen de woningen 315 en 321. De laatstgenoemde woning is eigendom van reclamant.

Ter plaatse is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van een veilige ontsluiting vanaf de Hoofdstraat, voor zowel het langzame verkeer als het autoverkeer. Het profiel voor de entree aan de Hoofdstraat is voorzien van de beoogde maatvoering op de plankaart opgenomen. Ten opzichte van het eerder in het Beeldkwaliteitplan opgenomen profiel is sprake van een aanscherping van de maatvoering waarbij het profiel van de weg inderdaad verbreed, van 11,7 naar 12,5 m. Het betreft een zeer beperkte aanpassing, die samenhangt met het meer gedetailleerde karakter van het bestemmingsplan, dat de juridische grondslag moet bieden voor de feitelijke uitvoering van de plannen.

In het bebouwingslint langs de Hoofdstraat zijn geen volwaardige alternatieven aanwezig voor een ontsluitingsweg. Het via de ruimte tussen de woonhuizen 327 en 331 bereikbaar te maken erfontsluitingsweg is vanwege het zeer beperkte profiel en de dubbele haak volstrekt ongeschikt als toegangsweg voor de nieuwe wijk.

De sloop van bebouwing naast de monumentale villa Vredesteyn (Hoofdstraat 303) om daar een ontsluiting mogelijk te maken is geen goede optie. Het is niet gewenst direct naast dit cultuurhistorisch waardevolle gemeentelijk monument een ontsluiting voor de nieuwe wijk te realiseren. De locatie is bovendien te decentraal gelegen. Tot slot strookt een dergelijke ontsluiting niet met de toekomstige bouwplannen voor het terrein achter de villa.

Wij erkennen dat reclamant en andere omwonenden hinder kunnen ondervinden van de ontsluiting. Het algemene belang bij de voorgestelde ontsluiting dient echter in dit geval te prevaleren. Voor zover reclamant van oordeel is dat het bestemmingsplan leidt tot een vermindering van de waarde van zijn onroerend goed, kan hij te zijner tijd een verzoek indienen tot vergoeding van schade op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (planschade).

In het bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen Westoverteylingen en Oostoverteylingen, maar is sprake van één woongebied Overteylingen. Binnen dit gebied kunnen stedenbouwkundig 3 zones onderscheiden worden. De gemeente streeft naar de ontwikkeling van het gehele gebied Overteylingen voor woningbouw en heeft daarbij altijd gestreefd naar openheid. De argumenten waren al terug te vinden in de "Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden", die op 27 maart 2001 na een inspraakprocedure door de gemeenteraad is vastgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegelicht en gemotiveerd dat het gehele gebied geschikt is voor woningbouw. Het zou ruimtelijk geen logische keuze zijn het gebied tussen het door indiener als Oostoverteylingen aangeduide gebied en de bestaande kern (Hoofdstraat) open te laten.

De gemeente streeft bij de ontwikkeling van Overteylingen voor woningbouw naar behoud van de in het gebied aanwezige monumenten. In dit kader is door de gemeente als randvoorwaarde gesteld dat de monumentale bollenschuur aan de Teijlingerlaan 70 moest worden gerestaureerd. Met Ballast Nedam is overeenstemming bereikt over de restauratie en verbouw tot appartementen van de bollenschuur.

De gemeentelijke herindeling met Voorhout en Warmond per 1 januari 2006 betekent niet dat de betrokken gemeenten hun beleidsvoornemens of in gang gezette projecten, waaronder woningbouwplannen, moeten opschorten in afwachting van de uitkomst van het herindelingstraject. Voor de ontwikkeling van het woongebied Overteylingen bestaan goede redenen, ongeacht of de fusie wel of niet doorgaat. Of de gemeentelijke herindeling zal leiden tot nieuwe bouwlocaties tussen de kernen van Sassenheim en Voorhout is zeer de vraag. Dit gebied valt buiten de bebouwingscontouren van het Streekplan. Het gebied is bestemd voor agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden. Het beleid is er op gericht de bestaande openheid in dit gebied te handhaven.

Voor het woongebied Overteylingen wordt zeker alleen niet gestreefd wordt naar de bouw van vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen. De beoogde woningdifferentiatie is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De ontwikkeling van Overteylingen biedt de gemeente de kans de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid te realiseren. Tot de doelstellingen behoren het in het plangebied realiseren van 30% sociale woningbouw en het bouwen voor specifieke doelgroepen, waaronder appartementen voor ouderen. De locaties voor de gestapelde bouw zijn op de plankaart aangegeven. In verband met de gefaseerde ontwikkeling van het woongebied over een reeks van jaren zal toetsing en zonodig aanpassing aan actuele ontwikkelingen op de woningmarkt plaats moeten vinden.

De wettelijke procedures op het gebied van de ruimtelijke ordening zijn inderdaad ingewikkeld en voor leken niet altijd eenvoudig te begrijpen. Op de informatieavond zijn de diverse procedures toegelicht. Voor belangstellenden was een schriftelijk overzicht van de bestemmingsplanprocedure beschikbaar. Bij de gemeente kan indien gewenst een nadere toelichting op procedures worden verkregen.

Conclusie
De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De heer J.C. Oosterveer

Samenvatting
In hoofdstuk II artikel 4 (UW, Uit te werken woongebied) staat dat de woningen worden gebouwd met een goothoogte van ten hoogste 6 m. Dit betekent dat de woning Hoofdstraat 313 in de namiddag en avond minder zon gaat krijgen.

Voorts staat onder d vermeld dat de afstand tussen de te bouwen woningen (exclusief aan- en uitbouwen) en de erven behorende bij de bestaande woningen aan de Hoofdstraat 305 tot en met 315 ten minste 8 m moet bedragen. Deze afstand is te kort en moet ten minste 12 m worden met een groenstrook of sloot. Dit ook in verband met de afvoer van het regenwater van het woonhuis en de garage, dat op het riool van de firma Rotteveel is aangesloten.

Er wordt vriendelijk verzocht geluidswerende voorzieningen aan te brengen achter Hoofdstraat 313.

Volgens het voorontwerp komen er ook gestapelde woningen met een goothoogte van 14 m. Dit is landschapontsierend en haalt de avondzon bij de aangrenzende woningen weg. Geadviseerd wordt de goothoogte niet hoger te maken dan 10,5 m.

Er bestaan bezwaren tegen de beoogde uitweg/entree naar de Hoofdstraat. Als er een strook tuin van het perceel Hoofdstraat 315 af moet is dat een kostbare zaak en zonder die strook is een entree niet mogelijk. Waarom niet de nieuwbouw naast Vredesteyn slopen? Dat is verder af van de rotonde Sassenheim Noord en veel veiliger.

Indiener wil graag op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan.

Overwegingen
In de huidige situatie staat op een zeer korte afstand (circa 1 m) van de woning Hoofdstraat 313 het bedrijfspand van de firma Rotteveel. Dit bedrijfspand heeft een goot (boeibord)-hoogte van circa 5 m. Volgens het bestemmingsplan kunnen op een afstand van minimaal 8 m uit de perceelsgrens woningen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 6 m. Dit betekent dat ten opzichte van de bestaande situatie voor wat betreft de bezonning geen sprake zal zijn van een verslechtering.

De afstandsmaat van minimaal 8 m is aanvaardbaar in stedelijk gebied, mede in aanmerking genomen de niet geringe diepte van de percelen aan de Hoofdstraat. In de bestaande situatie staat op een afstand van slechts 1 m uit de perceelgrens het bedrijfsgebouw van Rotteveel.

Voor de afvoer van het regenwater van het woonhuis en de garage kan reclamant bij de realisatie van de nieuwe woonwijk in overleg met de ontwikkelaar/bouwer een passende oplossing zoeken. Dit is technisch prima oplosbaar.

In het "Uit te werken Woongebied" met de aanduiding "gestapelde bouw" is gestapelde bouw mogelijk gemaakt tot een goothoogte van maximaal 14 m. Deze hoogte stuit in stedelijk gebied niet op bezwaren. Bij de uitwerking van de woonbestemming wordt een zorgvuldige inpassing van de gestapelde bouw nagestreefd. De gestapelde bebouwing is op minimaal 30 m afstand van het perceel van reclamant gelegen, zodat de gevolgen voor de bezonning beperkt zullen zijn. Eerder is al opgemerkt dat in de bestaande situatie op een afstand van circa 1 m uit de perceelsgrens het bedrijfspand van Rotteveel staat, met een goothoogte van 5 m.

Voor geluidswerende voorzieningen achter het perceel Hoofdstraat 313 bestaat op grond van de Wet geluidhinder geen aanleiding. Alle wegen binnen het plangebied zullen onder het 30 km/h-regime worden gebracht en dienen als gedezoneerd te worden beschouwd.

Voor wat betreft de opmerkingen en bezwaren over de uitweg/entree naar de Hoofdstraat wordt verwezen naar de overwegingen onder 1.

Indiener wordt schriftelijk geïnformeerd over de behandeling en de beantwoording van zijn inspraakreactie en (het vervolg van) de bestemmingsplanprocedure. In het kader van de bestemmingsplanprocedure vinden daarnaast bekendmakingen plaats in het plaatselijke huis-aan-huis-blad De Sassenheimer.

Conclusie
De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De heer W. G. Chr. De Jong, Teijlingerlaan 31

Samenvatting
Er bestaat bezwaar tegen de gefaseerde uitwerking van het plan. Hierdoor ontstaat een aantal "blinde vlekken" in de stedenbouwkundige opzet van het plan. Belanghebbenden krijgen op deze manier geen samenhangend beeld van de toekomstige totale bebouwing. Voor een goede beoordeling van het voorontwerp is een samenhangend beeld aan de hand van tekeningen en een maquette voor de stedenbouwkundige opzet van het gebied noodzakelijk.

De situering van de gestapelde bouw ten westen van De Schutse is door de hiervoor toegestane bouwhoogte en de forse massaliteit van het bouwblok op deze plaats onaanvaardbaar. De in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven maximale goothoogte van 14 m maakt een aanmerkelijk hogere bouwhoogte mogelijk. Ook zijn beide "torens" gekoppeld door een tussenlid met een goothoogte van 5 m. Dit vergroot de massaliteit van de gestapelde bouw. De maquette van het stedenbouwkundig plan is op deze punten misleidend. Vanaf de Teijlingerlaan ontstaat door de situering van de gestapelde bouw in aanzicht en bouwhoogte een weinig samenhangend beeld. Bovendien wordt hierdoor afbreuk gedaan aan het eerder in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden gestelde ten aanzien van de cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing.

Er bestaat bezwaar tegen het vervallen van de aansluiting voor langzaam verkeer vanuit het gebied naar de Carolus Clusiuslaan. Deze was wel opgenomen in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden. Een aantrekkelijke route door het gebied van en naar het bestaande gebied komt hiermee te vervallen.

Alvorens tot verdere uitwerking wordt besloten moet een voor het gehele plangebied een beeldkwaliteitplan worden vastgesteld. De verschijningsvorm van de gestapelde bouw is niet in het Beeldkwaliteitplan aangegeven.

Gelet op de kwetsbaarheid van het gebied, maken indieners bezwaar tegen de delegatie van de uitwerkingsbevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders. Een behandeling van de plannen door de commissie Grondgebied en besluitvorming door de raad wordt nodig gevonden om de beoogde kwaliteit van de bebouwing in het gebied te realiseren.

De suggestie wordt gedaan de gestapelde bouw naast De Schutse meer naar de randen van het plangebied te verplaatsen, bijvoorbeeld aan de noordwestelijke zijde van het gebied grenzend aan de buurtschap Teijlingen of meer naar de open ruimte rond het ensemble van de boerderij van Van Rijn. Op deze wijze kan een meer consistent en beter op de bestaande bebouwing aansluitend plan worden gerealiseerd.

Indieners willen graag een afspraak maken om hun inspraakreactie mondeling toe te lichten.

Overwegingen

Dat sprake is van een gefaseerde uitwerking wil niet zeggen dat sprake is van "blinde vlekken". Het westelijk deel van het plangebied is voorzien van concrete bestemmingen. Voor het oostelijk deel van het plangebied is voorzien in uit te werken bestemmingen, waarbij de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden (uitwerkingsregels) zijn vastgelegd. Zo is de ontsluitingsstructuur duidelijk aangegeven en zijn de locaties en de maximale hoogte van de gestapelde bouw duidelijk aangegeven. Het bestemmingsplan biedt op deze wijze voor enerzijds belanghebbenden een voldoende samenhangend beeld van de toekomstige bebouwing, terwijl anderzijds voldoende flexibiliteit mogelijk blijkt bij de verdere uitwerking. Het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan draagt voorts bij aan het bevorderen van de samenhang tussen de verschillende deelontwikkelingen in het gebied.

Gedetailleerd uitgewerkte tekeningen en maquettes zijn in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk. De maquette geeft een realistisch beeld van een mogelijke invulling van het bestemmingsplan. Dat binnen de grenzen van het bestemmingsplan op onderdelen andere uitwerkingen mogelijk zijn wil niet zeggen dat de maquette "misleidend" is. Deze term is niet op zijn plaats.

Delegatie van de uitwerkingsbevoegdheid is een in de ruimtelijke ordening aanvaarde figuur, die in diverse geldende bestemmingsplannen in Sassenheim al is toegepast. De raad stelt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de randvoorwaarden (uitwerkingsregels) voor de planuitwerking vast. Deze figuur bevordert de slagvaardigheid bij de uitwerking van het ruimtelijke beleid en past uitstekend binnen het dualisme, waarbij de raad de hoofdlijnen van het beleid bepaalt en de uitwerking daarvan wordt overgelaten aan burgemeester en wethouders.

De gestapelde bouw naast De Schutse is op een afstand van meer dan 45 m vanaf de voorgevels van de bestaande woningen langs de Teijlingerlaan gesitueerd. De gestapelde bouw wordt bovendien door de bestemmingen "Tuin" en "Water" gescheiden van de Teijlingerlaan. Gelet op de genoemde afstand en zonering is de maximale bouwhoogte van 14 m aanvaarbaar en is voldoende rekening gehouden met het cultuurhistorische karakter van de bebouwing langs de Teijlingerlaan. Dit geldt ook voor de op grond van het bestemmingsplan toegestane bouwmassa. De situering van de gestapelde bebouwing is in belangrijke mate afgestemd op het meer stedelijke karakter van de bebouwing rond het knooppunt van de Teijlingerlaan, Oude Haven en de Hoofdstraat. Het situeren van gestapelde bebouwing aan de noordwestzijde van het plangebied is uit ruimtelijk oogpunt geen voor de hand liggende keuze. De bebouwing in de aangrenzende buurtschap Teijlingen heeft een weinig stedelijk karakter. Rondom het boerderijensemble van Van Rijn is gestreefd naar openheid. Aan de westzijde van het boerderijensemble van Van Rijn is, op voldoende afstand daarvan en gescheiden door een brede waterpartij, voorzien in gestapelde bouw van een passende massa en hoogte.

Er is niet voorzien in een route voor het langzame verkeer vanuit het gebied naar de Carolus Clusiuslaan aan de noordwestzijde van het plangebied. Dit heeft te maken met de op deze locatie te ontwikkelen geluidswal langs de Carolus Clusiuslaan, die hier een hoek maakt en doorloopt langs de watergang en de grens met de gemeente Voorhout. Het op deze locatie creëren van een verbinding voor het langzame verkeer naar de Carolus Clusiuslaan levert vanuit akoestisch oogpunt complicaties op en is ook vanuit een oogpunt van sociale veiligheid minder gewenst. Het plangebied is goed ontsloten voor het langzame verkeer. Voor de fietsers zijn er

voldoende goede alternatieven. Aan de noordoostzijde van het plangebied komt een aansluiting op de Carolus Clusiuslaan. In oost-westrichting loopt een fietsverbinding door de wijk die via de J. van Brabantweg een aansluiting heeft op de Teijlingerlaan en langs de "Villa Vredesteyn" op de Hoofdstraat.

Voor het gehele woongebied Overteylingen is, na het doorlopen van een inspraakprocedure, door de gemeenteraad op 9 december 2003 een Beeldkwaliteitplan vastgesteld. Het Beeldkwaliteitplan bevat richtlijnen voor de gewenste architectuur van de bebouwing. In het Beeldkwaliteitplan zijn ook referentiebeelden opgenomen voor gestapelde bouw. De uit te werken bouwplannen zullen ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Er is aan een ieder de keuze geboden tot het mondeling of schriftelijk kenbaar maken van inspraakreacties ("zienswijzen"). De reacties worden schriftelijk beantwoord. Voor de behandeling van de zienswijzen in de raadscommissie Grondgebied kan gebruikgemaakt worden van het spreekrecht.

Conclusie
De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. ARAG Rechtsbijstand namens de heer J.B.M. Rotteveel

Samenvatting
De beoogde ontsluiting van het gebied zal worden geleid door de tuin van de heer Rotteveel (Hoofdstraat 315). Hij zal van de zijtuin behorende bij zijn woning meer dan de helft moeten afstaan en kan zich daar niet mee verenigen. De gemeente is er kennelijk vanuit gegaan dat er gesprekken plaats hebben gevonden tussen de ontwikkelaar en de heer Rotteveel en dat die gesprekken tot een bevredigend resultaat hebben geleid. Er zijn echter in het geheel geen gesprekken geweest en de heer Rotteveel wenst zijn eigendommen niet te verkopen.
De heer Rotteveel vindt dat de gemeenteraadsleden onjuist dan wel onvolledig zijn voorgelicht bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitplan. Bij het thans ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan wordt onder verwijzing naar de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden en het beeldkwaliteitplan aangegeven dat de ontsluiting van het gebied reeds vast zou liggen. Hiermee wordt geen blijk gegeven van een volledige en zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen die in het kader van de bestemmingsplanprocedure plaats dient te vinden.

Over de geplande ontsluiting is nog geen contact opgenomen met de heer Rotteveel. De geplande ontsluiting heeft tot gevolg dat er de nodige overlast zal worden veroorzaakt. Dagelijks zullen er ongeveer 1.800 voertuigen passeren. Dit brengt de nodige overlast met zich mee en zal eveneens gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid ter plaatse. Dit klemt des te meer daar in de aanloop van deze procedure diverse alternatieve ontsluitingsroutes aan de gemeente zijn voorgesteld. Zo kan het gebied via de provinciale weg worden ontsloten. Er zijn plannen om aan de westzijde van het gebied een rotonde aan te leggen. Ook dit biedt een ideale ontsluitingsmogelijkheid. Deze alternatieven dienen bij de besluitvorming te worden betrokken.

Overwegingen
Van de ontwikkelaar is vernomen dat er besprekingen plaats hebben gevonden met de heer Rotteveel. Van het feit dat de heer Rotteveel niet bereid is zijn eigendommen te verkopen wordt kennisgenomen. De eigendomssituatie doet als zodanig geen afbreuk aan de gemeentelijke bevoegdheid tot het voorbereiden en vaststellen van het bestemmingsplan. Wellicht leiden verdere besprekingen en onderhandelingen met de ontwikkelaar wel tot resultaat.

De gemeenteraadsleden zijn juist en volledig geïnformeerd. In het kader van de totstandkoming van de "Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden" zijn de diverse opties voor de ontsluiting van de wijk onderzocht, waarbij door de raad de keuze is gemaakt voor ontsluiting op de Hoofdstraat tussen de woningen 315 en 321. In het bestemmingsplan is een nadere uitwerking gegeven aan die keuze. Zie ook de overwegingen onder 1. Met het voorontwerpbestemmingsplan is ingestemd door de raadscommissie Grondgebied. Uiteraard blijft de raad bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan, waarvan ook de bestemming voor de ontsluitingsstructuur voor de nieuwe woonwijk deel uitmaakt. In het kader van de bestemmingsplanprocedure

bestaan bovendien uitgebreide mogelijkheden tot inspraak en rechtsbescherming. In die zin ligt de ontsluiting niet vast.

Voor wat betreft de onderzochte alternatieven voor de ontsluiting, de mogelijkheid om ter plaatse een veilige en adequate ontsluiting te realiseren en hinder die omwonenden van de ontsluiting kunnen ondervinden, wordt verwezen naar de overwegingen onder 1. De provincie heeft plannen voor de aanleg van een rotonde aan de westzijde van het plangebied op de bestaande kruising van de Teijlingerlaan met de Carolus Clusiuslaan. Dit biedt geen perspectief voor een ontsluiting van het woongebied Overteylingen. Volgens de principes van Duurzaam Veilig moet het aansluiten van wegen met een verblijfsfunctie op wegen met een doorstromingsfunctie buiten de bebouwde kom onmogelijk worden gemaakt. Het tussen de voor de rotonde beoogde locatie en het gebied is grondgebied van de gemeente Voorhout en maakt geen deel uit van het plangebied Overteylingen. De planning voor de aanleg van de rotonde strookt tot slot niet met de planning voor de ontwikkeling van het woongebied Overteylingen.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Gemeentelijke monumentencommissie

Samenvatting

De commissie vraagt zich af of sprake zal zijn van een gevarieerd patroon wat betreft de architectuur. De commissie hoopt dat de gemeente Sassenheim wil verrijken met een fraaie woonwijk, waarin niet alleen "dertiger jaren" woningen het beeld bepalen.

De "urban villa's" mogen naar het oordeel van de commissie maximaal bestaan uit vier bouwlagen, zeker omdat de bouwhoogte toch al nadelig kan worden beïnvloed door de uitstekende liftschachten en dergelijke, die de bouwhoogte mogen overschrijden. Verwezen wordt naar zo'n storend element op de Sassemerhof.

Op het erf van de boerderij van Van Rijn mag een woning worden bijgebouwd. Over de locatie van deze woning is het voorontwerp niet duidelijk. De commissie maakt er bezwaar tegen wanneer op het erf in de strikte zin van het woord een woning wordt toegevoegd. De commissie heeft geen bezwaar tegen de bouw van een vrijstaande woning tussen de boerderij en de geluidswal.

Een onderbreking in de geluidswal om het zicht vanaf de Carolus Clusiuslaan op het ensemble van de boerderij te behouden wordt op prijs gesteld. Het zicht zal blijvend gewaarborgd moeten zijn door de te gebruiken materialen. De vraag is wie verantwoordelijk wordt voor het onderhoud en of dit onderhoud zal zijn gewaarborgd.

De commissie betreurt het dat de waterpartij met oevers niet een landschappelijk element in het geheel mag vormen. De waterpartij staat vooral ten dienste van de aangelegen woningen. De mooie vergezichten over het water vanaf de kopse kanten, zoals het voorontwerp die schildert, zullen de ontoegankelijkheid van de waterpartij, ingekapseld door particuliere vlonders en steigers, benadrukken. Een parkachtige groenstrook met een voetpad zou de recreatieve beleving voor alle wijkbewoners ten goede komen en de beeldkwaliteit van de wijk verhogen. De commissie bepleit de aanleg van een gesloten natuurlijke oever met groenvoorziening en voetpad rond de gehele waterpartij.

Een vrije doorsteek naar de Jan van Brabantweg is naast fietsers waarschijnlijk ook bedoeld voor voetgangers.

De commissie gaat ervan uit dat het college erop toeziet dat archeologische aspecten in de nog niet onderzochte gebieden de aandacht krijgen die ze verdienen.

In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte uitsluitend vastgelegd voor de nieuwe aanbouw van Villa Vredesteyn en de bollenschuur van Papendregt & Van der Voet. Naar aanleiding van de nieuwbouw aan de Oude Haven is de commissie bezorgd dat ondanks

een beperkte maximale goothoogte steile daken tot onacceptabele bouwhoogten zullen kunnen leiden. Nadere voorschriften met betrekking tot de bouwhoogten zijn gewenst.

De commissie stemt met genoegen in met de beperkte maximale hoogten die in het voorontwerp is voorzien voor bouwwerken op gronden met de bestemming "Tuin", in het bijzonder de hoogte van hekken langs het openbare gebied. De commissie vreest dat gegeven het huidige gedoogbeleid wat onder handhaving is gesteld in de praktijk moeilijk haalbaar zal blijken.

Voor de gronden bestemd voor gestapelde bouw ("urban villa's") geldt geen voorschrift dat een vrije, mogelijk groene ruimte om de gebouwen afdwingt. Dit staat in tegenstelling tot de voorschriften voor de gronden die zijn bestemd voor vrijstaande en maximaal twee-aaneen te bouwen woningen, waar een beperking is gesteld aan de percentages te bebouwen grond. Ook rond gestapelde woningbouw ligt toch privé-grond?

Overwegingen

Voor het woongebied Overteylingen wordt gestreefd naar een gevarieerde architectuur. Verwezen wordt naar het door de raad vastgestelde Beeldkwaliteitplan. Voor elk van de drie in het plangebied onderscheiden zones wordt gestreefd naar een eigen architectonische invulling. In de westelijke zone wordt het beeld bepaald door meer traditionele architectuur in de stijl van de jaren '30. In de centrale zone en de oostelijke zone wordt gestreefd naar een meer informele en eigentijdse architectuur, met de daarbij horende vormen, materialen en kleuren. Verwezen wordt naar het Beeldkwaliteitplan.

Het bestemmingsplan beoogt niet de ontwikkeling van een landschapspark of recreatiegebied, maar voorziet in een stedelijke ontwikkeling voor woningbouw. In de planopzet is geen plaats voorzien voor een gesloten, natuurlijke oever met een groenvoorziening en (een) voetpad(en) rond de gehele watergang. Binnen de beoogde stedelijke ontwikkeling is echter wel een belangrijke plaats toegekend aan de centrale watergang. De watergang staat enerzijds ten dienste van de woningen, waarvan de tuin aan het water grenst. Anderzijds levert de watergang een belangrijke bijdrage aan de algemene beeldkwaliteit van het gebied. In het hart van het plangebied is de watergang met het boerderijensemble van Van Rijn een sterk beeldbepalend element dat ook vanaf de openbare ruimte kan bijdragen aan een open en groene beleving van de woonwijk.

De bedoelde woning mag worden gebouwd in het uit te werken woongebied ten noordoosten van de boerderij en niet op het erf van de boerderij in strikte zin. In het bestemmingsplan zal bovendien de verbouw van de bestaande stal bij de boerderij tot woonhuis mogelijk gemaakt worden. Dit heeft de instemming van de gemeentelijke monumentencommissie en hierover is positief geadviseerd door de monumentencommissie van de Stichting Dorp, Stad & Land in Rotterdam.

Het ontwerp voor de geluidswal langs de Carolus Clusiuslaan, inclusief het transparante deel dat het zicht op de boerderij van Van Rijn moet waarborgen, zal ter goedkeuring aan de gemeente moeten worden voorgelegd. Er is bovendien een bouwvergunning voor nodig. Met de ontwikkelaar zal een exploitatieovereenkomst worden afgesloten. De inzet is dat na de realisatie het openbare gebied (inclusief het transparante deel van de geluidswal) aan de gemeente wordt overgedragen. De gemeente is dan verantwoordelijk voor het onderhoud.

De vrije doorsteek is bedoeld voor het langzame verkeer. Dit zijn inderdaad zowel fietsers als voetgangers.

Aan de archeologische aspecten is aandacht besteed in overeenstemming met de richtlijnen in de provinciale Nota Regels voor Ruimte Voor een groot deel van het gebied is in overleg met het bevoegde gezag (de provinciaal archeoloog) verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen die zich verzetten tegen realisatie van het bestemmingsplan. Op de plankaart is, gelet op de archeologische verwachting volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), voorts een gedeelte van het plangebied aangeduid als "archeologisch waardevol gebied". De in dit gebied (mogelijk) aanwezige archeologische waarden zijn beschermd via een aanlegvergunningenstelsel, dat onder andere voor-

ziet in de verplichting tot archeologisch onderzoek bij bodemingrepen (artikel 13 bestemmingsplan). Op de naleving daarvan zal worden toegezien.

In verband met de monumentale waarden van deze panden is voor Villa Vredestein (Hoofdstraat 303) en de bollenschuur Papendregt en Van der Voet, naast de maximale goothoogte, de maximale bouwhoogte vastgelegd.

Voor de overige bebouwing is de maximale goothoogte vastgelegd. Dit betekent dat boven deze goothoogte nog een kapconstructie mogelijk is, waarvan de maximale bouwhoogte niet in het bestemmingsplan is vastgelegd. Dit is een gebruikelijke wijze van bestemmen, die ook is toegepast in andere bestemmingsplannen van de gemeente en die in de regel niet tot excessen leidt. Tegen disproportionele kapconstructies en dakhellingen fungeert de toetsing aan redelijke eisen van welstand en in de praktijk een adequaat vangnet.

In het bestemmingsplan is een paragraaf over handhaving opgenomen. Er is geen sprake van een gemeentelijk gedoogbeleid. Hoewel nog geen sprake is van een door de raad vastgesteld gemeentelijk handhavingsbeleid, wordt in de praktijk in voorkomende gevallen op adequate wijze handhavend opgetreden. De intentie is ook in de praktijk invulling te geven aan het handhaven van het nieuwe bestemmingsplan.

Voor de appartementengebouwen is niet voorzien in een regeling voor erfbebouwing zoals voor de grondgebonden woningen omdat voor de gestapelde bouw in of onder het hoofdgebouw kan worden voorzien in bergingen en garages. Een bebouwingsvrije ruimte rond de appartementengebouwen tegenover de boerderij van Van Rijn en langs de Teijlingerlaan is gewaarborgd via de bestemmingen "Tuin", "Water", "Groenvoorzieningen" en "Verblijfsgebied". Voor de gestapelde bouw binnen het uit te werken Woongebied kan dit op vergelijkbare wijze worden uitgewerkt in de op te stellen uitwerkingsplannen ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. J. Twigt

Samenvatting

Aan het woonhuis Hoofdstraat 329b is aan de zuidzijde een serre gebouwd met negen grote ramen. Verder bevindt zich aan het huis een groot zonneterras met een kamerhoge schuifpui. Op de kavel ten zuiden van het woonhuis zijn twee villa's type A voorzien, met de voorzijde gericht op het westen.

Dat zal betekenen dat deze woningen met de zijgevels worden gekeerd naar de achtergevel van het woonhuis Hoofdstraat 329b en dat dit zal leiden tot inkijk en belemmering van licht. Het zou een oplossing zijn de twee villa's met de voorzijde op het zuiden te richten, dus aan de kant van de ontsluitingsweg.

Het voornemen is in een 2^{e} fase de geluidswal en de walwoningen te realiseren. Aangezien de infrastructuur en ontsluiting naar de Hoofdstraat hierin nog niet worden meegenomen, is de vraag hoe de aanvoer van materiaal plaats kan vinden. Dit geldt dan voornamelijk voor het stuk grond dat voor het gemak wordt aangeduid als de grond van Castien. Langs het perceel van Van Rijn loopt een sloot en over zijn weiland loopt geen weg. Het hiervoor (tijdelijk) gebruiken van het straatje langs zijn woonhuis vindt indiener geen optie.

Overwegingen

Het gebied grenzend aan het perceel Hoofdstraat 329b heeft de bestemming "Uit te werken woongebied". Volgens het stedenbouwkundig plan zal dit perceel aan de zuidzijde worden begrensd door twee naast elkaar gelegen kavels met vrijstaande woningen. Volgens het stedenbouwkundig plan worden deze woningen met de voorgevels gekeerd naar de aan de westzijde van de percelen in het woongebied aan te leggen weg. In principe geniet het stedenbouwkundig

de voorkeur de woningen met de voorgevel te oriënteren op deze nieuwe weg. Dit leidt tot de een logische verkaveling gelet op zowel de bestaande als de nieuw te realiseren bebouwing.

Op dit moment grenst het perceel aan onbebouwd agrarisch gebied. Erkend moet worden dat bij de realisatie van de nieuwe woonwijk, hoewel uit ruimtelijk oogpunt en het algemeen belang aanvaardbaar is, in concrete situaties sprake kan zijn van nadelige gevolgen voor het uitzicht, de bezonning en de privacy. Overigens zullen de geclaimde nadelen zich in dit geval vooral kunnen voordoen ten gevolge van de op het direct aangrenzende perceel te bouwen woonhuis. Het op de daarnaast gelegen kavel te bouwen woonhuis ligt op ruimere afstand en wordt afgeschermd door de tussengelegen kavel en woonhuis. De geclaimde nadelige gevolgen kunnen zich overigens ook voordoen wanneer de woningen met de voorgevels naar het zuiden worden gericht.

Voor een eventuele waardevermindering in verband met de genoemde nadelen, kan te zijner tijd een beroep worden gedaan op de schadevergoedingsregeling ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (planschade).

Wij willen ons op dit moment niet vastleggen op een andere geveloriëntatie van de woningen. Bij de uitwerking ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zullen definitieve keuzes worden gemaakt over de situering van de bebouwing en de woningtypes. Er zal worden gestreefd naar een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing, waarbij zoveel mogelijk binnen stedelijk gebied gangbare afstanden zullen worden aangehouden. In het kader van de planuitwerking bestaan mogelijkheden tot inspraak en rechtsbescherming. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat bij de definitieve uitwerking ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zich afwijkingen kunnen voordoen van het stedenbouwkundig plan. Te zijner tijd kan kennis worden genomen van het uitwerkingsplan en kan daarop indien gewenst worden gereageerd.

In het ontwerpbestemmingsplan zal voor de woningen Hoofdstraat 329a en 329b overigens worden opgenomen dat de afstand tot de nieuw te bouwen woningen, gemeten vanuit de westelijke grens van de erven van de bestaande woningen, ten minste 8 m dient te bedragen. Deze eis was in het voorontwerpbestemmingsplan al opgenomen voor de woningen Hoofdstraat 321-327.

Op dit moment is nog niet bekend hoe de aanvoer van bouwmateriaal voor de bouw van de walwoningen plaats gaat vinden. De ontwikkelaar moet daarover nog in overleg treden met de gemeente en derden. De erftoegangsweg langs het woonhuis Hoofdstraat 329 is, gelet op het profiel van deze weg en de dubbele haak in deze weg, niet geschikt voor de aanvoer van zware bouwmaterialen.

Conclusie

In het bestemmingsplan zal de minimale afstandseis van 8 m worden opgenomen.
De opmerkingen leiden voor het overige niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. C.L.E. Cornelisse

Samenvatting

Het woonhuis Hoofdstraat 329a zal aan de noordzijde volledig worden afgesloten door de walwoningen langs de Carolus Clusiuslaan. Aan de oostkant komt bovendien nog een stuk wal loodrecht op de Carolus Clusiuslaan, die tot vlak bij de tuin loopt (de oostelijke afsluitwal). De wal kan een hoogte hebben van 6 m.

Dit zal leiden tot een claustrofobisch gevoel vanuit het woonhuis en de tuin. Het uitzicht aan de noordzijde zal geheel wegvallen. De lichtinval in de huiskamer en de bovenliggende slaapkamer zal verminderd worden.

Het effect van de geluidstoetreding via het als verblijfsgebied aangeduide gebied tussen de oostelijke afsluitwal en de westelijke gevelmuur van het pand Hoofdstraat 333a is niet te overzien. Dit kan leiden tot meer geluidsoverlast in de woning en de tuin dan in de bestaande situa-

tie het geval is. Het genoemde verblijfsgebied is volgens figuur 6 voorbestemd als (brom)fietspad en looppad. Dit gebruik zal leiden tot lawaai en hinder in de woning en de tuin.

De conclusie is dat het voorontwerp grote consequenties heeft voor het woongenot en dat realisatie van het plan tot planschade zal leiden. Als de bouwplannen in detail gereed zijn zullen de gevolgen duidelijker worden en zal de hulp van deskundigen ingeroepen worden.

Overwegingen

Het gebied grenzend aan het perceel Hoofdstraat 329a heeft de bestemming "Uit te werken woongebied". Volgens het stedenbouwkundig plan wordt het perceel door een weg gescheiden van de nieuw te bouwen woningen in het gebied Overteylingen. In het ontwerpbestemmingsplan zal voor de woningen Hoofdstraat 329a en b worden opgenomen dat de afstand tot de nieuw te bouwen woningen, gemeten vanuit de westelijke grens van de erven van de bestaande woningen, ten minste 8 m dient te bedragen. Deze eis was in het voorontwerpbestemmingsplan al opgenomen voor de woningen Hoofdstraat 321-327.

De bouw van de walwoningen kan leiden tot een vermindering van het woongenot in de vorm van een vermindering van uitzicht, lichtinval en dergelijke. Overigens moet worden opgemerkt dat de geluidswal wordt uitgevoerd in de vorm van woningen, die een geluidswerende functie hebben voor het achtergelegen gebied. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dat gemotiveerd. Aan de oostzijde wordt de geluidswal beëindigd met een zijgevel van een woning.

Het woonhuis Hoofdstraat 329a ligt met de dichtstbijzijnde gevel op een afstand van circa 37 m uit de kant van de Carolus Clusiuslaan, langs welke weg momenteel geen geluidswerende voorzieningen aanwezig zijn. De woning ligt in de huidige situatie volledig onbeschermd ten opzichte van de Carolus Clusiuslaan. Ten gevolge van de bouw van de walwoningen zal de geluidssituatie van de woning Hoofdstraat 329a per saldo verbeteren omdat de woning dan deels zal worden afgeschermd door de nieuwe bebouwing.

Het gebruik van de beoogde verbinding voor het langzame verkeer direct ten oosten van de geluidswal kan in de praktijk voor enige overlast zorgen. Deze verbinding wordt noodzakelijk geacht voor een ontsluiting van de nieuwe woonwijk voor het langzame verkeer naar de Carolus Clusiuslaan.

Voor een eventuele waardevermindering ten gevolge van het bestemmingsplan kan te zijner tijd een beroep worden gedaan op de schadevergoedingsregeling ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Indiener zal worden geïnformeerd over het vervolg van de bestemmingsplanprocedure en de mogelijkheden tot inspraak en rechtsbescherming. Het staat indiener vrij zich te laten adviseren en/of bijstaan door deskundigen.

Conclusie

In het bestemmingsplan zal de minimale afstandseis van 8 m worden opgenomen.
De opmerkingen leiden voor het overige niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. H.Z. de Mildt

Samenvatting

Er bestaat bezwaar tegen de geplande ontsluiting aan de Hoofdstraat. Het woonhuis Hoofdstraat 320 is gelegen tegenover de geplande ontsluiting. Deze ontsluiting zal leiden tot een onoverzichtelijke verkeerssituatie in dit zeer drukke deel van de Hoofdstraat. In dit deel van de Hoofdstraat is al sprake van een buitengewoon gevaarlijke verkeerssituatie. Er wordt door bussen en auto's consequent veel te hard gereden. Snelheden van 100-120 km per uur zijn geen uitzondering en er wordt gevreesd voor een ongeval. Bovendien zal de ontsluiting leiden tot enorme overlast omdat de lampen van de grote aantallen de wijk uitrijdende auto's direct en van zeer korte afstand naar binnen zullen schijnen.

Overwegingen
Voor de keuze voor de ontsluiting wordt verwezen naar de overwegingen onder 1 en 4. De geclaimde snelheidsovertredingen en gevaarlijke gedragingen van weggebruikers zijn geen reden af te zien van de beoogde ontsluitingsstructuur voor de wijk. De bedoeling is overigens dat de het gedeelte van de Hoofdstraat tussen de rotonde Noord en de Concordiastraat in de toekomst (2006) wordt ingericht volgens Duurzaam Veilig.

Conclusie
De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Familie B.W. Langeveld

Samenvatting
Men is tegen een bestemmingswijziging van het gebied Overteylingen en bepleit behoud van een agrarische bestemming (bollenland) voor dit gebied. De gemeenten Sassenheim staat op het punt te fuseren met de gemeenten Voorhout en Warmond. Een verdere uitbouw van de gemeente Sassenheim moet gecoördineerd worden met Voorhout en Warmond. Nu er voor het deel direct grenzend aan Hoofdstraat 323 nog geen nadere uitwerking van Overteylingen bekend is, lijkt een bestemmingswijziging voor dit gebied te voorbarig. Samen met Voorhout en Warmond kan verder worden gebouwd in het gebied tussen de gemeenten, bijvoorbeeld achter de AKZO-fabriek.

In het dorpscentrum worden veel nieuwe huizen en appartementen gebouwd. Er staan in Sassenheim nogal wat huizen in diverse prijsklassen te koop.

Als de verdere bouw van Overteylingen doorgang vindt, gaat het vrije uitzicht uit de achtertuin van het perceel Hoofdstraat 323 op het ensemble van de boerderij van Van Rijn verloren. Aan de zijkanttuin wordt men bovendien geconfronteerd met een ontsluitingsweg. Het aantal verkeersbewegingen zal stijgen van ongeveer 50 per dag in de huidige situatie tot ongeveer 1.000 per dag in de nieuwe situatie. Dit zal leiden tot privacyverlies en overlast door verkeerslawaai, uitlaatgassen en dergelijke. De verkeersonveiligheid kan toenemen door het grote aantal verkeersbewegingen. De ruimte tussen Hoofdstraat 315 en 321/323 is te smal en een ontsluiting geeft mede daardoor te veel overlast.

Al de beschreven ontwikkelingen zullen leiden tot waardevermindering van het pand Hoofdstraat 329.

Er is door de gemeente niet gesproken met de direct belanghebbenden, die grenzen aan de nieuwe ontsluitingsweg. Op welke manier denkt de gemeente te garanderen dat de geluidsoverlast beperkt zal blijven (geluidschermen)?

Er zijn alternatieve ontsluitingsmogelijkheden. In samenwerking met de provincie kan een ontsluiting op de Carolus Clusiuslaan worden gerealiseerd. Een andere optie is een ontsluitingsweg naast de villa Vredesteijn of de Burchtstraat, eventueel met eenrichtingsverkeer. Ook de Jan van Brabantweg biedt mogelijkheden voor ontsluiting van de wijk. Villa Vredesteyn is sinds kort een monument. Wanneer en hoe is dat bekendgemaakt?

De historische panden aan de Hoofdstraat zijn gebouwd op een zandrug en zijn niet geheid. Verwacht wordt dat de gemeente alle noodzakelijke maatregelen zal nemen om schade, verzakking en scheuren te voorkomen. Welke maatregelen zullen er dan worden genomen?

Overwegingen
Behoud van de agrarische bestemming voor het gebied Overteylingen is voor de gemeente geen optie. Het gebied ligt binnen de bebouwingscontouren van het Streekplan en is als stedelijk gebied aangemerkt. Het gebied is zeer geschikt voor woningbouw. Zie de beantwoording onder 1.
De fusie met de gemeenten Voorhout en Warmond is geen argument om af te zien van de ontwikkeling van het woongebied Overteylingen, waarvoor goede redenen bestaan. Zie ook de overwegingen onder 1.

Er kan een adequate en veilige ontsluiting worden gerealiseerd tussen de woningen Hoofdstraat 315 en 321. Er is onderzoek gedaan naar de alternatieve ontsluitingsmogelijkheden, maar die zijn niet geschikt bevonden. Zie de overwegingen onder 1 en 6. De "Villa Vredesteyn" is in 1996 door de raad via de voorgeschreven procedure (inclusief bekendmaking) aangewezen als gemeentelijk monument.

Er kan niet worden uitgesloten dat de omwonenden enige hinder zullen ondervinden ten gevolge van de ontsluiting van het woongebied. Het algemene belang bij realisatie van de woonwijk dient te prevaleren. De betreffende wegen zijn gedezoneerd, zodat de aanleg van geluidswerende voorzieningen op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. Voor een veronderstelde waardevermindering van het pand Hoofdstraat 329 kan te zijner tijd een verzoek worden ingediend tot vergoeding van schade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Niet de gemeente, maar de opdrachtgever en de uitvoerende bouwbedrijven zijn in principe aansprakelijk voor eventuele schade ten gevolge van de bouwwerkzaamheden.
Deze partijen kunnen indien gewenst langs privaatrechtelijke weg aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade. De constructieve gegevens moeten tijdig vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de gemeente worden voorgelegd. De staat van de in de omgeving aanwezige bebouwing kan aanleiding geven voor het toepassen van trillingsarme technieken voor het heiwerk. Dit zijn uitvoeringsaspecten die in het kader van de bestemmingsplanprocedure echter nog niet concreet aan de orde zijn.

Conclusie
De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. L. Rotteveel & Zonen Export B.V.

Samenvatting
Met verbazing is geconstateerd dat het plan Overteylingen in stukken is geknipt, namelijk de bestemmingsplanprocedure enerzijds en de artikel 19 WRO-procedure anderzijds. De 1e fase is al gestart, terwijl de overige fasen nog planologisch moeten worden goedgekeurd. Voor de niet direct betrokkenen ontbrak hierdoor het totale overzicht met betrekking tot het plan. Hierdoor zijn diverse zaken onduidelijk gebleken, zoals de waterlopen en de ontsluiting van het gebied.

De ontsluiting van het gebied is volkomen onvoldoende en kan bij calamiteiten voor de nodige problemen zorgen. Waarom is geen ontsluiting (via een rotonde) aan de noordwestzijde van het gebied vanaf de Carolus Clusiuslaan in het plan opgenomen.

Het bedrijf L. Rotteveel & Zonen Export B.V. is met 1.46.89 ha in het gebied gevestigd. Het is een bloembollenexportbedrijf dat meerdere personeelsleden in dienst heeft. Op herhaalde verzoeken aan de gemeente om te komen tot compensatiemogelijkheden in verband met het ten behoeve van de planrealisatie mogelijk moeten verdwijnen van het bedrijf, is tot nu toe nauwelijks een serieuze reactie van de gemeente ontvangen. Dat is onbegrijpelijk omdat hervestiging van het bedrijf op een andere locatie de nodige tijd zal vergen en de gemeente voortvarend aan de slag wil met de nieuwe woonwijk.

Vanwege het ontbreken van mogelijkheden tot hervestiging, is het bedrijf genoodzaakt bezwaar te maken tegen bebouwing van Overteylingen, mede gezien in het kader van het Pact van Teylingen. Verzocht wordt de planontwikkeling stop te zetten en eerst een adequate regeling met betrokkenen te treffen alvorens met een ontwerpbestemmingsplan naar buiten te treden.

Overwegingen
Na een inspraakprocedure is op 27 maart 2001 de "Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden" door de gemeenteraad vastgesteld, die betrekking had op het gehele gebied Overteylingen. Vervolgens is de 1e fase van het gebied Overteylingen gerealiseerd door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de voor de 1e fase opgestelde ruimtelijke onderbouwing werd gerefereerd aan de "Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden" en werd tevens aandacht besteed aan de inbedding van de 1e fase in de voor het gehele gebied beoogde stedenbouwkundige invulling. Voor het gehele gebied is ver-

volgens het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Er is de raad en belanghebbenden inzicht geboden in de beoogde stedenbouwkundige invulling van het gebied en er is gebruikgemaakt van de volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening beschikbare en voorgeschreven procedures.

De beoogde ontsluitingsstructuur is voldoende, ook ingeval van calamiteiten. Voor de argumenten vóór de ontsluitingsstructuur en tegen een ontsluiting op de Carolus Clusiuslaan wordt verwezen naar de overwegingen onder 1 en 4.

Er bestaat oog voor de belangen van het bedrijf. Hier staat tegenover het algemene belang bij realisatie van de nieuwe woonwijk. Er vinden gesprekken plaats tussen de ontwikkelaar en het bedrijf over een eventuele hervestiging van het bedrijf. Het stopzetten van de planontwikkeling totdat overeenstemming is bereikt tussen de ontwikkelaar en het bedrijf is, gelet op de belangen bij realisatie van de woonwijk, geen optie. De eigendomssituatie en de bezwaren van het bedrijf doen geen afbreuk aan de gemeentelijke bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Wellicht leiden nadere besprekingen en onderhandelingen tot een oplossing.

Conclusie
De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. J.T. de Lange

Samenvatting
In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen de aanleg van een geluidskerende wal langs de Carolus Clusiuslaan. Indiener woont aan de andere zijde van deze weg aan de Carolus Clusiuslaan 5 in Voorhout en vreest dat de geluidswal het geluid van de drukke weg terug zal kaatsen richting zijn woning en is daar niet blij mee. Het huidige geluidsniveau van het langsrijdende verkeer is al zeer hoog. Indiener vraagt zich af of onderzoek is gedaan naar de geluidseffecten van de wal in de richting van zijn woning. Indiener verzoekt aan te geven welke stappen hij kan ondernemen in verband met eventuele nadelige gevolgen van de geluidswal voor zijn woongenot.

Overwegingen
Gezien de verkeersintensiteit op de Carolus Clusiuslaan en de ligging van het pand ten opzichte van deze weg, treedt aan de gevel van de woning Carolus Clusiuslaan 5 een (forse) geluidsbelasting op van 62 dB(A) (na correctie artikel 103 Wgh). De bijdrage van het geluidsscherm aan de geluidsbelasting op de gevel van de woning hangt af van de mate waarin het geluidsscherm al dan niet reflecterend wordt uitgevoerd of al dan niet onder een hellingshoek wordt geplaatst. Het scherm wordt niet hellend uitgevoerd en wordt in metselwerk uitgevoerd. Uit een gedetailleerde geluidsberekening, uitgevoerd op basis van Standaard Rekenmethode II, blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel van de woning door de plaatsing van het geluidsscherm met maximaal 1 dB(A) zal toenemen. Gezien de reeds hoge geluidsbelasting en de relatief beperkte toename (een dergelijk verschil is bij de heersende geluidsbelasting nauwelijks waarneembaar), kan worden geconcludeerd dat de plaatsing van het geluidsscherm niet leidt tot een substantiële toename van de geluidsbelasting op de gevel van de woning Carolus Clusiuslaan 5.

Conclusie
De opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Eldermans & Geerts Advocaten namens Apotheek Sassenheim

Samenvatting

De omschrijving van de bestemming "Uit te werken woongebied (UW)" wordt te ruim geacht. Volgens artikel 4, lid 1 vallen onder deze bestemming onder meer:

e. maatschappelijke voorzieningen;

f. alsmede de bij de deze doeleinden behorende voorzieningen.

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: "overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs en openbaar nut en daarmee gelijk te stellen instellingen". Door de opname van deze twee categorieën wordt de bestemming onvoldoende bepaald om later te kunnen laten uitwerken.

Voor het opnemen van dergelijke voorzieningen dient de gemeente een vrijstellingsprocedure te volgen. Dit doet meer recht aan de mogelijkheden tot inspraak voor de inwoners van Sassenheim, waaronder apotheek Sassenheim en de toekomstige bewoners van het plangebied. Opname van maatschappelijke voorzieningen in de regio kan van aanzienlijke invloed zijn op de verkeersstromen, geluidshinder en dergelijke. Bovendien is de toetsing van een uitwerkingsplan door Gedeputeerde Staten veel minder diepgaand dan de toetsing van een vrijstelling van een bestemmingsplan of een vast te stellen ontwerpbestemmingsplan. De Apotheek Sassenheim heeft geen bezwaar tegen de geplande speelplekken en het kinderdagverblijf in het UW-gebied.

Het is wenselijk onder artikel 4, lid 1 verboden op te nemen van doeleinden die als absoluut onwenselijk in het plangebied worden beschouwd, zoals industrie, horeca en detailhandel. Het toestaan van deze functies is niet wenselijk met het oog op de daarbij behorende geluidshinder, verkeersintensiteit en parkeergelegenheid.

Uit de voorschriften ten aanzien van parkeren bij het UW-gebied blijkt dat niet is voorzien in maatschappelijke voorzieningen, aangezien daarvoor geen voorschriften zijn opgenomen, hetgeen ertoe kan leiden dat de parkeervoorzieningen per woning niet meer zullen voldoen.

De bandbreedte van het aantal in het UW-gebied te bouwen woningen (179-239) is te ruim, gelet op het beleid van de streek en de gemeente, om het aantal woningen in het plangebied zoveel mogelijk uit te breiden. Enige bandbreedte is uiteraard gewenst, maar dat dit 25% van het totaal te bouwen oppervlakte kan bedragen is evident teveel.

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid dat voor een vrijstelling van het bouwverbod (artikel 4, lid 5 en 6) de goedkeuring van Gedeputeerde Staten niet nodig zou (kunnen) zijn. Voor een dergelijke vrijstelling dient altijd de goedkeuring van Gedeputeerde Staten gevraagd te worden. Voor een dergelijke vrijstelling dient ook de rechtsbescherming zoals beschreven in artikel 20 te gelden.

Wat is opgemerkt over artikel 4, lid 1, onder e en f gaat ook op voor de in artikel 6, lid 1 onder a gebruikte omschrijving Maatschappelijke Doeleinden. De gebruikte omschrijving "daarbij behorende voorzieningen" dient nader te worden omschreven, met inachtneming van wat hierboven ten aanzien van artikel 4, lid 1 reeds is aangevoerd.

Ten aanzien van de in de artikelen 18 en 19 opgenomen bevoegdheden van het college dient de zinsnede "voor zover zulks van belang is voor een technische betere realisering van bouwwerken" te worden vervangen door "voor zover zulks strikt noodzakelijk is voor een betere technische realisering van bouwwerken".

Overwegingen

De omschrijvingen van "maatschappelijke doeleinden" en "maatschappelijke voorzieningen" wijken niet af van de omschrijvingen en definities die hiervoor gebruikelijk in bestemmingsplannen worden gehanteerd en zijn voldoende bepaald. In de op te stellen uitwerkingsplannen ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan concreet invulling worden gegeven aan het "Uit te werken woongebied", inclusief de maatschappelijke voorzieningen.

Overigens zullen in het "Uit te werken woongebied" geen maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden. Alle maatschappelijke voorzieningen zijn ondergebracht in het woonzorgcomplex Sassembourg, welke direct bestemd is.

Een bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht is een in de ruimtelijke ordening gangbare figuur. De betreffende procedures zijn met zeer goede rechtswaarborgen omkleed. De stelling dat een planologische vrijstellingsprocedure een beter of hoogwaardiger alternatief zou zijn wordt niet gedeeld.
Aan de uitwerkingsplicht ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is een voorlopig bouwverbod gekoppeld, waarbij onder voorwaarden vrijstelling mogelijk is zonder het aanvragen van een verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten. Dit is een in bestemmingsplannen vaak voorkomende constructie die in de jurisprudentie is aanvaard en de slagvaardigheid bij de uitwerking van bestemmingsplannen bevordert. Uiteraard blijft de goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor het uitwerkingsplan vereist. Tevens kan bezwaar en beroep worden aangetekend tegen een met toepassing van de anticipatieregeling verleende bouwvergunning.

Uit het samenstel van de opgenomen bestemmingen en het gebruiksverbod van artikel 20, kan voldoende duidelijk worden herleid welke functies wel en welke functies niet zijn toegestaan in het plangebied. Artikel 4 van het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast om bijvoorbeeld industrie uit het plangebied te kunnen weren. Ook detailhandel en horeca zijn als zelfstandige voorzieningen niet in het plangebied toegestaan. De bestemming "maatschappelijke doeleinden" sluit echter niet uit dat dergelijke voorzieningen als ondergeschikt en functioneel onderdeel van bijvoorbeeld een woonzorgcomplex wel toegestaan kunnen zijn.

In de uitwerkingsregels voor het uit te werken woongebied (artikel 4, lid 2, sub j) zijn de parkeernormen voor woningen opgenomen. Binnen het uit te werken woongebied zullen geen maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden, waardoor ook de parkeernormen niet opgenomen hoeven te worden.

Er zal niet tegemoetgekomen worden aan het verzoek de in artikelen 18 en 19 opgenomen zinsnede "voor zover zulks van belang is voor (….)", te vervangen door de zinsnede "voor zover zulks noodzakelijk is voor (….)". In de praktijk zal het moeilijk zijn te voldoen aan het voorgestelde criterium van noodzakelijkheid. Realisatie zal zonder vrijstelling altijd wel technisch mogelijk zijn. De bedoeling is over enige flexibiliteit te beschikken bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Het kan in concrete gevallen zo zijn dat het weliswaar niet noodzakelijk, maar wel van belang is voor een technische realisatie, terwijl de andere mee te wegen belangen zo beperkt zijn dat vrijstelling gerechtvaardigd is. Uiteraard dient elk besluit tot vrijstelling gebaseerd te worden op een belangenafweging en dat een belanghebbende dit kan laten toetsen door de rechter.

Conclusie
De opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3. Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en instanties:
1. Provinciale Planologische Commissie;
2. VROM-Inspectie, Regio Zuid-West;
3. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, Directie Zuidwest;
4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West;
5. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
6. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Coördinator voor de Monumentenzorg, Regio West;
7. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken & Terreinen, E.I.D. directie West;
8. Hoogheemraadschap van Rijnland;
9. Waterschap De Oude Rijnstromen;
10. Nederlandse Gasunie;
11. EWR Energie;

12. Gemeente Voorhout.

Van de onder 1, 2, 8 en 9 genoemde instanties is een inhoudelijke reactie ontvangen. De reacties worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. Van de overige instanties is bericht ontvangen dat zij kunnen instemmen met het voorontwerp of de betreffende instanties hebben niet gereageerd. De ingekomen overlegreacties zijn onverkort opgenomen in bijlage 6.

1. Provinciale Planologische Commissie

Samenvatting

De nieuwe woonbestemming stelt hogere eisen aan de binnen het plangebied aanwezige waterkering die de polder beschermt tegen het boezemwater. De aanpassing van de kering dient deel uit te maken van de exploitatie van de woonwijk. Dit dient in nauw overleg met het waterschap te worden uitgewerkt. Het resultaat van het overleg moet in de waterparagraaf uitgewerkt worden (A).

Overwegingen

In het voortraject heeft uitvoerig overleg met het Waterschap De Oude Rijnstromen en het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden (watertoets). Er zijn diverse ontheffingen verkregen. Het resultaat van de watertoets is neergelegd in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Over de aanpassing van de kering en andere relevante zaken zal, mede naar aanleiding van de reacties van de waterbeheerders (zie onder 3 en 4) nader overleg met de waterbeheerders worden gevoerd. Van het overleg zal verslag worden gedaan in de waterparagraaf.

Conclusie

Waar dat nodig mocht blijken zullen de waterparagraaf en andere onderdelen van het bestemmingsplan worden aangevuld en aangepast.

2. VROM-Inspectie, Regio Zuid-West

Samenvatting

Er wordt waardering voor het plan uitgesproken. Het plan spreekt aan voor wat betreft het realiseren van een woonwijk met ruimtelijke kwaliteit. Met name de synthese tussen de te handhaven waardevolle, monumentale bebouwing en nieuwe bebouwing wordt een goede ontwikkeling geacht.

Het nader onderzoek naar de aanwezigheid van broedvogels, vleermuizen en amfibieën, dat noodzakelijk is voor het verkrijgen van de benodigde ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet, dient vóór de vaststelling van het plan te worden uitgevoerd en de resultaten dienen in het plan te worden verwerkt.

Overwegingen

Het is verheugend dat het plan zo positief wordt ontvangen. De ambitie is met de inzet van alle betrokken partijen een woonwijk met hoge ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het is prettig dat deze ambitie (h)erkenning vindt. Het in het kader van de Flora- en faunawet uit te voeren veldonderzoek zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd en de resultaten zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Conclusie

De resultaten van het veldonderzoek zullen in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt.

3. Waterschap De Oude Rijnstromen

Samenvatting

Er wordt niet ingestemd met het bestemmingsplan omdat geconstateerd is dat het plan niet in overeenstemming is met de afgegeven ontheffing van de Keur d.d. 4 februari 2003. Er wordt vanuit gegaan dat de in de ontheffing beschreven situatie alsnog wordt vertaald naar het bestemmingsplan.

Overwegingen

Helaas wordt niet vermeld op welke punten het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de afgegeven ontheffing en wat de mogelijke waterhuishoudkundige bezwaren tegen de afwijkingen zijn. De intentie is van meet af aan geweest de woonwijk te ontwikkelen in overeenstemming met de richtlijnen en eisen van het waterschap. In een vroeg stadium is afstemming gezocht over de inrichting van de nieuwe woonwijk. Er zal opnieuw een overleg worden geëntameerd . Ook het Hoogheemraadschap van Rijnland zal hierbij betrokken worden.

Conclusie

In de waterparagraaf zal verslag worden gedaan van het overleg en waar nodig zal het bestemmingsplan worden aangepast.

4. Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting

Het nieuwe gemaal en de inlaten staan niet op de plankaart aangegeven en dit geldt ook voor de kaden langs de Teylingervaart. Tevens is niet al het te graven water als zodanig bestemd op de plankaart. In de toelichting is vermeld dat de oevers van de eilanden natuurvriendelijk zullen worden ingericht. Verzocht wordt deze zaken aan de plankaart toe te voegen. Het is verheugend dat het verharde oppervlak in het plangebied wordt afgekoppeld. Voor de uitwerking wordt verwezen naar de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken" van de Werkgroep Riolering West-Nederland. Tot slot wordt verwezen naar de reactie van het Waterschap De Oude Rijnstromen en wordt verzocht om het Hoogheemraadschap bij eventueel overleg hierover te betrekken.

Overwegingen

Voor het gemaal is een bouwvergunning aangevraagd. Het gemaal zal op de plankaart opgenomen worden. Ten aanzien van de inlaten en de kaden langs de Teijlingerlaan zal nader overleg met het Hoogheemraadschap opgenomen worden. Het is juist dat niet al het te graven water op de plankaart is opgenomen met de bestemming "Water". Aan het westelijke gedeelte van het plangebied zijn concrete bestemmingen opgenomen. Voor het oostelijke gedeelte van het plangebied is voorzien in een uitwerkingsplicht ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij de locatie van het te graven water op de plankaart is aangegeven en in de uitwerkingsregels (artikel 4, lid 2, sub k) is opgenomen dat binnen het uit te werken gebied ten minste 2.580 m² open water gerealiseerd moet worden met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen (duikers, bruggen, e.d.) en dat dit water ter plaatse van de aanduiding "watergang" wordt verbonden met de als ‘Water’ (artikel 11) bestemde gronden.

De beoogde natuurvriendelijke oevers van de "eilanden" bevinden zich in het uit te werken woongebied. Bij de planuitwerking ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zullen de maatbestemmingen voor dit gebied aan de orde komen. De intentie is de woonwijk te ontwikkelen in overeenstemming met de richtlijnen en eisen van de waterbeheerders. De waterbeheerders zullen ook worden betrokken bij de planuitwerking ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap De Oude Rijnstromen zal overleg plaatsvinden waarvoor ook het Hoogheemraadschap wordt uitgenodigd. Zie de overwegingen onder 3.

Conclusie

In de waterparagraaf zal verslag worden gedaan van het overleg en waar nodig zal het bestemmingsplan worden aangepast.

bijlagen bij de toelichting

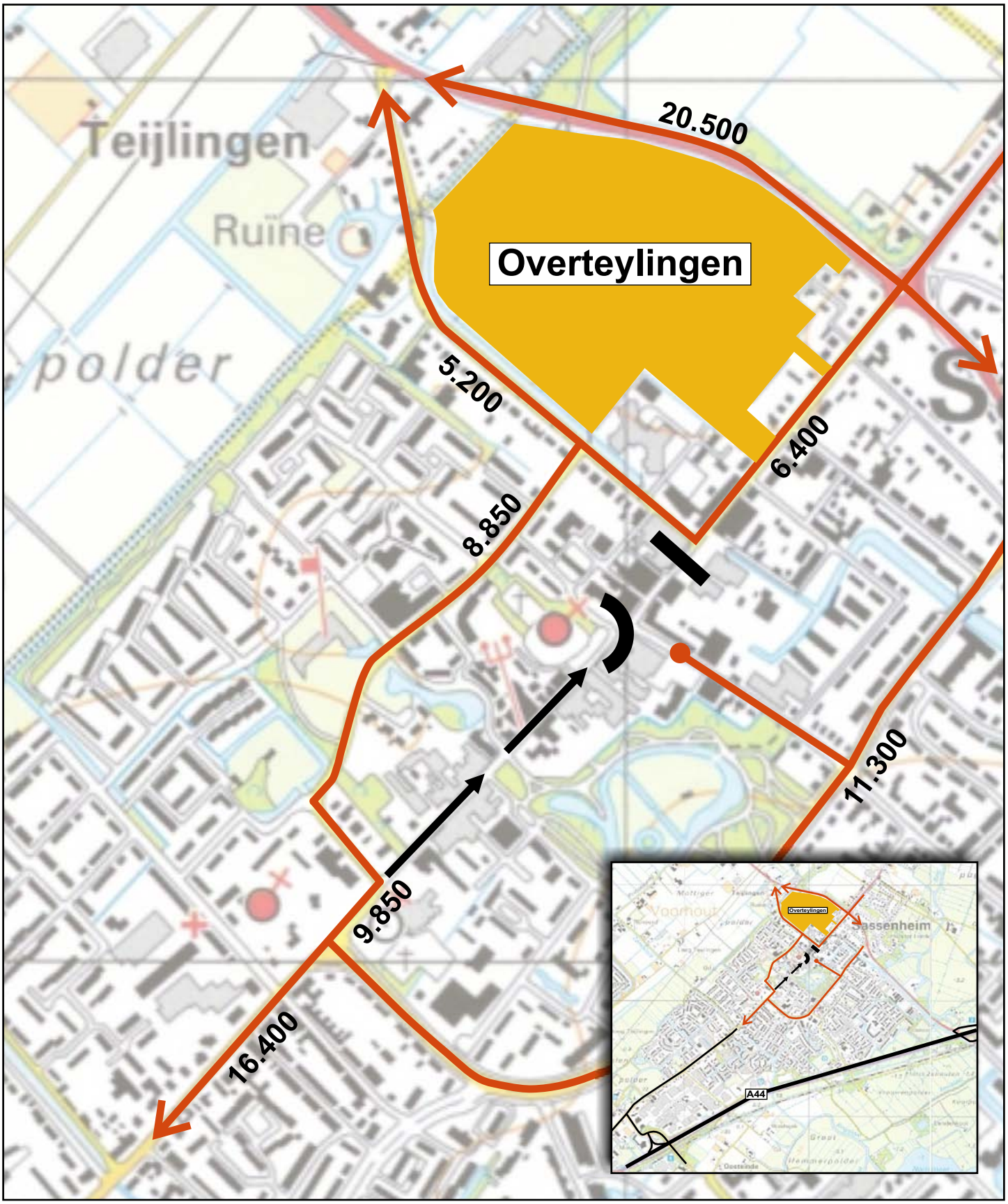
Bijlage 1. Verkenning effecten verkeersontsluiting Overteylingen

Aanleiding en doelstelling

- aanleiding: discussie binnen raadcommissie Grondgebied over verkeersontsluiting
- in overleg met raadscommissie alternatieven besproken
- verkeersafwikkeling alternatieven hier in beeld gebracht, beoordeeld en onderling vergeleken
- op basis bespreking resultaten neemt de commissie een standpunt in

Aanpak

- de verkeerseffecten van 4 alternatieve ontsluitingsmogelijkheden worden in beeld gebracht
- deze worden beoordeeld op de punten :
    - verkeersbelasting / verkeersafwikkeling algemeen
    - bereikbaarheid en oriëntatie Overteijlingen
    - verkeersveiligheid
    - wegverkeerslawaai
    - afwijking van het bestaande stedenbouwkundig plan
    - kosten en procedure
- de verkeerseffecten van varianten ontsluiting De Schutse worden in beeld gebracht

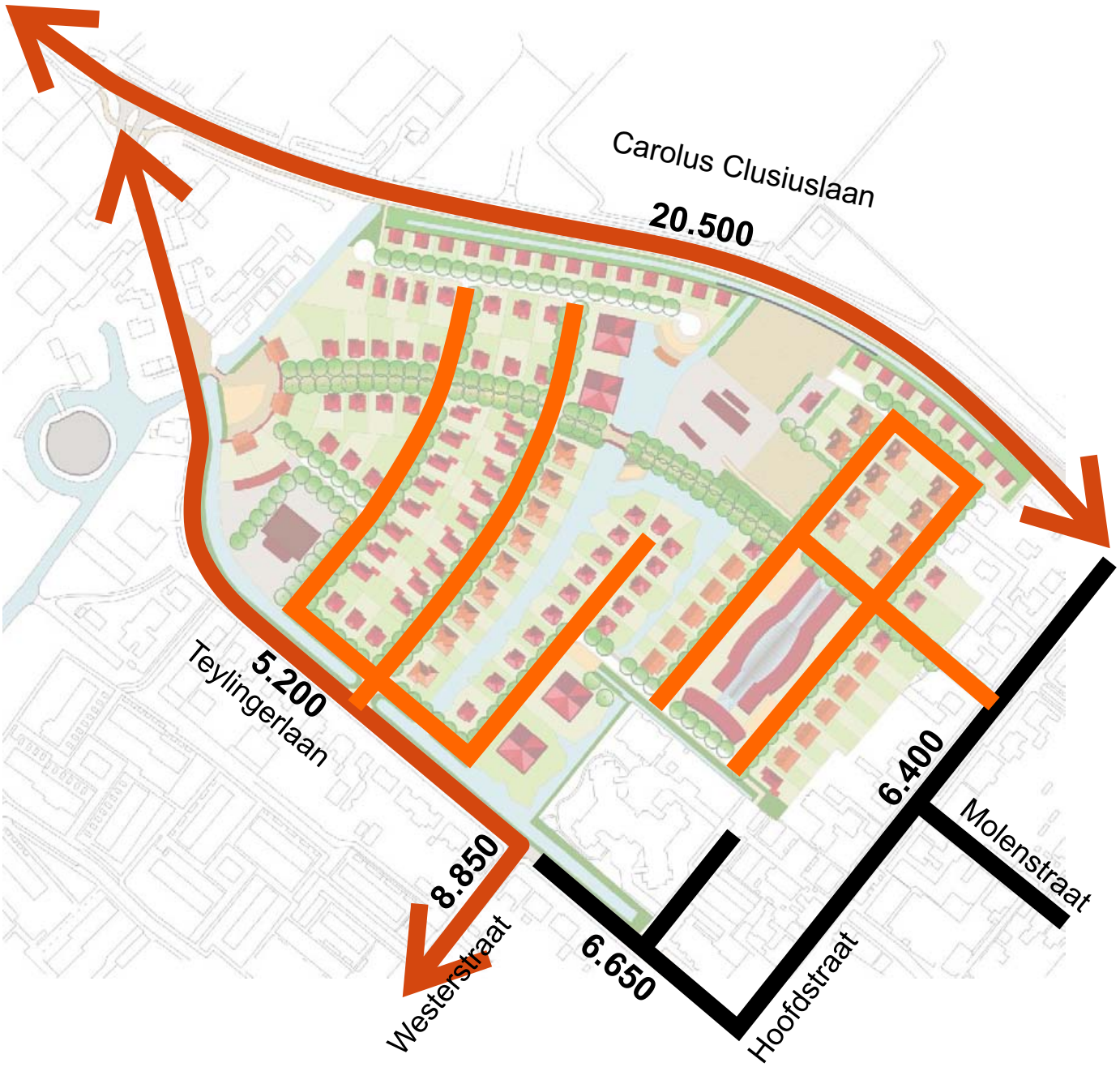


figuur 1
verkeersstructuur huidige situatie

→ hoofdontsluitingsroutes en routes centrumverkeer

→ éénrichtingsverkeer

afsluiting



figuur 2
verkeersintensiteiten 2010 rond Overteylingen

6.400 verkeersintensiteit 2010 in mvt/etm (bron: Geluidsniveaukaart)

Alternatief 1

Verkeersstructuur volgens stedenbouwkundig plan

Alternatief 2

Verkeersstructuur volgens stedenbouwkundig plan, maar met afsluiting Teylingerlaan

Alternatief 3

Verkeersontsluiting via Carolus Clusiuslaan
én Hoofdstraat; afsluiting Teylingerlaan

Alternatief 4

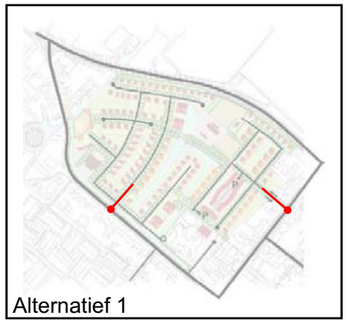
Verkeersontsluiting alleen via Carolus Clusiuslaan; afsluiting Teylingerlaan

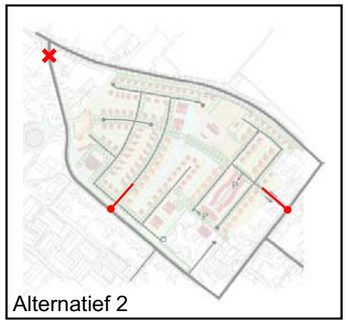
figuur 3
richtingverdeling verkeer van woongebied Overteylingen en De Schutse

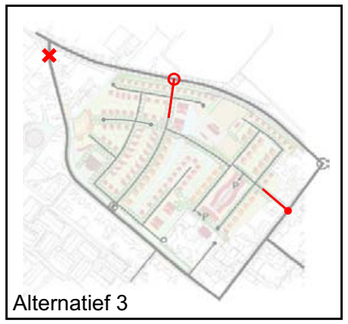
40% percentage verkeer met herkomst/bestemming **buiten** Sassenheim

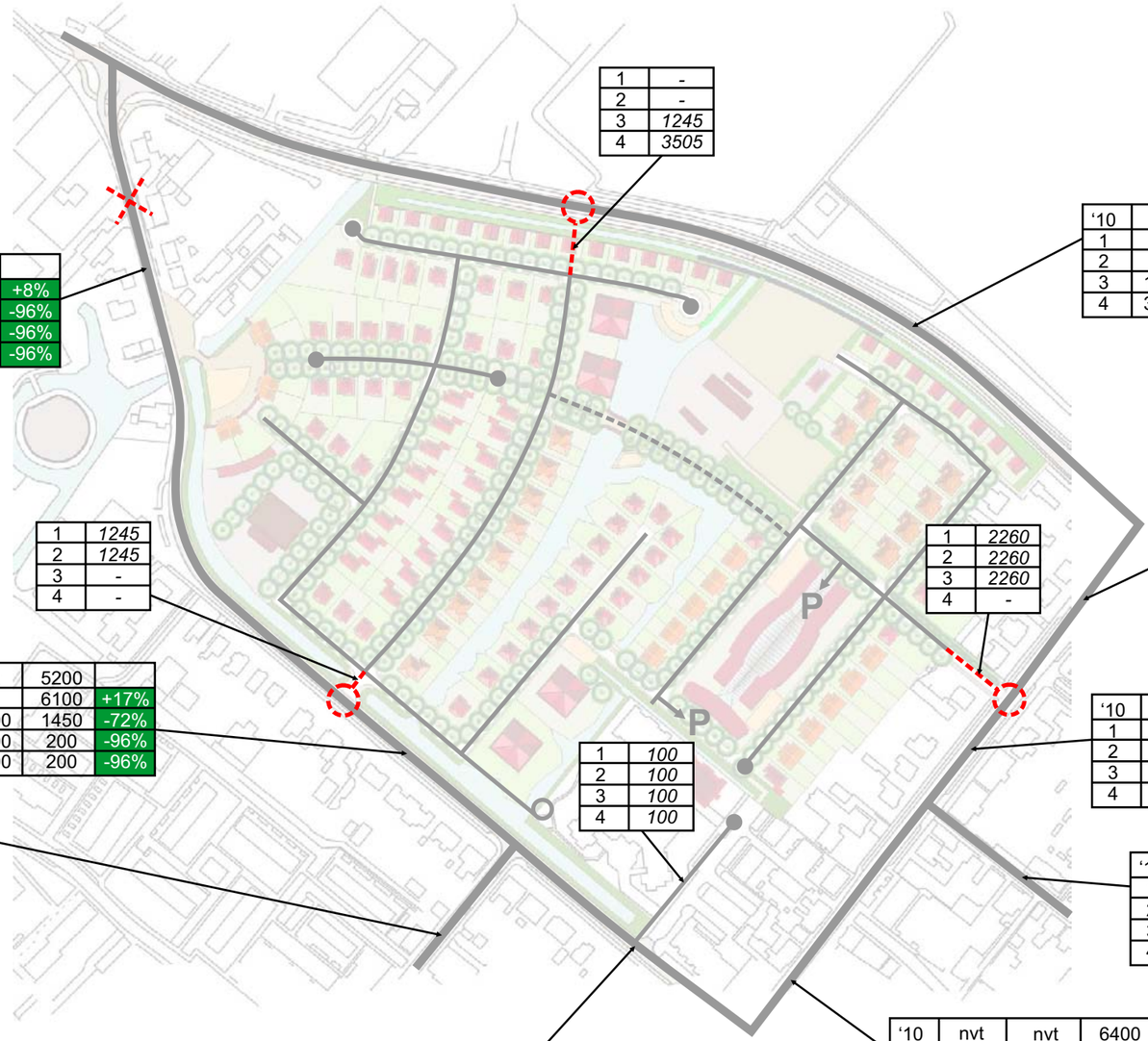
10% percentage verkeer met herkomst/bestemming **binnen** Sassenheim

n.b.1) Bij afsluiten Teylingerlaan volgt het verkeer van de Teylingerlaan:
-voor 60% een route over de Van Pallandtlaan (en Parklaan); dit is verkeer met een bestemming A44 of Sassenheim Zuid/Oost
-voor 40% een route over de Hoofdstraat en Westerstraat; dit is verkeer met een bestemming Centrum West of Sassenheim Zuid/West









1	-
2	-
3	*1245*
4	*3505*

'10	nvt	nvt	5200	
1	374	0	5600	+8%
2	0	-5000	200	-96%
3	0	-5000	200	-96%
4	0	-5000	200	-96%

'10	nvt	nvt	20500	
1	424	0	20900	+2%
2	175	5000	25700	+25%
3	1296	5000	26800	+31%
4	3330	5000	28850	+41%

1	*1245*
2	*1245*
3	-
4	-

1	*2260*
2	*2260*
3	*2260*
4	-

'10	nvt	nvt	6400	
1	1843	0	8250	+29%
2	2216	2000	10600	+66%
3	1843	2000	10250	+60%
4	1052	2000	9450	+48%

'10	nvt	nvt	5200	
1	872	0	6100	+17%
2	1245	-5000	1450	-72%
3	0	-5000	200	-96%
4	0	-5000	200	-96%

1	*100*
2	*100*
3	*100*
4	*100*

'10	nvt	nvt	6400	
1	1165	0	7550	+18%
2	1538	2000	9950	+55%
3	1165	2000	9550	+49%
4	1052	2000	9450	+48%

'10	nvt	nvt	8850	
1	950	0	9800	+11%
2	950	3000	6800	-23%
3	639	3000	6500	-27%
4	526	3000	6400	-28%

'10	nvt	nvt	?
1	339	0	+350
2	339	0	+350
3	526	0	+550
4	526	0	+550

'10	nvt	nvt	6400	
1	826	0	7250	+13%
2	1199	2000	9600	+50%
3	639	2000	9000	+41%
4	526	2000	8900	+39%

'10	nvt	nvt	6650	
1	826	0	7500	+13%
2	1199	2000	9850	+48%
3	639	2000	9300	+40%
4	526	2000	9150	+38%

figuur 4
verkeersintensiteiten per alternatief bij gelijke ontsluiting van De Schutse

'10			
1	toe-/afname intensiteit ten gevolge van ontwikkeling Overteylingen (mvt/etmaal)	toe-/afname intensiteit ten gevolge van afsluiten Teylingerlaan (mvt/etmaal)	Intensiteit 2010
2			Intensiteit alternatief 1
3			Intensiteit alternatief 2
4			Intensiteit alternatief 3
			Intensiteit alternatief 4

procentuele toe-/afname
- -100% tot + 15%
- +16% tot +35%
- +36% tot +100%

1	*verkeerintensiteit op aansluiting*
2	
3	
4	

optionele ontsluiting (wisselt per alternatief)
optionele afsluiting Teylingerlaan

Variant a

Ontsluiting De Schutse via
aansluiting op Hoofdstraat

Variant b

Ontsluiting De Schutse via Jan van Brabantweg

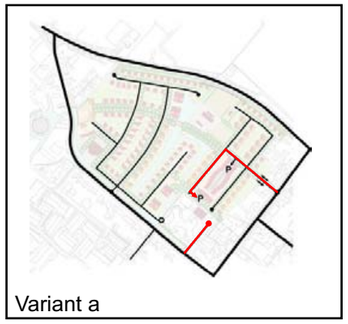
Variant c

Ontsluiting De Schutse via éénrichtingsverkeer van
Teylingerlaan via Jan van Brabantweg naar Hoofdstraat

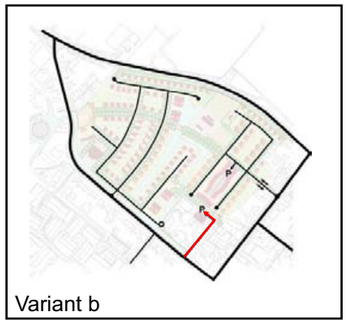
Variant d

Ontsluiting nieuwbouw De Schutse
via woongebied Overteylingen

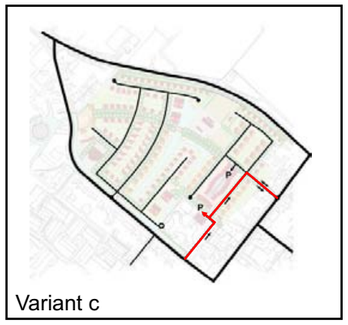
figuur 5
Ontsluitingsvarianten De Schutse



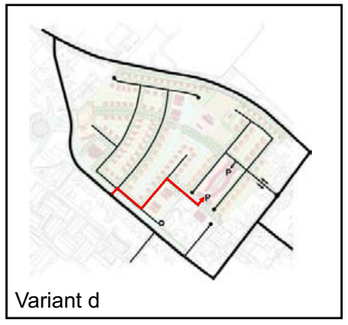
Variant a



Variant b



Variant c



Variant d

‘10	nvt	5200	
a	374	5550	+7%
b	437	5650	+9%
c	405	5600	+8%
d	678	5900	+13%

‘10	nvt	20500	
a	424	20900	+2%
b	361	20850	+2%
c	393	20900	+2%
d	615	21100	+3%

a	*1245*
b	*1245*
c	*1245*
d	*2505*

a	*2260*
b	*1000*
c	*1630*
d	*1000*

‘10	nvt	6400	
a	1843	8250	+29%
b	1717	8100	+27%
c	1780	8200	+28%
d	1328	7750	+21%

‘10	nvt	5200	
a	872	6050	+16%
b	935	6150	+18%
c	903	6100	+17%
d	1582	6800	+31%

‘10	nvt	6400	
a	1165	7550	+18%
b	1417	7800	+22%
c	2191	8600	+34%
d	1028	7450	+16%

‘10	nvt	8850	
a	950	9800	+11%
b	1202	10050	+14%
c	1076	9950	+12%
d	1104	9950	+12%

a	*0*
b	*1260*
c	*630*
d	*0*

‘10	nvt	?
a	339	350
b	150	150
c	245	250
d	150	150

‘’10	nvt	6650	
a	826	7500	+13%
b	1141	7800	+17%
c	983	7650	+15%
d	878	7550	+14%

‘10	nvt	6400	
a	826	7250	+13%
b	1267	7650	+20%
c	1046	7450	+16%
d	878	7300	+14%

figuur 6
alternatief 1, verkeerseffecten ontsluitingsvariant a, b, c en d voor De Schutse

‘10 1 2 3 4	toe-/afname intensiteit ten gevolge van ontwikkeling Overteylingen (mvt/etmaal)	toe-/afname intensiteit ten gevolge van afsluiten Teylingerlaan (mvt/etmaal)	Intensiteit 2010 Intensiteit variant a Intensiteit variant b Intensiteit variant c Intensiteit variant d	procentuele toe-/afname -100% tot + 15% +16% tot +35% +36% tot +100%

a	*verkeerintensiteit op aansluiting*
b	
c	
d	

optionele ontsluiting (wisselt per alternatief)
optionele afsluiting Teylingerlaan

beoordeling en vergelijking

Criterium / Alternatief	1	2	3	4
1. Verkeersbelasting / verkeersafwikkeling algemeen	+	– –	– –	– –
2. Bereikbaarheid en oriëntatie Overteijlingen	+	0	+	–
3. Verkeersveiligheid	0	0	0	0
4. Wegverkeerslawaai	+	0	– –	– –
5. Afwijking van het bestaande stedenbouwkundig plan	+	+	– –	– –
6. Kosten en procedure	++	++	– –	– –

Samenvatting

1. **Verkeersbelasting / verkeersafwikkeling:**
   - Alternatief 2-3-4:
     - grote toename verkeersbelasting Hoofdstraat en Teijlingerlaan (Westerstraat-Hoofdstraat) met 48-66%, tegen 29% bij alternatief 1.
     - Verkeersintensiteit Hoofdstraat stijgt tot ver boven de acceptabele verkeersintensiteit voor 30 km/h-wegen (= 6.000 mvt/etmaal).
   - Het effect van afsluiten van de Teijlingerlaan:
     - afname verkeersintensiteit Westerstraat met 23-28%,
     - maar toename verkeersintensiteit Hoofdstraat met 48-66%.
   - Geen ontsluiting op de Hoofdstraat realiseren heeft slechts een zeer beperkt effect op de verkeersbelasting in de Hoofdstraat (-8%).

   Conclusie: voorkeur voor alternatief 1

2. **Bereikbaarheid en oriëntatie:**
   - Alternatief 1 en 3: directe en indirecte routes
   - Alternatief 2: meer indirecte dan directe routes
   - Alternatief 4: meer indirecte dan directe routes; onlogische oriëntatie De Schutse

   Conclusie: voorkeur voor alternatief 1

3. Verkeersveiligheid

- Alle alternatieven: te hoge verkeersintensiteiten voor 30 km/h-wegen.
- Effect afname verkeersintensiteit door afsluiting Teijlingerlaan opgeheven door toename verkeersintensiteit Hoofdstraat.

Conclusie: geen voorkeur

4. Wegverkeerslawaai:

- Alternatief 1:
  - iets toename geluidsbelasting langs Hoofdstraat;
  - binnen plangebied goed akoestisch klimaat.
- Alternatief 2:
  - sterke toename geluidsbelasting langs Hoofdstraat;
  - afname langs Westerstraat; binnen plangebied goed akoestisch klimaat.
- Alternatief 3 en 4:
  - sterke toename geluidsbelasting langs Hoofdstraat;
  - afname langs Westerstraat; problematisch akoestisch klimaat binnen plangebied.

Conclusie: voorkeur voor alternatief 1

5. Afwijking van het bestaande stedenbouwkundig plan:

- Alternatief 1 en 2: geen afwijking
- Alternatief 3:
  - ingewikkelde geluidswerende voorzieningen nodig ten gevolge van doorsnijding geluidswalwoningen C.Clusiuslaan;
  - appartementencomplex waarschijnlijk niet langer mogelijk op deze plek t.g.v. geluid;
  - aanpassing stedenbouwkundige opzet en ontsluiting nodig vanwege wijziging georiënteerd op Teijlingerlaan in C. Clusiuslaan.

Conclusie: voorkeur voor alternatief 1 en 2

6. Kosten en procedure:

- Alternatief 1 en 2: geen extra kosten
- Alternatief 3 en 4:
  - zeer ingrijpende aanpassing stedenbouwkundig plan noodzakelijk t.g.v. geluidsknelpunt en andere oriëntatie plangebied;
  - ruimtelijke ordeningsprocedures opnieuw doorlopen;
  - stagnatie uitgifte;
  - zwaarwegende bezwaren eigenaren zojuist verkochte woningen;
  - financiële haalbaarheid onder zware druk.

Conclusie: voorkeur voor alternatief 1 en 2

Conclusie en aanbeveling

Afsluiting Teijlingerlaan

- bij geen van de beoordelingscriteria een winstpunt op ten opzichte van de huidige situatie
- oorzaak 40% kiest route Hoofdstraat – Teijlingerlaan – Westerstraat
  → verkeer met een herkomst/bestemming Centrum of Sassenheim Zuid/West.

Ontsluiting Overteijlingen via rotonde C.Clusiuslaan

- bij geen van de beoordelingscriteria winstpunt op ten opzichte van het huidige stedenbouwkundige plan
  → Verkeerbelasting, Wegverkeerslawaai, Afwijking bestaande stedenbouwkundig plan en Kosten en Procedure: score ‘zeer slecht’ (2 - 4 punten minder dan verkeersontsluiting stedenbouwkundig plan)
- geen zwaarwegende redenen (procedureel/inhoudelijk) voor afwijking van door gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden
- aanbeveling: ontsluiting via stedenbouwkundig plan

Verkeerseffecten andere ontsluiting De Schutse

- ontsluitingsvarianten onderling vergeleken op basis verkeersstructuur huidig stedenbouwkundig plan (alternatief 1)
- wijze van ontsluiting maakt voor de verkeersbelasting in absolute aantallen niet veel uit:
    - veelal verschil 200 à 300 mvt/etmaal;
    - op de Hoofdstraat (Warnaarlaan – C.Clusiuslaan) en op Teijlingerlaan groter verschil: ontsluiten via Teijlingerlaan gunstig voor Hoofdstraat tegenover ongunstig voor Teijlingerlaan
- aanbeveling: kies voor logische ontsluiting en oriëntatie: voorkeur voor variant B (De Schutse geheel via Jan van Brabantweg ontsluiten)

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek walwoningen

Inleiding

Om de reducerende werking van een scherm op de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuw te bouwen woningen in het gebied Overteijlingen te bepalen, zijn berekeningen uitgevoerd met behulp van de Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai 2002. Hierbij is gerekend met het computerprogramma Geonoise 4.0.3.

Model

De situatie is gemodelleerd ten behoeve van het rekenprogramma. Een plot van het gebruikte model met daarop de ligging van de ontvangerspunten is weergegeven in figuur "ligging ontvangerspunten".

Invoergegevens

De verkeersgegevens zijn als volgt:

Intensiteit Carolus Clusiuslaan:	20.500 mvt /etmaal
Intensiteit op rotonde:	18.100 mvt /etmaal per ¼ rotondedeel

Maatgevend dagdeel: nacht

Verkeerssamenstelling:	Nachtuurintensiteit	0,625% van de etmaalintensiteit
	Lichte motorvoertuigen	93%
	Middelzware motorvoertuigen	6%
	Zware motorvoertuigen	1%

Snelheid Carolus Clusiuslaan: 80 km/h
Snelheid rotonde: 50 km/h

Overige invoergegevens:

Voor de berekeningshoogten is het volgende gesteld:

Weg	op 0 m
Walwoningen	op 6 m
Scherm	op 4 m
Scherm ter hoogte van het appartementengebouw	op 6 m
Zijscherm	op 6 m
Waarneempunten: - Walwoning	op 4,5 m
- Appartementengebouw	op 3,5 m, 6,5 m, 9,5 m en 12,5 m
- Grondgebonden woningen	op 4,5 m
Grid	op 4,5 m

Resultaten

Alle resultaten zijn vermeld na aftrek volgens artikel 103 Wet geluidhinder. De aftrek bedraagt 2 dB(A).

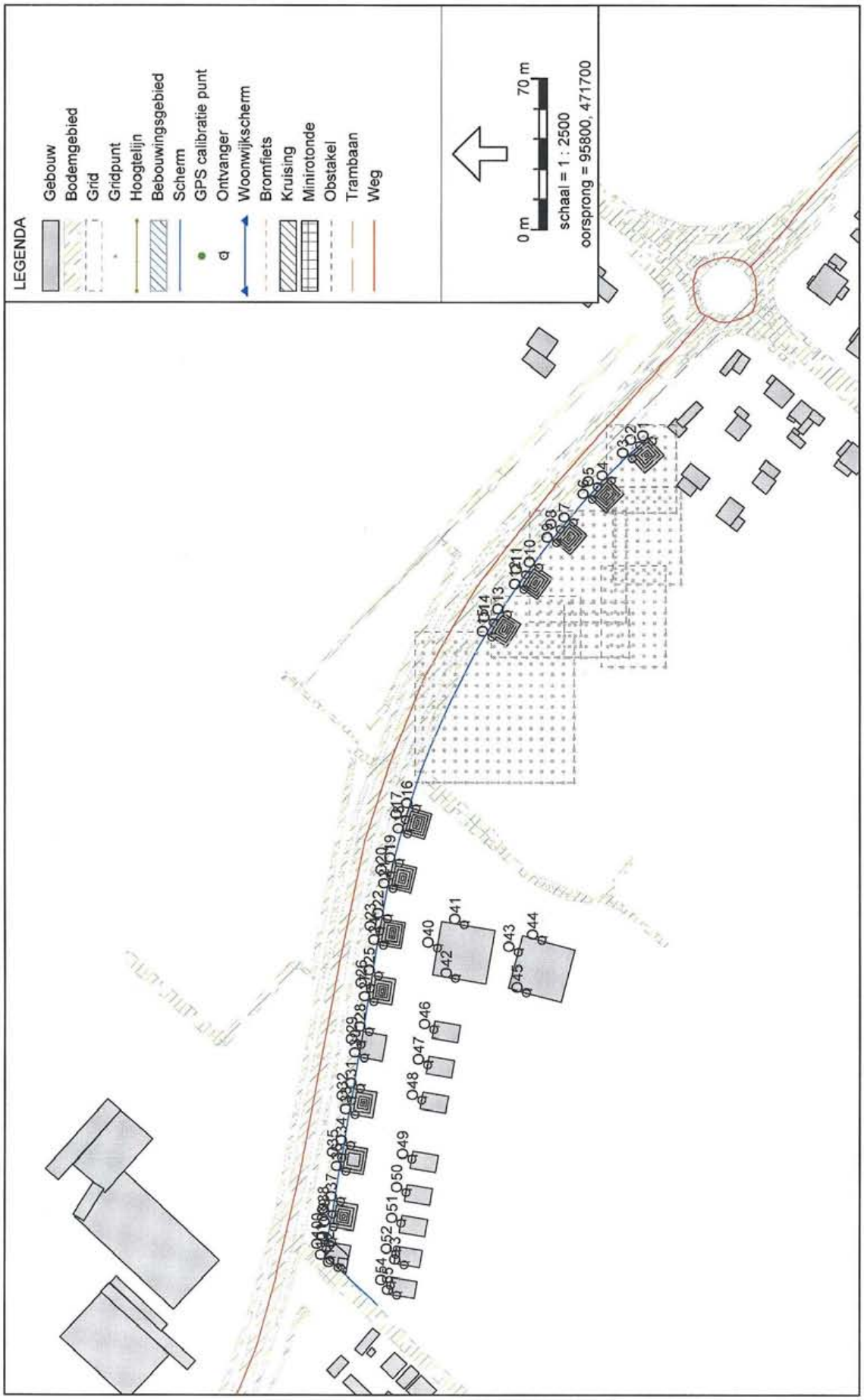
Ligging geluidscontouren
waarneemhoogte contouren 4,50 m; scherm 4,00 m hoog

na aftrek 2 dB(A)
ex art. 103 Wgh

Wegverkeerslawaai - SRM2-2002, Overteijlingen - geluid vanaf Carolus Clusiuslaan - definitieve basisvariant ontvangerspunten [R:\203SAS-1\Geluid\Geonoise\OPDRAC-1\OVERTE-1], Geonoise V4.03

Ligging ontvangerspunten

Figuur 2



Wegverkeersiawaai - SRM2-2002, Overteijlingen - geluid vanaf Carolus Clusiuslaan - definitieve basisvariant ontvangerspunten [R:\203SAS~1\Geluid\Geonoise\OPDRAC~1\OVERTE~1], Geonoise V4.03

Geluidsbelastingen (excl. 2 dB(A) ex art 103 Wgh)
scherm 4.00 m / 6.00 m hoog; zijscherm 6.00m hoog

Model: Overteijlingen - geluid vanaf Carolus Clusiuslaan - definitieve basisvariant ontvangerspunten
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten
Rekenmethode: Wegverkeerslawaai - SRM2-2002; Periode: Alle perioden

Id.	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
O100_A	Ontvanger hoekgebouw	4.5	--	--	57.3	67.3
O101_A	Ontvanger hoekgebouw	1.5	--	--	55.1	65.1
O101_B	Ontvanger hoekgebouw	4.5	--	--	55.7	65.7
O102_A	Ontvanger hoekwoning	1.5	--	--	53.6	63.6
O102_B	Ontvanger hoekwoning	4.5	--	--	54.7	64.7
O103_A	Ontvanger hoekwoning	1.5	--	--	36.3	46.3
O103_B	Ontvanger hoekwoning	4.5	--	--	52.8	62.8
O10_A	ontvanger	4.5	--	--	49.6	59.6
O11_A	ontvanger	4.5	--	--	58.9	68.9
O12_A	ontvanger	4.5	--	--	49.0	59.0
O13_A	ontvanger	4.5	--	--	48.7	58.7
O14_A	ontvanger	4.5	--	--	58.8	68.8
O15_A	ontvanger	4.5	--	--	50.2	60.2
O16_A	ontvanger	4.5	--	--	49.1	59.1
O17_A	ontvanger	4.5	--	--	59.0	69.0
O18_A	ontvanger	4.5	--	--	40.3	50.3
O19_A	ontvanger	4.5	--	--	39.2	49.2
O1_A	ontvanger	4.5	--	--	54.0	64.0
O20_A	ontvanger	4.5	--	--	59.1	69.1
O21_A	ontvanger	4.5	--	--	39.8	49.8
O22_A	ontvanger	4.5	--	--	39.7	49.7
O23_A	ontvanger	4.5	--	--	58.9	68.9
O24_A	ontvanger	4.5	--	--	39.3	49.3
O25_A	ontvanger	4.5	--	--	39.3	49.3
O26_A	ontvanger	4.5	--	--	58.5	68.5
O27_A	ontvanger	4.5	--	--	38.9	48.9
O28_A	ontvanger	4.5	--	--	38.7	48.7
O29_A	ontvanger	4.5	--	--	58.4	68.4
O2_A	ontvanger	4.5	--	--	57.9	67.9
O30_A	ontvanger	4.5	--	--	51.0	61.0
O31_A	ontvanger	4.5	--	--	50.2	60.2
O32_A	ontvanger	4.5	--	--	58.2	68.2
O33_A	ontvanger	4.5	--	--	50.8	60.8
O34_A	ontvanger	4.5	--	--	50.1	60.1
O35_A	ontvanger	4.5	--	--	58.0	68.0
O36_A	ontvanger	4.5	--	--	50.6	60.6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geluidsbelastingen (excl. 2 dB(A) ex art 103 Wgh)
scherm 4.00 m / 6.00 m hoog; zijscherm 6.00m hoog

Model: Overteijlingen - geluid vanaf Carolus Clusiuslaan - definitieve basisvariant ontvangerspunten
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten
Rekenmethode: Wegverkeerslawaai - SRM2-2002; Periode: Alle perioden

Id.	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
O37_A	ontvanger	4.5	--	--	50.1	60.1
O38_A	ontvanger	4.5	--	--	57.3	67.3
O39_A	ontvanger	4.5	--	--	52.2	62.2
O3_A	ontvanger	4.5	--	--	50.9	60.9
O40_A	ontvanger	3.5	--	--	38.4	48.4
O40_B	ontvanger	6.5	--	--	41.3	51.3
O40_C	ontvanger	9.5	--	--	44.9	54.9
O40_D	ontvanger	12.5	--	--	47.8	57.8
O41_A	ontvanger	3.5	--	--	33.6	43.6
O41_B	ontvanger	6.5	--	--	35.9	45.9
O41_C	ontvanger	9.5	--	--	38.0	48.0
O41_D	ontvanger	12.5	--	--	41.5	51.5
O42_A	ontvanger	3.5	--	--	35.0	45.0
O42_B	ontvanger	6.5	--	--	38.9	48.9
O42_C	ontvanger	9.5	--	--	42.0	52.0
O42_D	ontvanger	12.5	--	--	44.5	54.5
O43_A	ontvanger	3.5	--	--	33.0	43.0
O43_B	ontvanger	6.5	--	--	35.9	45.9
O43_C	ontvanger	9.5	--	--	37.8	47.8
O43_D	ontvanger	12.5	--	--	39.7	49.7
O44_A	ontvanger	3.5	--	--	30.9	40.9
O44_B	ontvanger	6.5	--	--	32.7	42.7
O44_C	ontvanger	9.5	--	--	34.2	44.2
O44_D	ontvanger	12.5	--	--	35.5	45.5
O45_A	ontvanger	3.5	--	--	32.8	42.8
O45_B	ontvanger	6.5	--	--	36.8	46.8
O45_C	ontvanger	9.5	--	--	38.6	48.6
O45_D	ontvanger	12.5	--	--	39.6	49.6
O46_A	ontvanger	4.5	--	--	39.6	49.6
O47_A	ontvanger	4.5	--	--	39.6	49.6
O48_A	ontvanger	4.5	--	--	40.3	50.3
O49_A	ontvanger	4.5	--	--	40.6	50.6
O4_A	ontvanger	4.5	--	--	50.6	60.6
O50_A	ontvanger	4.5	--	--	40.4	50.4
O51_A	ontvanger	4.5	--	--	40.6	50.6
O52_A	ontvanger	4.5	--	--	40.3	50.3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geluidsbelastingen (excl. 2 dB(A) ex art 103 Wgh)
scherm 4.00 m / 6.00 m hoog; zijscherm 6.00m hoog

Model: Overteijlingen - geluid vanaf Carolus Clusiuslaan - definitieve basisvariant ontvangerspunten
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten
Rekenmethode: Wegverkeerslawaai - SRM2-2002; Periode: Alle perioden

Id.	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
O53_A	ontvanger	4.5	--	--	35.2	45.2
O54_A	ontvanger	4.5	--	--	40.8	50.8
O55_A	ontvanger	4.5	--	--	41.9	51.9
O5_A	ontvanger	4.5	--	--	58.8	68.8
O6_A	ontvanger	4.5	--	--	51.3	61.3
O7_A	ontvanger	4.5	--	--	50.9	60.9
O8_A	ontvanger	4.5	--	--	59.0	69.0
O9_A	ontvanger	4.5	--	--	50.7	60.7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3. Besluit tot vaststellen hogere grenswaarden

GEDEPUTEERDE STATEN

provincie ZUID HOLLAND

DIRECTIE GROEN, WATER EN MILIEU
afdeling Milieu

CONTACTPERSOON
P. Wink
DOORKIESNUMMER
070 - 441 65 35
E-MAIL
WinkP@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 15
WEBSITE
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders
van SASSENHEIM

Nr. 04/3263
19 AUG 2004
I/FS
Antw.
Archief

ONS KENMERK	UW KENMERK	BIJLAGEN	DATUM
DGWM/2004/13303A	R&B/2004/02	-	

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 13 augustus 2004

Op 8 juli 2004 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Sassenheim een verzoek ontvangen om, in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Overteylingen, hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 27 woningen welke zijn gelegen in de zone van de Carolus Clusiuslaan. Deze woningen maken deel uit van de te realiseren woonwijk Overteylingen. Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Walwoningen	27	Carolus Clusiuslaan	65

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden.

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder.

Tram 9 en bus 65 en 88 stoppen bij het provinciehuis. Vanaf station Den Haag CS is het tien minuten lopen. De parkeerruimte voor auto's is beperkt.

provincie ZUID HOLLAND

Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Verzonden: 18 AUG 2004

AFSCHRIFT AAN
- VROM-Inspectie Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

Bijlage 4. Akoestisch onderzoek gezoneerde wegen

Ontvanger : **Ontvangerpunt** **Waarneemhoogte [m]** : **4,5**

Rijlijn : **Hoofdstraat**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	30,02
Verhardingsbreedte [m]	:	4,00	Afstand schuin [m]	:	30,25
Bodemfactor [-]	:	0,75	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,80	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	Referentie - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	8950,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	0,00
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	0,00	96,00	30	0,00	70,57	0,00	60,66
3	Middelzware Motorvoert...	5,10	0,00	3,40	30	0,00	66,48	0,00	54,72
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,00	0,60	30	0,00	62,15	0,00	50,39
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	100,00			72,43	--	61,96
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,20	LAeq, dag	:	54,98
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	0,00
D_afstand	:	14,81	LAeq, nacht	:	44,51
D_lucht	:	0,22	Etmaalwaarde excl. Art.6 (103)	:	55
D_bodem	:	2,91	Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A)	:	50
D_meteo	:	0,72	Lden	:	54,00

Rijlijn : **Teijlingerstraat W-H**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	29,62
Verhardingsbreedte [m]	:	4,00	Afstand schuin [m]	:	29,86
Bodemfactor [-]	:	0,75	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,80	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	Referentie - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	8820,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	0,00
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	0,00	96,00	30	0,00	70,51	0,00	60,60
3	Middelzware Motorvoert...	5,10	0,00	3,40	30	0,00	66,42	0,00	54,66
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,00	0,60	30	0,00	62,09	0,00	50,33
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	100,00			72,37	--	61,90
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,20	LAeq, dag	:	55,00
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	0,00
D_afstand	:	14,75	LAeq, nacht	:	44,53
D_lucht	:	0,21	Etmaalwaarde excl. Art.6 (103)	:	55
D_bodem	:	2,89	Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A)	:	50
D_meteo	:	0,71	Lden	:	54,03

Rijlijn : Teijlingerstr CC-W

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	24,40
Verhardingsbreedte [m]	:	4,00	Afstand schuin [m]	:	24,69
Bodemfactor [-]	:	0,70	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,80	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	Referentie - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	6570,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	0,00
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	0,00	96,00	30	0,00	69,23	0,00	59,32
3	Middelzware Motorvoert...	5,10	0,00	3,40	30	0,00	65,14	0,00	53,38
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,00	0,60	30	0,00	60,81	0,00	49,05
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	100,00			71,09	--	60,62
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,20	LAeq, dag	:	55,01
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	0,00
D_afstand	:	13,93	LAeq, nacht	:	44,55
D_lucht	:	0,18	Etmaalwaarde excl. Art.6 (103)	:	55
D_bodem	:	2,57	Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A)	:	50
D_meteo	:	0,60	Lden	:	54,04

Rijlijn : 30 km/h-weg 2.000

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	20,01
Verhardingsbreedte [m]	:	4,00	Afstand schuin [m]	:	20,36
Bodemfactor [-]	:	0,64	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,80	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	GewElm - Gewone elementenverharding			

Q_etmaal	:	2000,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	0,00
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	0,00	96,00	30	4,00	68,06	0,00	58,16
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	0,00	3,80	30	4,00	64,46	0,00	52,70
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,00	0,20	30	4,00	54,87	0,00	43,11
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	100,00			69,78	--	59,35
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,20	LAeq, dag	:	55,00
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	0,00
D_afstand	:	13,09	LAeq, nacht	:	44,57
D_lucht	:	0,15	Etmaalwaarde excl. Art.6 (103)	:	55
D_bodem	:	2,23	Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A)	:	50
D_meteo	:	0,50	Lden	:	54,05

Rijlijn : 30 km/h-weg 1.000

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	12,40
Verhardingsbreedte [m]	:	4,00	Afstand schuin [m]	:	12,96
Bodemfactor [-]	:	0,46	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,80	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	GewElm - Gewone elementenverharding			

Q_etmaal	:	1000,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	0,00
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	0,00	96,00	30	4,00	65,05	0,00	55,15
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	0,00	3,80	30	4,00	61,45	0,00	49,69
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,00	0,20	30	4,00	51,86	0,00	40,10
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	100,00			66,77	--	56,34
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,20	LAeq, dag	:	55,00
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	0,00
D_afstand	:	11,13	LAeq, nacht	:	44,57
D_lucht	:	0,10	Etmaalwaarde excl. Art.6 (103)	:	55
D_bodem	:	1,41	Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A)	:	50
D_meteo	:	0,33	Lden	:	54,04

Rijlijn : Drietanderlaan

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	2,50
Verhardingsbreedte [m]	:	4,00	Afstand schuin [m]	:	4,51
Bodemfactor [-]	:	0,00	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,80	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	GewElm - Gewone elementenverharding			

Q_etmaal	:	100,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	0,00
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	0,00	96,00	30	4,00	55,05	0,00	45,15
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	0,00	3,80	30	4,00	51,45	0,00	39,69
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,00	0,20	30	4,00	41,86	0,00	30,10
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	100,00			56,77	--	46,34
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,20	LAeq, dag	:	51,27
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	0,00
D_afstand	:	6,54	LAeq, nacht	:	40,84
D_lucht	:	0,04	Etmaalwaarde excl. Art.6 (103)	:	51
D_bodem	:	0,00	Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A)	:	46
D_meteo	:	0,12	Lden	:	50,31

Rijlijn : Laan v. Overteijling

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	11,41
Verhardingsbreedte [m]	:	4,00	Afstand schuin [m]	:	12,01
Bodemfactor [-]	:	0,42	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,80	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	GewElm - Gewone elementenverharding			

Q_etmaal	:	900,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	0,00
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	0,00	96,00	30	4,00	64,60	0,00	54,69
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	0,00	3,80	30	4,00	60,99	0,00	49,23
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,00	0,20	30	4,00	51,41	0,00	39,65
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	100,00			66,31	--	55,88
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,20	LAeq, dag	:	55,04
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	0,00
D_afstand	:	10,80	LAeq, nacht	:	44,61
D_lucht	:	0,09	Etmaalwaarde excl. Art.6 (103)	:	55
D_bodem	:	1,27	Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A)	:	50
D_meteo	:	0,31	Lden	:	54,08

Rijlijn : Laan v. Overteijling

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	8,50
Verhardingsbreedte [m]	:	4,00	Afstand schuin [m]	:	9,29
Bodemfactor [-]	:	0,28	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,80	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	GewElm - Gewone elementenverharding			

Q_etmaal	:	900,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	0,00
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	0,00	96,00	30	4,00	64,60	0,00	54,69
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	0,00	3,80	30	4,00	60,99	0,00	49,23
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,00	0,20	30	4,00	51,41	0,00	39,65
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	100,00			66,31	--	55,88
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,20	LAeq, dag	:	56,72
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	0,00
D_afstand	:	9,68	LAeq, nacht	:	46,29
D_lucht	:	0,07	Etmaalwaarde excl. Art.6 (103)	:	57
D_bodem	:	0,79	Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A)	:	52
D_meteo	:	0,24	Lden	:	55,76

Rijlijn : Laan v. Overteijling

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	10,00
Verhardingsbreedte [m]	:	4,00	Afstand schuin [m]	:	10,68
Bodemfactor [-]	:	0,36	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,80	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	GewElm - Gewone elementenverharding			

Q_etmaal	:	900,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	0,00
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	0,00	96,00	30	4,00	64,60	0,00	54,69
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	0,00	3,80	30	4,00	60,99	0,00	49,23
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,00	0,20	30	4,00	51,41	0,00	39,65
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	100,00			66,31	--	55,88
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,20	LAeq, dag	:	55,81
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	0,00
D_afstand	:	10,29	LAeq, nacht	:	45,38
D_lucht	:	0,08	Etmaalwaarde excl. Art.6 (103)	:	56
D_bodem	:	1,05	Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A)	:	51
D_meteo	:	0,27	Lden	:	54,85

Bijlage 5. Onderzoek luchtkwaliteit

B5.1. Beleidskader en normstelling

In paragraaf 4.10 zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In deze bijlage worden enkele aanvullende punten uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) nader benoemd.

Besluit luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO_2, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit het Blk veroorzaakt[1)]. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM_{10}) van belang. Andere stoffen uit het Blk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Teijlingen (voorheen gemeente Sassenheim) bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 6 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

B5.2. Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

Binnen het plangebied wordt de realisatie van woningen, zorgappartementen en een woonzorgcomplex mogelijk gemaakt. Doordat deze nieuwe functies verkeer genereren, is het mogelijk dat de realisatie ervan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Zodoende is onderzocht welke gevolgen de toename van verkeer heeft op de luchtkwaliteit langs de ontsluitende wegen en daarmee dus ook op de omgeving. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van de geplande functies onderzocht.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma[2)]. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in binnenstedelijke situaties met enige vorm van bebouwing. Het plangebied en zijn omgeving worden (zeker na realisatie van de beoogde ontwikkeling) als zodanig aangeduid.

Het CAR-programma is geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Gevolgen luchtkwaliteit voor omgeving (verkeersaantrekkende werking)

Relevant voor de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de omgeving is de verkeersproductie. De verkeersproductie van de ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt bedraagt circa 2.850 mvt/etmaal. Voor een onderbouwing van de verkeersproductie, een beschrijving van de verkeersontsluiting en de gevolgen van de ontwikkelingen voor de intensiteiten op de omliggende wegen, wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

1) Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het plangebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

2) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 6.1.1, juli 2007.

Om de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving inzichtelijk te maken, zijn de Teijlingerlaan (ten oosten van de Westerstraat), de Hoofdstraat, de Carolus Clusiuslaan en de Van Pallandtlaan als maatgevend genomen. De luchtkwaliteit is berekend op een afstand van 5 m uit de as van deze wegen. Indien aangetoond kan worden dat de ontwikkeling niet leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden uit het Blk langs deze wegen, is daarmee aangetoond dat dit ook geldt voor de verdere omgeving.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse

De luchtkwaliteit ter plaatse van de geplande functies is berekend en getoetst aan de geldende grenswaarden. Relevant in dit kader is de luchtkwaliteit ten gevolge van het verkeer op de Teijlingerlaan, de Carolus Clusiuslaan en de interne ontsluitingswegen.

Wanneer direct langs de drukste wegen in de directe omgeving van het plangebied (de Teijlingerlaan en de Carolus Clusiuslaan) wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Blk, zal binnen het gehele plangebied worden voldaan aan het Blk. De intensiteiten op de interne ontsluitingswegen zijn immers veel lager dan op de Teijlingerlaan en de Carolus Clusiuslaan.

Invoergegevens

De verkeersintensiteiten op de relevante wegen zijn weergegeven in tabel B5.1.

Tabel B5.1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)*

straatnaam	2006		2010		2017	
	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.
Teijlingerlaan	6.510	n.v.t.	7.000	8.090	7630	8.820
Hoofdstraat	6.280	n.v.t.	6.650	8.250	7.360	8.950
Carolus Clusiuslaan	15.920	n.v.t.	16.880	16.970	18.720	18.800
Van Pallandtlaan	19.530	n.v.t.	20.700	22.290	22.920	24.510

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Deze invoergegevens zijn weergegeven in tabel B5.2.

Tabel B5.2 Invoergegevens

straatnaam	voertuigverdeling (licht/ middelzwaar/zwaar verkeer)	weg-type	snelheidstype	bomen-factor
Teijlingerlaan	95,2 / 4,1 / 0,7	3a	normaal stadsverkeer	1
Hoofdstraat	95,2 / 4,1 / 0,7	3a	normaal stadsverkeer	1
Carolus Clusiuslaan	93,0 / 6,0 / 1,0	2	buitenweg	1,25
Van Pallandtlaan	93,0 / 6,0 / 1,0	2	doorstromend stadsverkeer	1,25

Berekeningsresultaten

Gevolgen luchtkwaliteit voor omgeving (verkeersaantrekkende werking)

In tabel B5.3 zijn de resultaten van de berekeningen ten behoeve van de toetsing in de omgeving van het plangebied weergegeven voor de huidige situatie (2006) en de toekomstige situatie (2010 en 2017). Op grond van het Blk mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden.

Tabel B5.3 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit verkeersaantrekkende werking

weg	stikstofdioxide (NO_2) jaargemiddelde (in µg/m³)		fijn stof (PM_{10}) jaargemiddelde (in µg/m³)*		fijn stof (PM_{10}) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen per jaar)*	
	excl.	incl.	excl.	incl.	excl.	incl.
in 2006						
Teijlingerlaan	29,9**	n.v.t.	23,2	n.v.t.	22	n.v.t.
Hoofdstraat	29,7**	n.v.t.	23,2	n.v.t.	22	n.v.t.
Carolus Clusiuslaan	33,8**	n.v.t.	24,1	n.v.t.	25	n.v.t.
Van Pallandtlaan	39,9**	n.v.t.	26,2	n.v.t.	34	n.v.t.
in 2010						
Teijlingerlaan	27,3	28,0	19,7	19,9	11	12
Hoofdstraat	26,8	27,1	19,6	19,6	11	11
Carolus Clusiuslaan	30,1	30,2	19,3	19,5	13	13
Van Pallandtlaan	35,8	36,7	28,2	28,5	18	19
in 2017						
Teijlingerlaan	22,4	23,0	17,8	17,9	7	7
Hoofdstraat	22,3	23,0	17,7	17,9	7	7
Carolus Clusiuslaan	24,8	24,9	18,6	18,6	9	9
Van Pallandtlaan	29,2	29,8	19,5	19,6	11	11

* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.
** Deze grenswaarde is in 2006 nog niet in werking getreden (vanaf 2010).

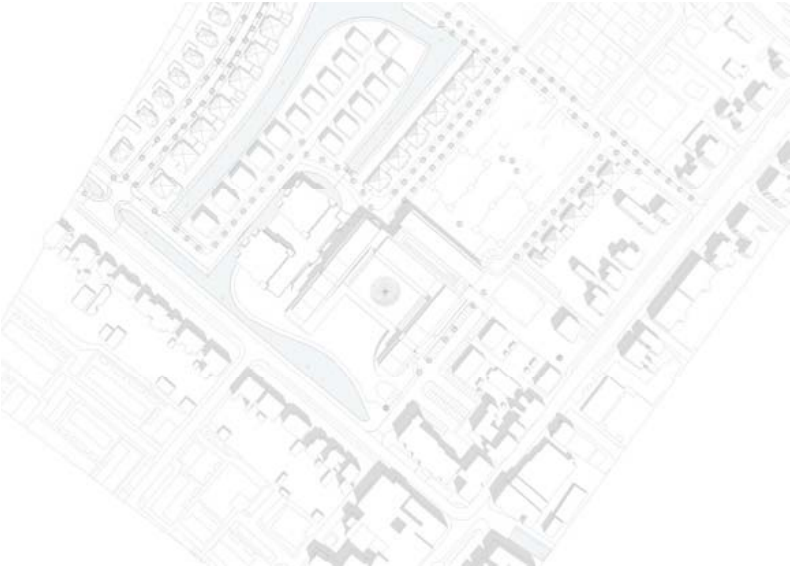
Uit tabel B5.3 blijkt dat de uitvoering van het bestemmingsplan een zeer beperkte bijdrage levert aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving (de uitkomsten met en zonder ontwikkeling zijn niet overal gelijk). Langs een aantal wegvakken is er in 2010 en/of 2017 sprake van een aantoonbare toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen ten gevolge van de ontwikkeling. Deze toename leidt echter niet tot een overschrijding van de grenswaarden uit het Blk. Langs alle ontsluitende wegen wordt in de drie prognosejaren aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof voldaan.

Toetsing ter plaatse van de beoogde ontwikkeling

Aangezien in alle drie de prognosejaren direct langs de Teijlingerlaan en de Carolus Clusiuslaan wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Blk, zal dit ook ter plaatse van de geplande woningen, de zorgappartementen en het woon-zorgcomplex het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate een locatie verder uit de wegas ligt.

Bijlage 6. Zonnestudie Sassembourg

Sassembourg te Sassenheim
voor LAS & Wst Vooruitgang
zonnestudie Sassembourg
projectno. 02797 | 16 oktober 2007

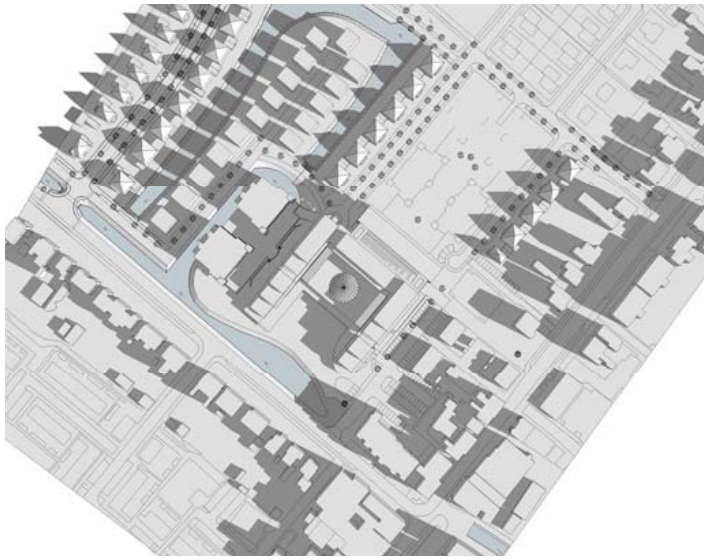


SASSEMBOURG TE SASSENHEIM VOOR LAS & WST VOORUITGANG

ZONNESTUDIE SASSEMBOURG

16 OKTOBER 2007

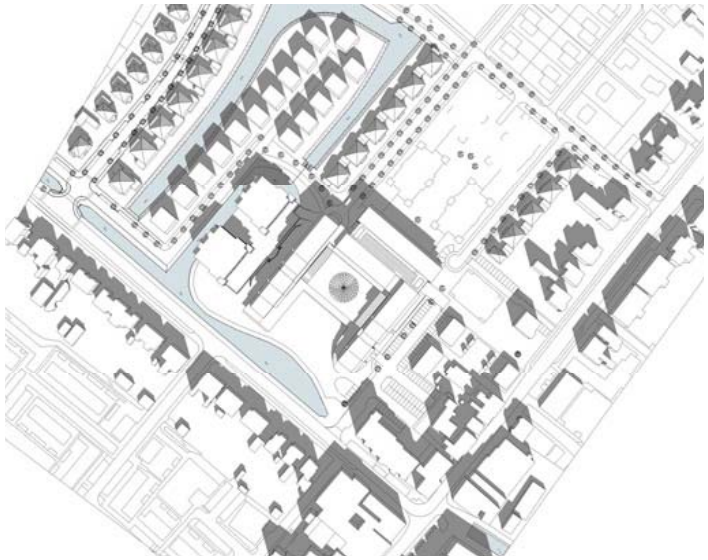
vanEgmondTotaalArchitectuur



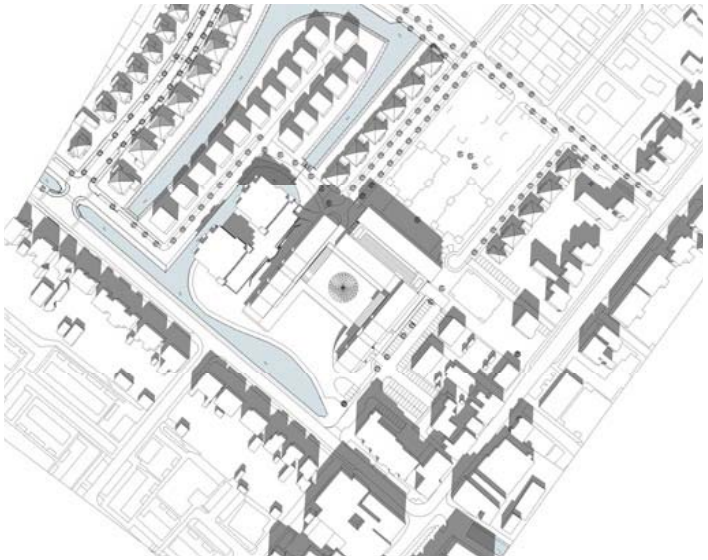
9.00 uur

10.00 uur

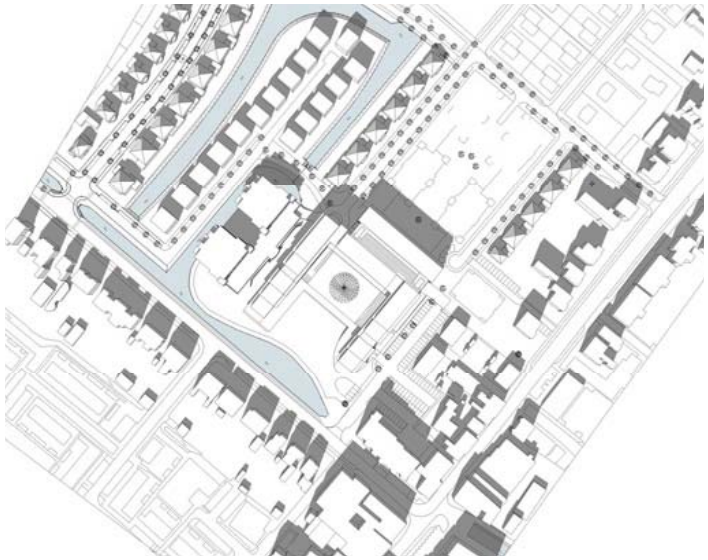
11.00 uur



12.00 uur



13.00 uur

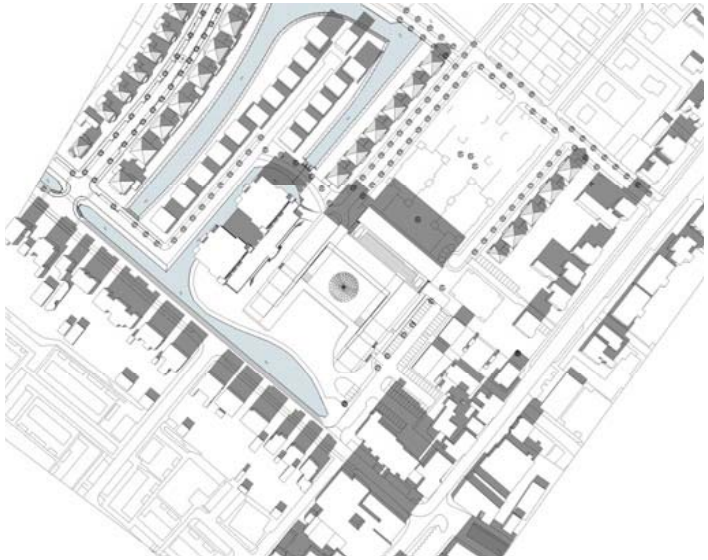


14.00 uur

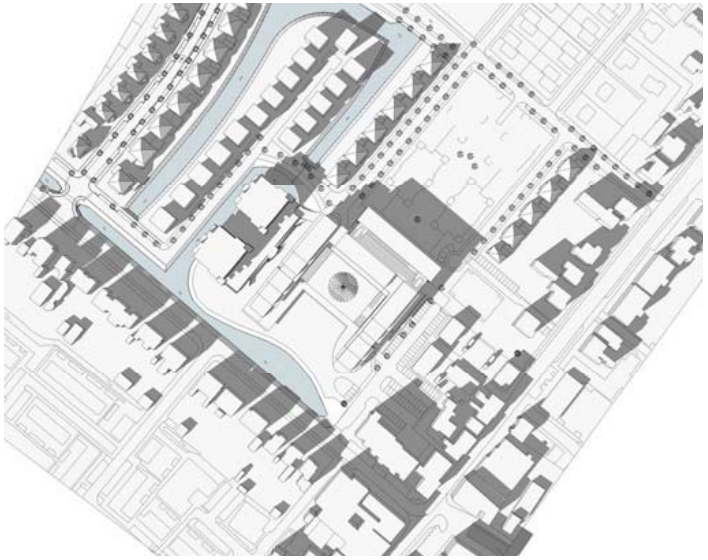
ZONNESTUDIE 21 MAART / 23 SEPTEMBER

vanEgmondTotaalArchitectuur

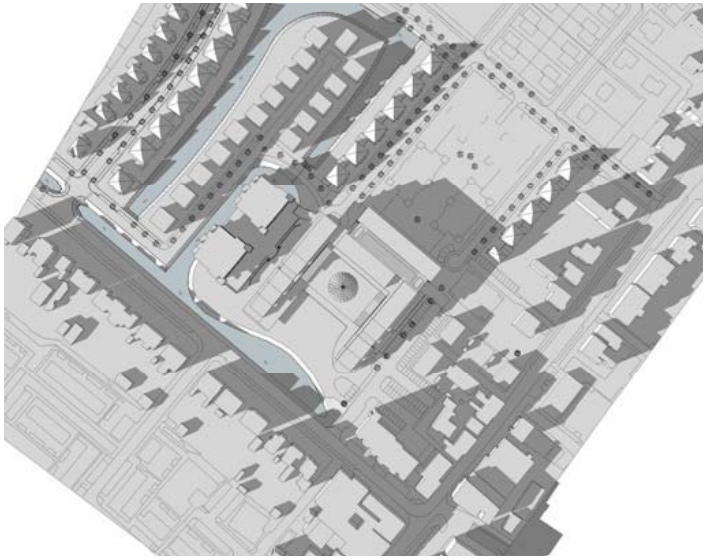
SASSEMBOURG TE SASSENHEIM LAS & WST VOORUITGANG | 16 OKTOBER 2007



15.00 uur



16.00 uur

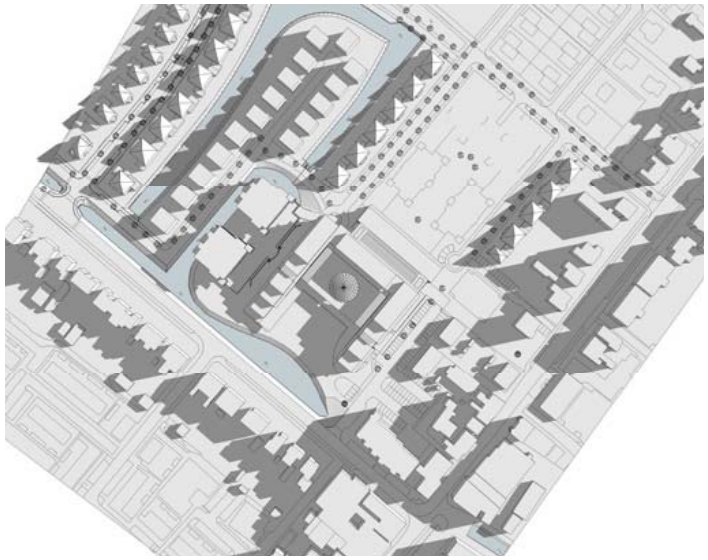


17.00 uur

ZONNESTUDIE 21 MAART / 23 SEPTEMBER

vanEgmondTotaalArchitectuur

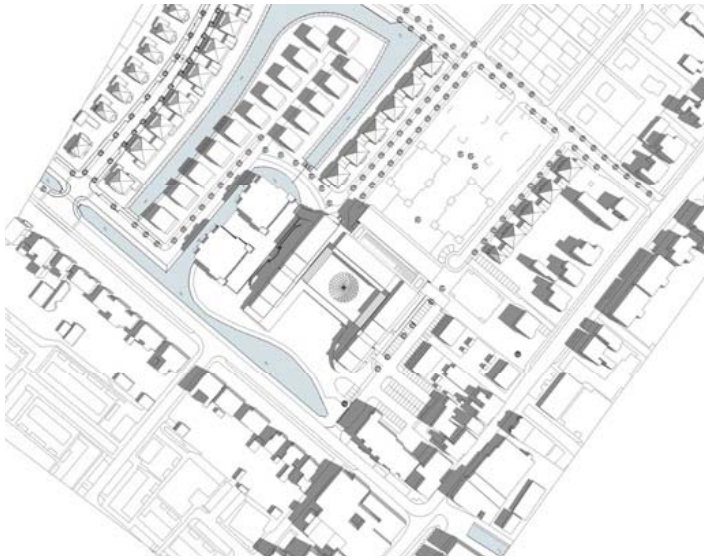
SASSEMBOURG TE SASSENHEIM LAS & WST VOORUITGANG | 16 OKTOBER 2007



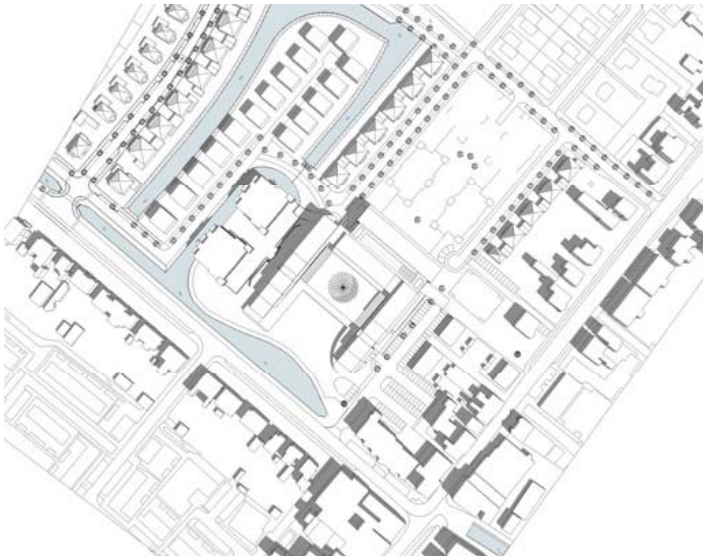
7.00 uur

8.00 uur

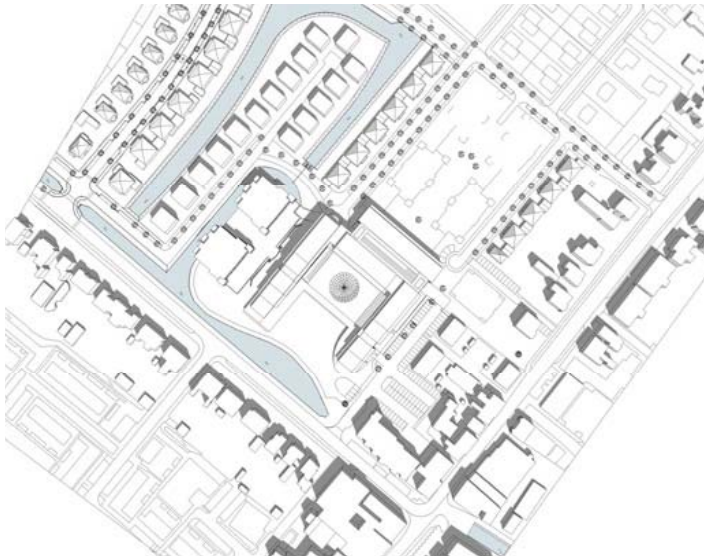
9.00 uur



10.00 uur



11.00 uur

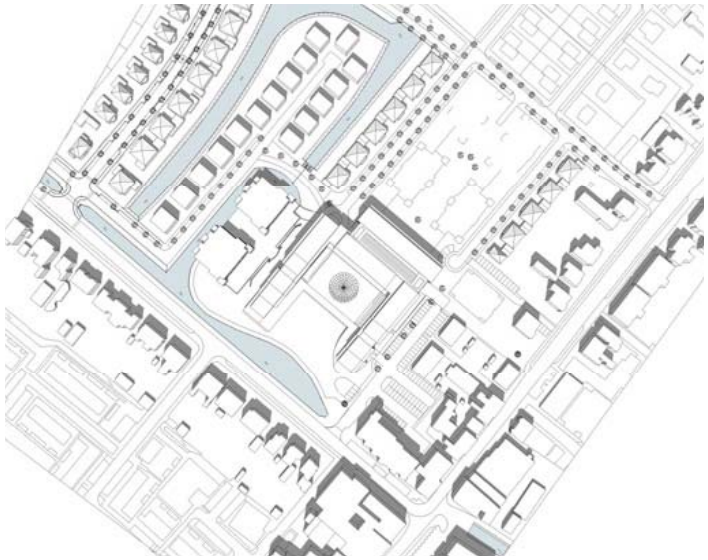


12.00 uur

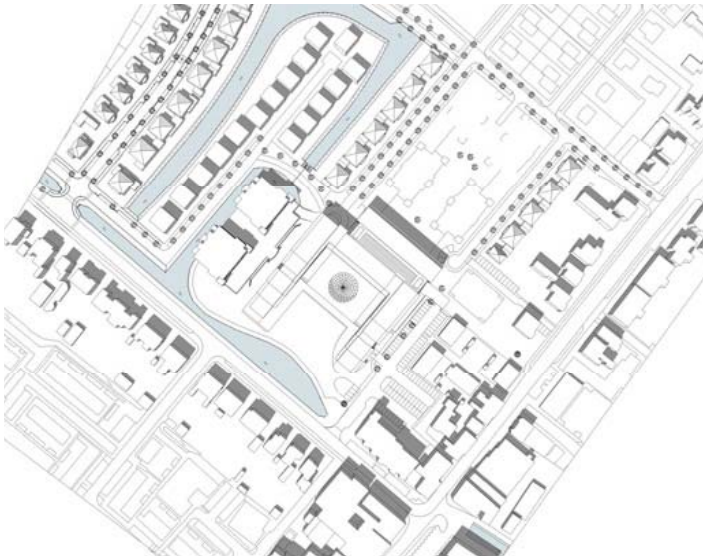
ZONNESTUDIE 21 JUNI

vanEgmondTotaalArchitectuur

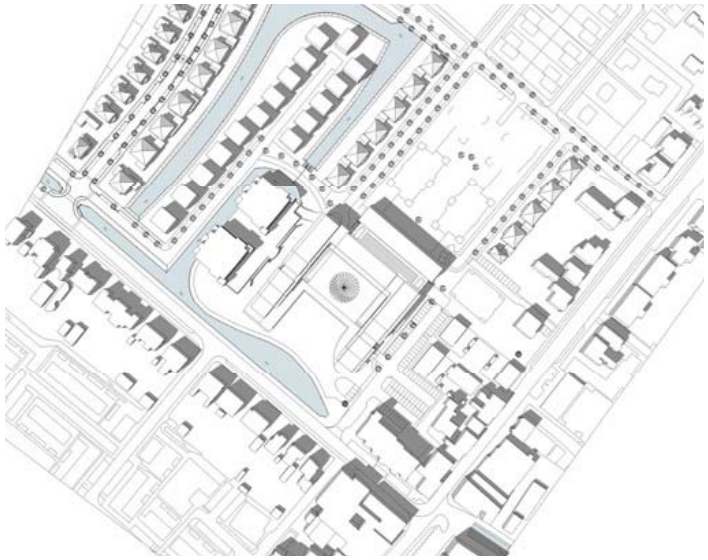
SASSEMBOURG TE SASSENHEIM LAS & WST VOORUITGANG | 16 OKTOBER 2007



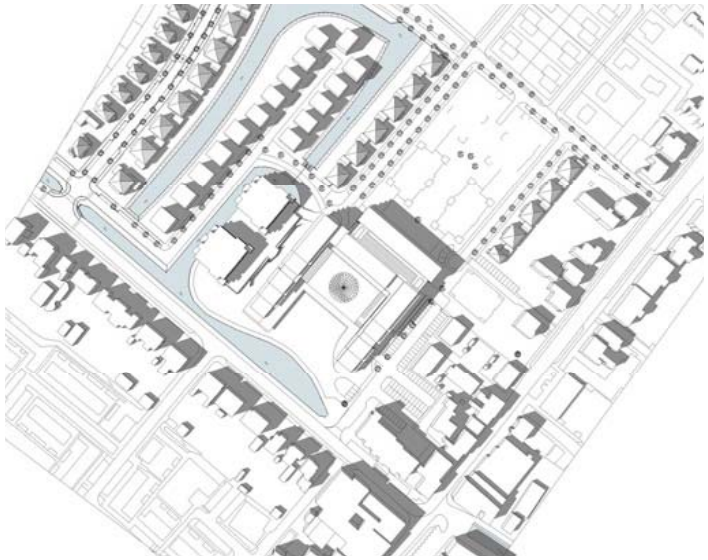
13.00 uur



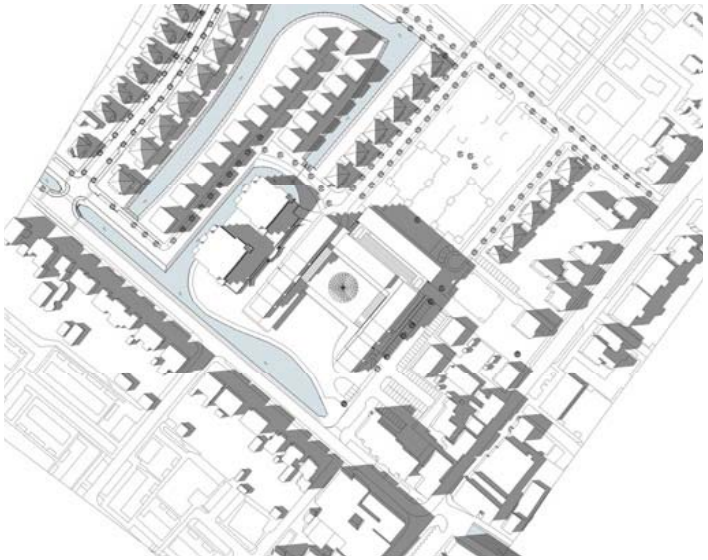
14.00 uur



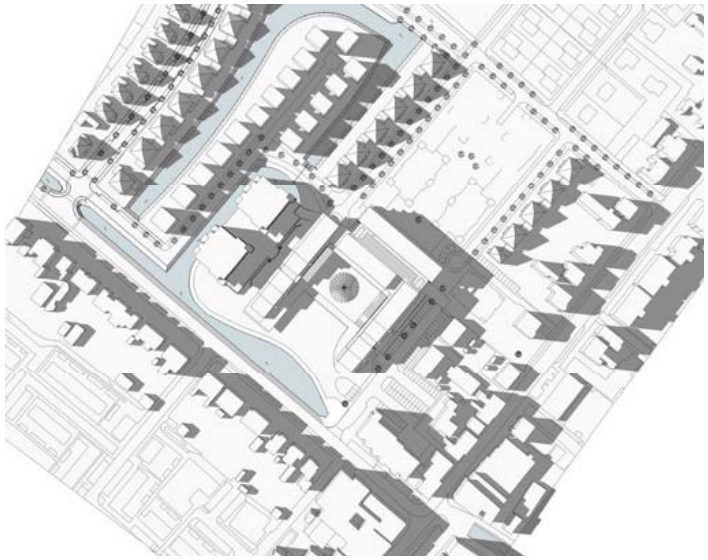
15.00 uur



16.00 uur



17.00 uur

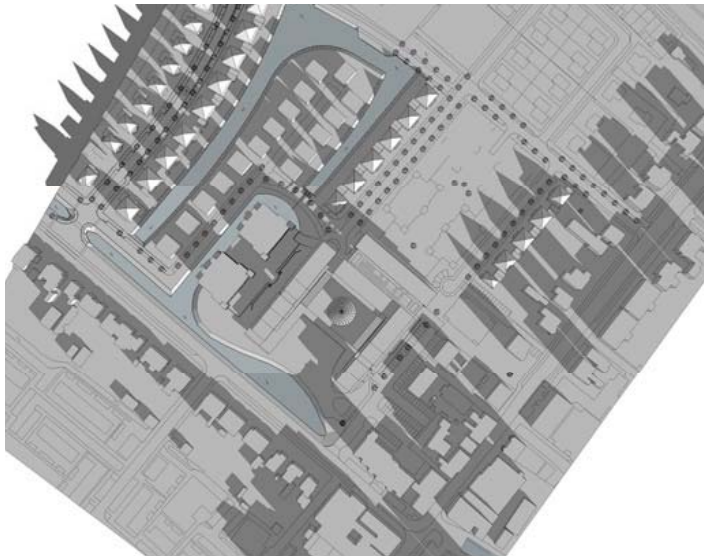


18.00 uur

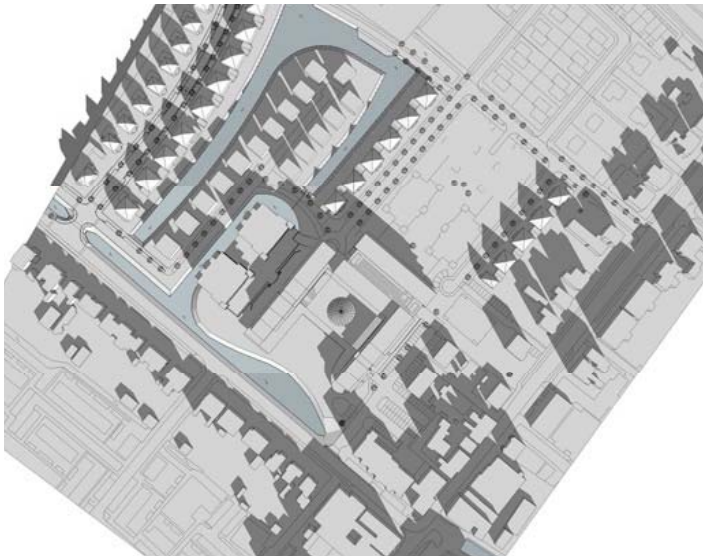
ZONNESTUDIE 21 JUNI

vanEgmondTotaalArchitectuur

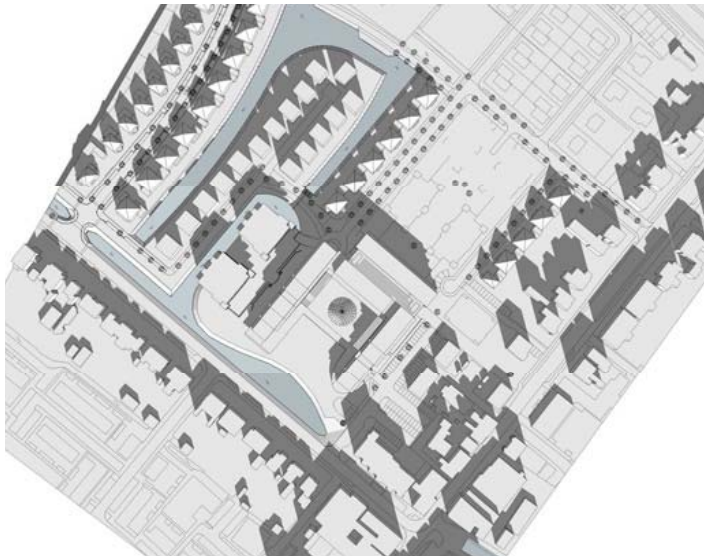
SASSEMBOURG TE SASSENHEIM LAS & WST VOORUITGANG | 16 OKTOBER 2007



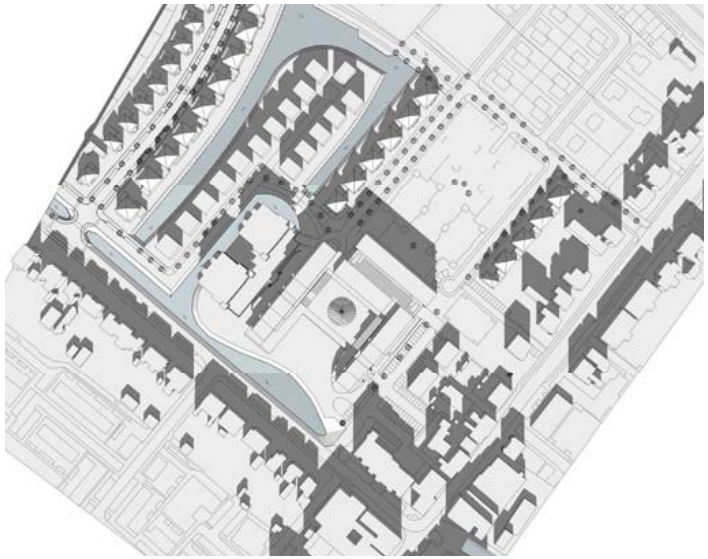
9.00 uur



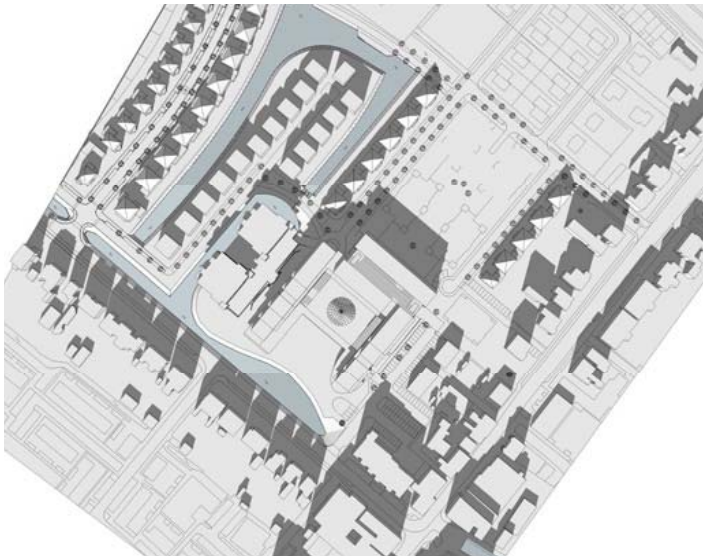
10.00 uur



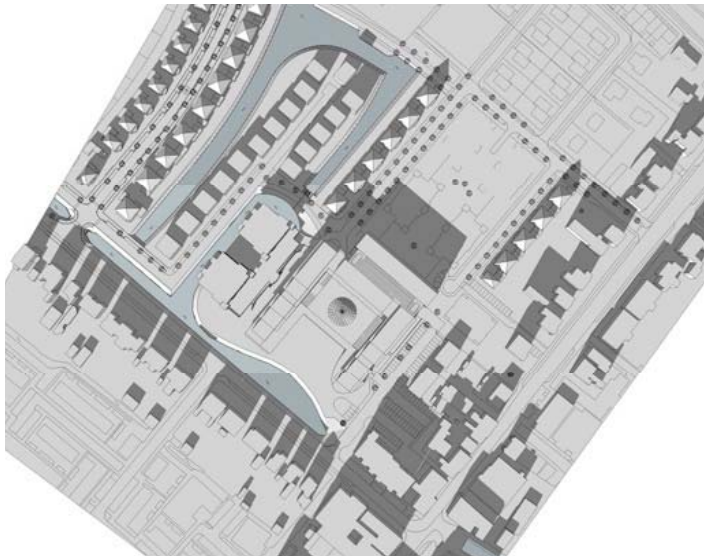
11.00 uur



12.00 uur



13.00 uur

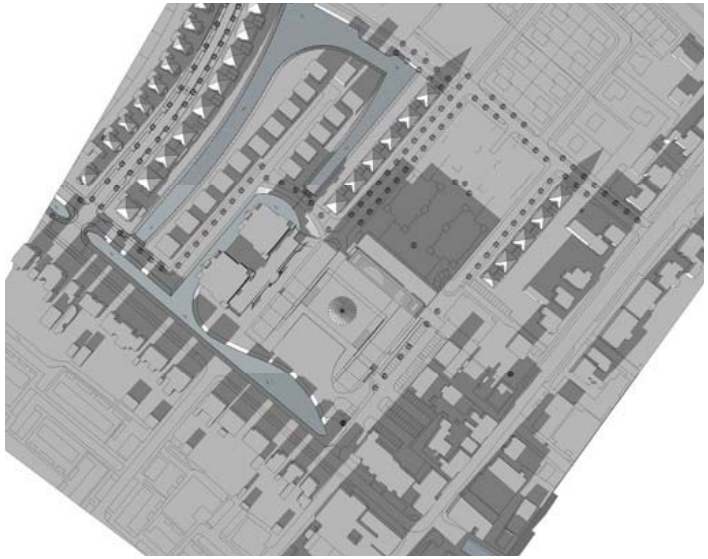


14.00 uur

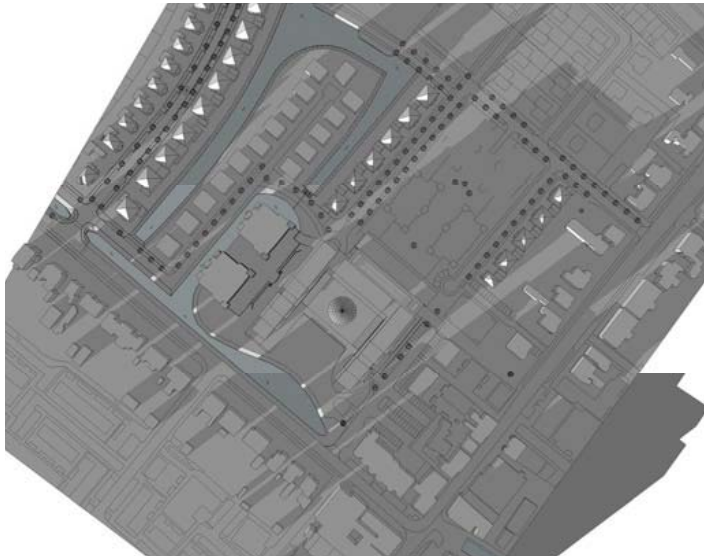
ZONNESTUDIE 21 DECEMBER

vanEgmondTotaalArchitectuur

SASSEMBOURG TE SASSENHEIM LAS & WST VOORUITGANG | 16 OKTOBER 2007



15.00 uur



16.00 uur

Bijlage 7. Afspraak watercompensatie

Ballast Nedam
Ontwikkelingsmaatschappij

Ringwade 71
3439 LM Nieuwegein

Postbus 1564
3430 BN Nieuwegein

Telefoon (030) 2 85 44 00
Telefax (030) 2 85 48 80
Website http://www.bno.ballast-nedam.nl
http://www.niki.nl
KvK 24.237.504

Mevrouw S. Heemskerk
Oosteinde 3b
2361 HA WARMOND

Datum	6 december 2007	Doorkiesnummer	(030) 2 85 44 36
Uw kenmerk		Directe telefax	(030) 2 85 48 84
Ons kenmerk	BNO/W/MAP/jos/b19528	E-Mail adres	p.van.maanen@ballast-nedam.nl
Behandeld door	Philip F. van Maanen		

Onderwerp **Afspraak omtrent watercompensatie ten behoeve van Villapark Overteylingen**

Geachte mevrouw Heemskerk,

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van 5 december jl. wil ik hierbij de met u gemaakte afspraken bevestigen.

Aanleiding
Voor plan Overteylingen te Sassenheim heeft Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij een tekort op de waterbalans. Het tekort bedraagt circa 800 m² boezemwater. Achter uw woning, aangrenzend aan de camping, zal u een jachthaven realiseren van meer dan 700 m² wateroppervlakte (o.b.v. de bouwvergunning van de gemeente).

Afspraken
Het wateroppervlakte dat nieuw zal worden gerealiseerd door de aanleg van uw jachthaven zal aangewezen worden ter compensatie van het te maken wateroppervlakte in het plan Overteylingen.

Deze afspraak is wel onder voorbehoud dat het Hoogheemraadschap van Rijnland akkoord geeft voor de compensatieregeling van het wateroppervlakte van circa 700 m².

Datum: 6 december 2007

Voor akkoord:

Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
Drs.ing. Ph. van Maanen
projectontwikkelaar

Datum: december 2007

Voor akkoord:

Mevrouw S. Heemskerk

Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. is een handelsnaam van Ballast Nedam Bouw en Ontwikkeling B.V. , welke onderdeel uitmaakt van Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling B.V.

Bijlage 8. Overlegreacties

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

provincie ZUID HOLLAND

De PPC is het overleg- en adviesorgaan zoals bedoeld in artikel 53 WRO

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON
ing. H.L. de Lange
DOORKIESNUMMER
070 - 441 74 65
E-MAIL
lange-hl@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 36
WEBSITE
www.pzh.nl

Burgemeester en Wethouders
van Sassenheim

04/3460
01 SEP 2004
I 172
Antw.

ONS KENMERK	UW KENMERK	BIJLAGEN	DATUM
DRM/PPC/2004/4878	U04.2031	-	31 AUG. 2004

ONDERWERP
Overleg ex artikel 10 BRO,
voorontwerpbestemmingsplan "Overteylingen"

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 19 augustus 2004. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan voorziet in de handhaving van drie ruimtelijke elementen: de bollenschuur van firma Papendrecht en van der Voet (rijksmonument), de boerderij van Van Rijn en de "Villa Vredesteyn" (gemeentelijke monumenten). De bollenschuur zal worden gerenoveerd en heringedeeld als appartementengebouw. De boerderij van Van Rijn zal, inclusief bijgebouwen, erfbeplanting en toegangspad, als "boerderijensemble" zoveel mogelijk worden gehandhaafd. De aan de Hoofdstraat gelegen "Villa Vredesteyn" zal zorgvuldig worden ingepast in de ontwikkeling van zorgvoorzieningen binnen dit deel van het plangebied.
Het bestemmingsplan Overteijlingen voorziet verder in de realisatie van 300 tot 360 woningen. In verband met de haalbaarheid van de noodzakelijke restauratie van de bollenschuur wort de zogenoemde 1e fase, het gebied rond dit rijksmonument, al gerealiseerd; deze fase betreft samengevat de realisatie van 12 appartementen in de bollenschuur, 20 woningen en de aanleg van een nieuwe ontsluiting op de Teijlingerlaan.

2. BEOORDELING

2.1 Water

De bestemming agrarische doeleinden wordt omgezet in een woonbestemming. De bestemming woondoeleinden stelt hogere eisen aan de binnen het plangebied aanwezige waterkering die de polder beschermt tegen het boezemwater. De aanpassing van de kering dient deel uit te maken van de exploitatie van de gehele nieuwe woonwijk. Dit dient in nauw overleg met het waterschap te worden uitge-

Tram 1 en bus 18 en 67 stoppen bij het provinciehuis. Vanaf station Den Haag CS is het tien minuten lopen. De parkeerruimte voor auto's is beperkt.

werkt. Het resultaat van het overleg zal in de waterparagraaf weergegeven dienen te worden (A).

3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.
Wij stemmen tevens in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten voor het gehele plangebied.
Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,

J.I. Roest

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;

G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;

A: een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

Directie Regionale Zaken

Het College van Burgemeester en Wethouders
van Sassenheim
Postbus 26
2170 AA SASSENHEIM

landbouw, natuur en voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
12-05-2004	U04.2031	DRZW/04-2898	22 juli 2004
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Obp Overteylingen		020 4953143	

Geacht College,

Het voorontwerpbestemmingsplan Overteylingen, dat u mij toezond in het kader van het overleg bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

DE REGIODIRECTEUR WEST,

b.a.

drs. R.P. van Brouwershaven

Nr. 04/2911
GEMEENTE SASSENHEIM
Ing. 23 JUL 2004
Toegezien aan I/R2
Antw. Archief

Ministerie van Landbouw,
Natuur en Voedselkwaliteit
Directie Regionale Zaken
Vestiging West
Dalsteindreef 5
Postadres: Postbus 603
1110 AP DIEMEN
Telefoon: 020 4953100
Fax: 020 4953111
Web: www.minlnv.nl

cc.: Secretariaat PPC ZH

001 LNV

VROM Inspectie

Regio Zuid-West

Groothandelsgebouw
Weena 723, Ingang C, 1e etage
Postbus 29036 3001 GA Rotterdam

mw. drs. M. Houtzager
Telefoon 010 224 44 53
Fax 010 224 44 99
www.vrom.nl

Gemeente Sassenheim
t.a.v. de heer ing. F.M. van Leeuwen
hoofd van de afdeling Ruimte en Bestuur
Postbus 26
2170 AA SASSENHEIM

reactie voorontwerp bestemmingsplan Overteylingen

Datum
14 juli 2004

Kenmerk
VI/ZW-14251/MH/TS

Geachte heer Van Leeuwen,

In het kader van het vooroverleg art. 10 Bro ontving ik het voorontwerp bestemmingsplan Overteylingen met het verzoek om een reactie vóór 1 augustus 2004.

Ik wil hierbij in het algemeen mijn waardering uitspreken voor het ontwerpplan. Het plangebied ligt binnen de rode contour, zoals aangegeven in het streekplan Zuid-Holland West.

U geeft aan dat nader onderzoek naar de aanwezigheid van broedvogels, vleermuizen en amfibieën noodzakelijk is voor het verkrijgen van de benodigde ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Ik ga er vanuit dat dit nadere onderzoek voor de vaststelling van het plan is verricht en dat de resultaten hiervan met mogelijk mitigerende maatregelen en compensatie in het plan zullen worden verwerkt.

Tenslotte wil ik opmerken dat het plan aanspreekt voor wat betreft het realiseren van een woonwijk met ruimtelijke kwaliteit. Met name de synthese tussen te handhaven waardevolle gebouwen, zoals de aanwezige monumenten, en nieuwe bebouwing acht ik een goede ontwikkeling.

Hoogachtend,
de inspecteur,

mr. W.J.K. Brugman

Defensie Interservice Commando

Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen
Directie West
Ruimtelijke Ordening en Milieu
RO&JB

Bezoekadres:
Luitenant-generaal
Knoopkazerne
Mineurslaan 500
Postadres:
Postbus 8002
3503 RA Utrecht
www.dgwt.nl

Steller:
C. van Kooten
Telefoon (030) 23 66 094
Fax (030) 23 66 294
MDTN (557) 66 094
Mobiel 06 - 51 63 93 76
E-mail:
C.v.Kooten@MINDEF.nl

Aan Gemeente Sassenheim
Hoofd Afdeling Ruimte en Groen
Postbus 26
2170 AA SASSENHEIM

Datum 10 JUNI 2004
Dossiernummer 04/9-2-12-2
Ons kenmerk 2004009398
Onderwerp Overleg ex art. 10 Bro voorontwerp bestemmingsplan "Overteylingen".

Geachte heer/mevrouw,

Met verwijzing naar uw brief d.d. 12 mei 2004,kenmerk U04.2031, betreffende overleg ex artikel 10 Bro inzake het voorontwerp bestemmingsplan "Overteylingen", deel ik u mede dat bij voornoemd voorontwerp geen belangen van het Ministerie van Defensie zijn betrokken.

Het voorontwerp geeft mij zodoende geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en gaat hierbij retour.

Met vriendelijke groet,

Het Hoofd Ruimtelijke Ordening en Milieu
van de Directie West DGW&T,
voor deze:

C. van Kooten
Adviseur Ruimtelijke Ordening

Bijlage: één

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Gemeente Voorhout

Burgemeester en wethouders van Sassenheim

Postbus 26

2170 AA SASSENHEIM

№ 04/2397	
GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing. 10 JUN 2004	
Ter beh. aan: I LP	
Antw.	Archief:

UW KENMERK :
ONS KENMERK: 2004/3732
ONDERWERP : voorontwerp-bestemmingsplan Overteylingen

BEHANDELD DOOR : P.M.W.M. van Goch
DOORKIESNUMMER: (0252)265751

VERZONDEN - 7 JUNI 2004

Geacht college,

Hierbij delen wij u mede, dat wij over het voorontwerp-bestemmingsplan 'Overteylingen' van uw gemeente geen op- of aanmerkingen hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Voorhout,
de secretaris, de burgemeester,

J.L. Boon C.J. de Ronde

Bijl.: -

POSTADRES : POSTBUS 149 2215 ZJ VOORHOUT TEL 0252 265600 FAX 0252 217779
BEZOEKADRES: RAADHUISPLEIN 1 WEBSITE: WWW.VOORHOUT.NL E-MAIL: GEMEENTE@VOORHOUT.NL

Ministerie van Economische Zaken
Regio Zuid-West

Aan
Gemeente Sassenheim
T.a.v. ing. F.M. van Leeuwen
Postbus 26
2170 AA SASSENHEIM

Datum	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Bijlage(n)
28 MEI 2004		O/REB/RZW/dc	

Onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan "Overteylingen"

Geachte heer, mevrouw,

In het kader van het artikel 10 BRO-overleg ontvingen wij van u op vrijdag 28 mei 2004 het voorontwerp bestemmingsplan "Overteylingen" van de gemeente Sassenheim.

Indien dit plan ons aanleiding geeft tot een reactie, zullen wij hier binnenkort op terugkomen. Wij zullen u dan schriftelijk onze reactie doen toekomen met een afschrift aan het PPC-secretariaat.
Wellicht reageren wij in een later stadium mondeling tijdens een PPC-vergadering.

Hoogachtend,

drs. J. Bongers
hoofd Regio Zuid-West
voor deze:

D. Cavala
Secretaresse

Bezoekadres

Doorkiesnummer Telefax

Hoofdkantoor
Bezuidenhoutseweg 30
Postbus 20101
2500 EC 's-Gravenhage

Telefoon (070) 379 89 11
Telefax (070) 347 40 81
Email ezpost@minez.nl
Website www.minez.nl

X-400 adres S=EZPOST/C=NL/A=400NET/P=MIN EZ
Internetadres ezpost@minez.nl

Verzoeke bij beantwoording van deze brief ons kenmerk te vermelden

Gastransport Services

Het college van Burgemeester en
wethouders der gemeente Sassenheim
Postbus 26
2170 AA SASENHEIM

04/2128
19 MEI 2004
I/72

District West
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7
Telefoon (0182) 62 33 33
Fax (0182) 62 33 99
www.gastransportservices.nl
BTW-nummer NL007239348801
Handelsregister Groningen 02029700

Ons kenmerk: OW-S 04.B.1581
Uw kenmerk:

Datum: 18 mei 2004
Doorkiesnr.: (0182) 62 34 22

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan Overteylingen

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 12 mei jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat bij het ontwerp geen belangen van onze maatschappij zijn betrokken.

Onder dankzegging voor de toezending retourneren wij hierbij het ontwerp-bestemmingsplan en verblijven wij,

hoogachtend,

exemplaar by François

Dhr. B. Nairi
Tracébeheer en Grondzaken
Operations West

Bijlage: - BP Overteylingen

Gasunie

B.V. Nederlandse Gasunie
Kantoor Waddinxveen
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7
T (0182) 62 33 33
F (0182) 62 33 90
E communicatie@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Het college van Burgemeester en wethouders
der gemeente Sassenheim
Postbus 26
2170 AA, Sassenheim

Datum
12 april 2005

Doorkiesnummer
(0182) 62 34 30

Ons kenmerk
TOGW.05.1975

Uw kenmerk

Onderwerp
Voorbereidingsbesluit herziening bestemmingsplannen "Landelijk gebied" & "Noord, na 1e herziening"

Geacht college,

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 6 april jongstleden, nr. 66 vernamen wij dat uw gemeenteraad heeft verklaard dat een voorbereidingsbesluit is genomen voor een gedeeltelijke herziening van de bestemmingsplannen "Landelijk gebied" & "Noord, na 1e herziening".

In ons antwoord op de brief van uw gemeente d.d. 12 mei 2004, waarin u ons het voorontwerpbestemmingsplan Overteijlingen ex artikel 10 toezond, meldden wij dat de Gasunie geen belang had bij de locatie zoals omschreven in het plan. Deze beoordeling is gemaakt op basis van de circulaire "zonering rondom hoge druk aardgastransport-leidingen" uit 1984, waaraan wij voorheen plannen toetsten. Helaas moeten wij u meedelen dat, zoals u misschien bekend is uit een brief van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, kenmerk DGG/V-05/000698/VL d.d. 2 februari 2005, bovenstaande circulaire in de tussentijd is komen te vervallen.
Op dit moment zijn wij genoodzaakt uit te gaan van zogenaamde "worst case tabellen", afgegeven door het RIVM, met daarin strengere eisen. Uit deze tabellen blijkt dat een aantal woningen, zoals omschreven in het plan, binnen de invloedsfeer van de leiding (55 meter vanuit het hart van de leiding) liggen en daarom meldingplichtig zijn bij het RIVM.

Wij verzoeken u dan ook het RIVM te raadplegen voor vragen over veiligheidsafstanden. Het RIVM zal u dan de maximaal aan te houden afstand verstrekken.
(contactpersoon RIVM: Gerald Laheij Postbus 1 postcode 3720 Bilthoven, tel: 030-2743829, e-mail: Gerald.Laheij@rivm.nl)

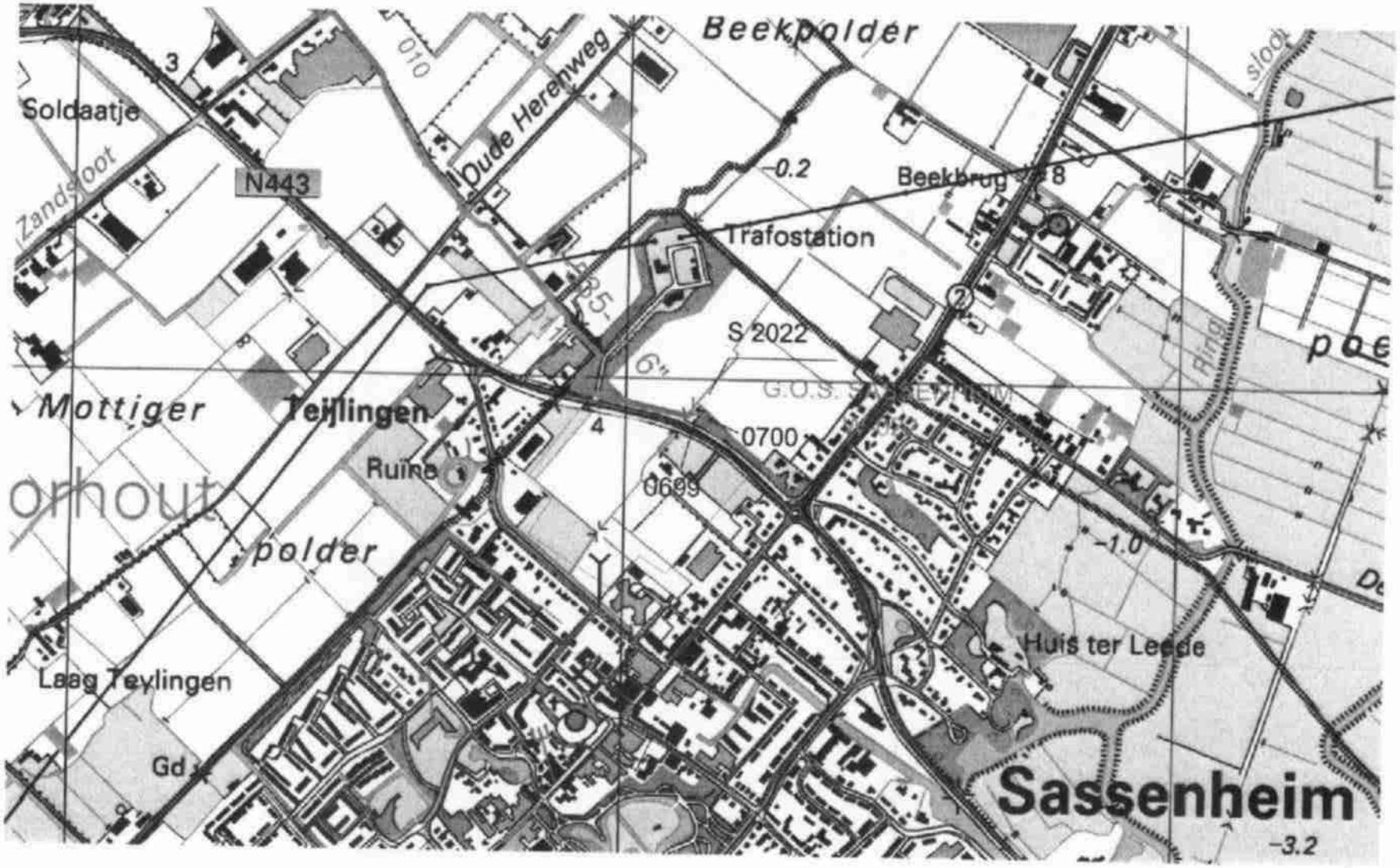
Wanneer u voor het onderhavige gebied over digitale informatie van onze leiding wenst te beschikken, kunt u hieromtrent een schriftelijk verzoek indienen bij ondergetekende; m.w.roest@gasunie.nl

Vertrouwende u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

M.W. Roest
Medewerker RV/RO
Operations Tracé- en Databeheer West

Bijlage: - afdruk Geolink "Teijlingen"


Beekpolder
Soldaatje
Zandsloot
N443
Oude Herenweg
010
3
-0.2
Beekbrug
8
Trafostation
S 2022
G.O.S. SASSENHEIM
Mottiger
Teijlingen
Ruine
4
0700
0609
polder
-1.0
Huis ter Leede
Laag Teylingen
Gd
Sassenheim
-3.2

Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Rijkswaterstaat

Het College van Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Sassenheim
Postbus 26
2170 AA SASSENHEIM

04/2171
24 MEI 2004
I/72

Contactpersoon
mw. J.P. Stal-Loesberg
Datum
19 MEI 2004
Ons kenmerk
RXS/2004.5458

Doorkiesnummer
010 402 65 68
Bijlage(n)
1
Uw kenmerk
U04.2031, d.d. 12 mei 2004

Onderwerp
Vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan 'Overteylingen'.

Geacht College,

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Overteylingen', dat u mij toezond in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Onder dankzegging voor de inzage zend ik het voorontwerp-bestemmingsplan hierbij retour.

Hoogachtend,
DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR,
namens deze,
het plv. hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening, Bestuur en Strategie,

ir. P.J.M. v.d. Ham.

Directie Zuid-Holland
Postadres Postbus 556, 3000 AN Rotterdam
Bezoekadres Boompjes 200

Telefoon 010 402 62 00
Fax (010) 404 88 98
E-mail i.stal@dzh.rws.minvenw.nl

Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat
Directie Zuid-Holland

GEMEENTE SASSENHEIM
Postbus 26
2170 AA SASSENHEIM

ONTVANGSTBEVESTIGING

Uw brief van: 12-05-2004
Uw kenmerk: U04.2031
is bij mijn directie ontvangen d.d.: 14-05-2004
en geregistreerd onder nummer: DZH 2004/5345 Jan Zandstra.
Uw brief is in behandeling genomen door de afdeling: RX
Voor verdere informatie kunt u terecht bij de afdeling
Post- en Archiefzaken bereikbaar onder nummer 010-4026492

DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR,
voor deze,
hoofd Post, Archief en Documentatie,

A.J. Bakker.

Postadres postbus 556, 3000 AN Rotterdam
Bezoekadres Boompjes 200

Telefoon (010) 402 62 00
Telefax (010) 404 79 27

Bereikbaar met metro station Leuvehaven vanaf station CS en NS station Blaak; per auto volg havennummer 160-170

Hoogheemraadschap van
Rijnland

04/3032
JUL 2004
I / 32
Antw. | Archief

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Sassenheim
Postbus 26
2170 AA Sassenheim

uw kenmerk:	U04.2301
uw brief van:	12 mei 2004
ons kenmerk:	04.12826
bijlagen:	-
inlichtingen:	V. Loeffen / J.J.Reitsma
doorkiesnummer:	071 5168524 / 527
onderwerp:	Voorontwerp bestemmingsplan Overteylingen

Leiden, 29 JULI 2004

Geacht College,

Naar aanleiding van het ons – in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO – toegezonden voorontwerp bestemmingsplan Overteylingen, berichten wij u het volgende.

Het nieuwe gemaal en de inlaten staan niet op de plankaart aangeven en dit geldt ook voor de kaden langs de Teylingervaart. Tevens is niet al het nieuw te graven water als zodanig bestemd op de plankaart. Wij verzoeken u bovengenoemde punten toe te voegen aan de plankaart.

In de toelichting is aangegeven dat de oevers van de eilanden natuurvriendelijk worden ingericht. Wij verzoeken u om de natuurvriendelijke oevers ook op de plankaart als zodanig te bestemmen.

Wij zijn verheugd dat het verharde oppervlak in het plangebied wordt afgekoppeld. Wij verwijzen hierbij naar de richtlijn die Rijnland hanteert. Voor het afkoppelen van wegen en daken hanteert Rijnland namelijk de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Voor deze beslisboom is de kwaliteit van afstromend regenwater van verschillende oppervlakken bepaald en op basis van deze metingen zijn de verharde oppervlakken opgedeeld in verschillende categorieën.

- Het regenwater van daken en gevels mag direct afgekoppeld worden, mits er geen zinken dakgoten aanwezig zijn en er geen excessieve toepassing van lood en koper heeft plaatsgevonden. Indien er wel (veel) gebruik gemaakt is van deze materialen dienen deze materialen vervangen of behandeld (gecoat) te worden. Als dit niet gebeurt, mag er niet afgekoppeld worden.
- Voor licht verontreinigde oppervlakken zoals vrijliggende langzaamverkeerspaden, schoolpleinen en parkeergelegenheden voor personenauto's met een lage wisselfrequentie is afkoppeling toegestaan.
- Ook voor matig verontreinigde oppervlakken (onder andere wijkontsluitings- en doorgaande wegen, woonerven en winkelstraten) is afkoppelen toegestaan, hierbij is het aanleggen van aanvullende zuiveringstechnieken (zand- en slibafvang, bodempassage) echter wel verplicht. Bij parkeerterreinen met een hoge wisselfrequentie en

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 5 168 268
telefax (071) 5 123 915
internet www.rijnland.net e-mail post@rijnland.net

parkeerterreinen voor vrachtwagens is verder het aanbrengen van een olieafscheider verplicht.

- (Zwaar) verontreinigde oppervlakken zoals bedrijfsterreinen, busstations, marktplaatsen en trambanen mogen niet worden afgekoppeld. Deze oppervlakken dienen op een verbeterd gescheiden stelsel of gelijkwaardige voorziening aangesloten te worden.

Wij verzoeken u rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en deze mee te nemen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Wij verwijzen hierbij ook naar de reactie van Waterschap De Oude Rijnstromen en indien hierover overleg zal plaatsvinden, verzoeken wij u om ons ook uit te nodigen.

Graag ontvangen wij te zijner tijd de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolgprocedure.

Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens dezen,

dr. ir. E.H.S. van Duin,
hoofd afdeling Integrale Plannen en Projecten.

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 5 168 268
telefax (071) 5 123 916
internet : www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net

Hoogheemraadschap van
Rijnland

MINUUT/afschrift aan:
gemeente Sassenheim
ws De Oude Rijnstromen
D-Plus Civil Consultants, Lisse
VRG1 (B.Joenkbloedt)

Rijnlands Keur

Besluitnr. 04.08767/V.37215

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland hebben op 27 april 2004 een aanvraag met kenmerk 0406.002.sr ontvangen van D-Plus Civil Consultants, Heereweg 470, 2161 DH Lisse, voor een vergunning op grond van Rijnlands Keur.

De vergunning wordt aangevraagd namens AKZO-NOBEL Coatings te Sassenheim.

OVERWEGINGEN BETREFFENDE DE AANVRAAG:

De aanvraag betreft de aanleg van een bassin voor het innemen van bluswater in geval van een calamiteit. Dit bassin zal een rechtstreekse verbinding krijgen met een nabij gelegen spoorsloot in de gemeente Sassenheim.(coördinaten: x 93660, y 469390).

Het waterschap De Oude Rijnstromen heeft reeds een ontheffing verleend voor het aanbrengen, hebben en onderhouden van werken in de kern- en beschermingszone van de boezemkade van de Elsgeesterpolder (zie besluit d.d. 17 mei 2004, nr 2004/000979).

Bij de aanvraag zijn de navolgende gegevens overgelegd:
- situatie- en constructietekeningen.

OVERWEGINGEN BETREFFENDE DE VOORGENOMEN WERKEN:

De uit te voeren werken betreffen:
- het tot boezemwater vergraven van ca. 72 m² polderland;
- het leggen en hebben van een betonnen duiker;
- het maken en hebben van een hardhouten damwandconstructie.

Voor bovengenoemde werkzaamheden is een vergunning op grond van Rijnlands keur, art. 13 vereist.

OVERWEGINGEN BETREFFENDE DE GEVOLGDE PROCEDURE:

De vergunningaanvraag is conform hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht uitgevoerd.

OVERWEGINGEN BETREFFENDE HET BELEID:

Rijnlands beleid ten aanzien van de waterstaatkundige verzorging van het gebied is beschreven in het Waterbeheersplan 2000.

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 5 168 268
telefax (071) 5 123 916
internet : www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net

aan AKZO-NOBEL Coatings, Postbus 31, 2171 AJ Sassenheim, of de rechtverkrijgende - vergunninghouder - vergunning te verlenen voor:

- het tot boezemwater vergraven van ca. 72 m² polderland;
- het maken en hebben van een hardhouten damwand tegen de nieuw ontstane oever;
- het in de boezemkade leggen en hebben van een betonnen duiker met een lengte van 10 meter en een inwendige diameter van Ø 800 mm;

ter plaatse van het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B nummer 3575.

Een en ander zoals is aangegeven in de aanvraag en de daarbij gevoegde tekening met nummer 0406-01 A.

Dit besluit berust op de bepalingen in Rijnlands Keur en de Algemene wet bestuursrecht

Aan de vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. De werken moeten zo worden uitgevoerd dat er geen boezemwater de polder in kan stromen.

2. Tijdens en na de uitvoering van de werken mag de diepte van het aangrenzende boezemwater niet verminderen.

3. Bij het graven van land tot boezemwater mag de vrijkomende grond niet in het boezemwater worden gestort.

4. De damwand moet deugdelijk geconstrueerd en van een voldoende lengte zijn.

5. De duiker moet zo worden aangelegd dat het hoogste punt van de binnenkant van de duiker op een hoogte ligt van NAP min 0,40 m. Dit is 0,20 m boven Rijnlands gemiddelde boezempeil van NAP min 0,60 m. De uiteinden van de duiker moeten aan de bovenzijde minstens 0,40 m buiten de oever uitsteken.

6. De duiker moet steeds schoon en open worden gehouden. Het water dat aan beide zijden van de duiker ligt, moet over een lengte van 5,00 m over de volle breedte op diepte worden gebracht en gehouden, zodat de duiker steeds over het volle doorstromingsprofiel dienst kan doen.

7. Tijdens en na het uitvoeren van werken moet:
   a. het boezemwater moet op de voorgeschreven diepte blijven;
   b. een goede doorstroming moet gehandhaafd blijven;
   c. de kwaliteit van het boezemwater mag niet worden aangetast.

8. De werken moeten steeds in goede staat worden gehouden.

9. Als de werken niet langer worden gebruikt,
   - moeten deze volledig worden verwijderd;
   - moeten ondiepten in het boezemwater worden verwijderd;
   - moeten waterkeringen en oevers worden hersteld.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is als volgt bereikbaar:

Schriftelijk	: postbus 156, 2300 AD Leiden
Telefonisch	: 071 - 5168268
Fax	: 071 - 5123916
Behandelaar	: B.C.M. Jonckbloedt
Doorkiesnummer	: 071 - 5168443
E-mail	: ben.jonckbloedt@rijnland.net

Gedurende de in de bekendmaking genoemde termijn kan iedere belanghebbende schriftelijk bezwaar maken tegen dit besluit bij het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het bezwaarschrift moet worden gemotiveerd. Ook na het indienen van een bezwaarschrift blijft de inhoud van de beschikking van kracht.

Wel is het mogelijk, naast het indienen van een bezwaarschrift, de president van de Rechtbank te verzoeken om ten aanzien van dit besluit een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek moet worden ingediend bij de:

President van de Arrondissementsrechtbank te Den Haag,
Postbus 20302,
2500 EH 's-Gravenhage.

Voor het behandelen van een dergelijk verzoek moet griffierecht worden betaald.

Besloten te Leiden, op 28 juli 2004.

Leges: € 56,72 (legesnr. 9326)

Verzonden: 29 JULI 2004

Bijlage(n): - 1 –

Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens dezen,

27/7

Ing. W.N. van der Heeden,
hoofd Vergunningen en Emissies

Waterschap
De Oude Rijnstromen

Het college van burgemeester en wethouders van
de gemeente Sassenheim
Postbus 26
2170 AA SASSENHEIM

Leiderdorp	:	9 juli 2004
Ons kenmerk	:	2004/01472/AP
Uw brief van	:	13 mei 2004
Uw kenmerk	:	U04.2031
Bijlage(n)	:	
Contactpersoon	:	Z.L.H. van de Koppel
Onderwerp	:	voorontwerpbestemmingsplan Overteylingen

Verzonden : - 9 JULI 2004

Nr. 04/2770
Ingek. 12 JUL 2004
Ter beh. aan: I/32
Afdw. | Archief:

Geacht college,

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, ontvangt u hierbij onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Overteylingen", hierna te noemen plan.

Na bestudering van het plan constateren wij dat het plan niet in overeenstemming is met de door ons afgegeven ontheffing nr. 2002/02635 d.d. 4 februari 2003. Wij kunnen niet instemmen met het plan.

Wij gaan er vanuit dat de situatie beschreven in de ontheffing alsnog wordt vertaald naar het plan.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd en gaan er vanuit dat rekening wordt gehouden met de door ons weergegeven opmerking. Graag ontvangen wij van u de Nota van Beantwoording evenals een overzicht van de vervolgprocedure. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer M. Jacobi van de afdeling Peilbeheer, Hydrologie en Projecten.

Hoogachtend,
Namens Dijkgraaf en heemraden

Drs. S.P.J. van Ooijen
Hoofd afdeling Peilbeheer, Hydrologie en Projecten

Hoofdstraat 1-3, Postbus 160 - 2350 AD Leiderdorp, tel. 071-5410511, fax 071-5412486
E-mail waterschap@rijnstromen.nl - Postbanknummer 62331 - Rabobanknummer 30.11.00.950

Bijlage 9. Verkeerstellingen gemeente 2007

In onderstaande tabellen zijn achtereenvolgens de verkeerstellingen van de Teylingerlaan en de Hoofdstraat opgenomen. Deze tellingen zijn in 2007 uitgevoerd door de gemeente en komen gemiddeld licht lager uit dan de in het bestemmingsplan gebruikte verkeerscijfers en vormen geen reden om de cijfers uit het bestemmingsplan aan te passen.

teylingerlaan

Tellinggegevens: C:\TEC Connect\M410\Sassenheim\TEYLINGE.T00
Type apparaat: Marksman 400 series Van: 25-06-2007 t/m 02-07-2007

Tijd	Zondag	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Gem.Werk
01:00	34	26	24	15	22	20	38	21
02:00	39	11	2	10	6	14	27	9
03:00	31	2	2	1	.	3	26	2
04:00	23	5	1	1	4	2	10	3
05:00	7	11	7	9	6	9	14	8
06:00	4	15	13	12	15	17	13	14
07:00	9	82	79	80	79	74	27	79
08:00	17	243	220	175	190	171	68	200
09:00	35	347	381	358	356	369	144	362
10:00	71	208	250	255	283	286	244	256
11:00	109	130	236	272	265	273	301	235
12:00	161		264	276	280	303	338	225
13:00	167		211	285	277	299	372	214
14:00	181		268	314	329	304	324	243
15:00	259		255	312	353	267	376	237
16:00	213		302	326	333	360	380	264
17:00	238		342	395	373	366	329	295
18:00	206		404	420	404	421	244	330
19:00	148		248	277	284	286	179	219
20:00	132		199	254	306	214	122	195
21:00	109		134	155	219	131	131	128
22:00	117		97	142	168	93	107	100
23:00	77		91	136	97	70	80	79
24:00	41		43	63	66	82	60	51
Totalen:								
Etmaal:	2428	1080	4073	4543	4715	4434	3954	3769
07 - 19u	1805	928	3381	3665	3727	3705	3299	3081
19 - 23u	435	.	521	687	790	508	440	501
23 - 07u	188	152	171	191	198	221	215	187

hoofdstrrat 327

Tellinggegevens: C:\TEC Connect\M410\Sassenheim\HOOF327.T00
Type apparaat: Marksman 400 series Van: 25-06-2007 t/m 02-07-2007

Tijd	Zondag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Gem.Werk	Gem.Weekend
01:00	84	19	31	18	22	69	22	76
02:00	65	10	14	15	22	48	15	56
03:00	41	4	4	4	2	32	4	36
04:00	19	12	2	2	5	15	5	17
05:00	12	8	7	4	8	8	7	10
06:00	7	33	30	30	29	14	30	10
07:00	15	125	134	136	137	48	133	32
08:00	19	330	323	304	282	101	310	60
09:00	34	444	403	384	421	189	413	112
10:00	85	358	319	339	373	316	347	200
11:00	95	381	353	342	348	401	356	248
12:00	179	390	373	339	409	444	378	312
13:00	171	319	379	387	393	453	370	312
14:00	186	391	396	411	414	488	403	337
15:00	207	395	400	399	475	476	417	342
16:00	223	391	423	445	528	511	447	367
17:00	216	484	488	473	496	469	485	342
18:00	205	503	516	490	532	403	510	304
19:00	175	367	372	364	381	289	371	232
20:00	144	296	291	402	286	184	319	164
21:00	139	161	176	294	229	169	215	154
22:00	125	145	130	206	136	136	154	130
23:00	89	131	168	155	135	82	147	86
24:00		79	98	95	118	90	98	45
Totalen:								
Etmaal:	2535	5776	5830	6038	6181	5435	5956	3985
07 - 19u	1795	4753	4745	4677	5052	4540	4807	3168
19 - 23u	497	733	765	1057	786	571	835	534
23 - 07u	243	290	320	304	343	324	314	284

In de tabel op de volgende pagina zijn tellingen van de provincie opgenomen aangaande de Carolus Clusiuslaan. De meest recente tellingen zijn uitgevoerd in 2003. De verkeersintensiteit ligt in dat jaar op gemiddeld 15.189 mvt/etmaal. Deze cijfers wijken marginaal af van de in het bestemmingsplan gehanteerde cijfers en vormen geen reden om de cijfers uit het bestemmingsplan aan te passen.

LEGENDA	TELWIJZE		TELPERIODE		BEREKENING
Hmp = Hectometerpaal	PT = Permanent	E = Etmaal	?	= Telperiode is niet exact bekend	Dagsoort = Exclusief feestdagen
TVL = Telvak lengte	PK = Periodiek	U = Uur	Datum - Datum	= Periodegemiddelde verkregen uit telling	Weekdag = Inclusief feestdagen
	IN = Incidenteel	K = Kwartier	Jaargemiddelde	= Jaargemiddelde verkregen uit berekening	
n = Aantal getelde dagen	FT,FK,FI=id. fiets	C = Categorie	Jaargemiddelde#	= Jaargemiddelde verkregen uit extrapolatie berekening	

Telpunt	WegNr	HMP	TVL	Telvak Benaming, Van Zijweg - Tot Zijweg																					
	Jaar	Telwijze		Telperiode	Richting Rijstrook	n	Ma	n	Di	n	Wo	n	Do	n	Vr	n	Za	n	Zo	n	Werkdg	n	Weekdg
EL 105	N 443	3.3		1.6 Teylingerlaan,N 450 (J.v.Beijerenweg)-N 208 (Hoofdstraat)																			
	2000	PK	K	03/05-18/05	Noordelijke rijbaan	2	8354	2	8175	2	8150	2	8531	1	9310	2	8452	2	7350	9	8504	14	8223
					Zuidelijke rijbaan	2	5886	2	6015	2	6639	2	7003	1	6607	2	5668	2	5094	9	6430	14	5993
					Gehele doorsnede		14240		14190		14789		15534		15917		14120		12444		14934		14216
				Jaargemiddelde	Noordelijke rijbaan	2	7667	2	7753	2	7987	2	8345	1	8636	2	7389	2	6342	9	8128	14	7671
					Zuidelijke rijbaan	2	5402	2	5705	2	6506	2	6850	1	6129	2	4955	2	4395	9	6146	14	5591
					Gehele doorsnede		13069		13458		14493		15195		14765		12344		10737		14274		13262
	2001	PK	K	26/09-05/10	Noordelijke rijbaan	1	7172	1	7203	1	7687	2	7562	1	8124	1	6774	1	6274	6	7550	8	7257
					Zuidelijke rijbaan	1	6844	1	7062	1	7347	2	7158	1	7370	1	5877	1	5451	6	7156	8	6730
					Gehele doorsnede		14016		14265		15034		14720		15494		12651		11725		14706		13986
				Jaargemiddelde	Noordelijke rijbaan	1	7296	1	7637	1	8077	2	7728	1	8014	1	6514	1	5850	6	7676	8	7154
					Zuidelijke rijbaan	1	6962	1	7487	1	7720	2	7315	1	7271	1	5651	1	5083	6	7276	8	6634
					Gehele doorsnede		14258		15124		15798		15042		15285		12165		10932		14952		13787
	2002	PK	K	13/09-30/09	Noordelijke rijbaan	3	8204	2	8550	2	8747	2	8948	3	9103	3	7533	3	6614	12	8710	18	8243
					Zuidelijke rijbaan	3	7082	2	7242	2	7525	2	7541	3	7692	3	5977	3	5166	12	7416	18	6889
					Gehele doorsnede		15286		15792		16272		16489		16795		13510		11780		16127		15132
				Jaargemiddelde	Noordelijke rijbaan	3	7868	2	8288	2	8612	2	8652	3	8791	3	7310	3	6525	12	8468	18	8068
					Zuidelijke rijbaan	3	6792	2	7020	2	7409	2	7291	3	7428	3	5800	3	5097	12	7210	18	6743
					Gehele doorsnede		14659		15307		16021		15943		16219		13110		11622		15679		14811
	2003			Jaargemiddelde#	Noordelijke rijbaan		8133		8601		8756		8855		9027		7556		6694		8705		8274
					Zuidelijke rijbaan		7021		7285		7533		7462		7627		5995		5229		7412		6915

voorschriften

Inhoud van de voorschriften

Hoofdstuk I	**Inleidende bepalingen**	blz. 3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Artikel 3	Hoogteaanduidingen	7
Hoofdstuk II	**Bestemmingen**	9
Artikel 4	Uit te werken woongebied (UW)	9
Artikel 5	Woondoeleinden (W)	11
Artikel 6	Maatschappelijke doeleinden (M)	15
Artikel 7	Woon- en kantoordoeleinden (WK)	15
Artikel 8	Tuinen (T)	16
Artikel 9	Garages en bergplaatsen (G)	16
Artikel 10	Groenvoorzieningen (GR)	17
Artikel 11	Verblijfsgebied (VG)	17
Artikel 12	Water (WA)	18
Artikel 13	Primair waterkeringsdoeleinden	18
Artikel 14	Archeologisch waardevol gebied	19
Hoofdstuk III	**Algemene bepalingen**	21
Artikel 15	Gebruik van gronden en bouwwerken	21
Artikel 16	Dubbeltelbepaling	21
Artikel 17	Overige bebouwingsnormen	21
Artikel 18	Vrijstellingsbevoegdheid	21
Artikel 19	Wijzigingsbevoegdheid	22
Artikel 20	Aanvullende werking bouwverordening	22
Hoofdstuk IV	**Overgangs- en slotbepalingen**	23
Artikel 21	Gebruik in strijd met het plan	23
Artikel 22	Bouwen in strijd met het plan	23
Artikel 23	Strafbepaling	23
Artikel 24	Titel	23

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan
het bestemmingsplan Overteylingen van de gemeente Teylingen, vervat in de kaart en deze voorschriften.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. bestemmingsvlak
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

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

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

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

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

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

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

17. gemeentelijk monument
het op de kaart als zodanig aangegeven gemeentelijk monument.

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

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

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

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

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

23. nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

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

25. rijksmonument
het op de kaart als zodanig aangegeven rijksmonument.

26. wooncomplex
een complex met zelfstandige wooneenheden en intramurale zorgeenheden met bijbehorende voorzieningen waarbij in meer of minder mate zorg wordt verleend aan de bewoners, alsmede maatschappelijke en commerciële voorzieningen en een horecabedrijf.

27. zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

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

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

5. de bouwhoogte van een gebouw
tussen het peil en de bovenkant van het gebouw.

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde
tussen het peil en het hoogste punt van het bouwwerk; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

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

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

Artikel 3 Hoogteaanduidingen

1. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen worden – onverminderd hetgeen in lid 3 van dit artikel of in hoofdstuk II is bepaald – de op de plankaart aangegeven hoogten in acht genomen.

2. De ten hoogste toelaatbare hoogten mogen worden overschreden door (schotel)antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 4 en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald. Voor zover op de kaart of in lid 3 de goot- of boeibordhoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare hoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.

3. Voor zover noch op de plankaart noch in de voorschriften regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de op de kaart aangegeven ten hoogste toelaatbare goothoogte de ten hoogste toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak aan.

4. De maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk II of de overige voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

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

Hoofdstuk II Bestemmingen

Artikel 4 Uit te werken woongebied (UW)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Uit te werken woongebied (UW) zijn bestemd voor:

a. het wonen met de bijbehorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen en speelvoorzieningen en verblijfsgebieden;
c. water en daarvoor noodzakelijke voorzieningen zoals duikers en bruggen;
d. geluidswerende voorzieningen;
e. primaire waterkeringsdoeleinden, zoals bedoeld in artikel 13;
f. alsmede de bij deze doeleinden behorende voorzieningen.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van de aanduidingen op de kaart alsmede met in achtneming van de volgende bepalingen:

wonen

a. het aantal te bouwen woningen bedraagt ten minste 100 en ten hoogste 130;
b. de woningen worden vrijstaand of aaneen gebouwd met een goothoogte van ten hoogste 6 m;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gestapelde bouw" mogen de woningen gestapeld worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 14 m;
d. de afstand tussen de woningen, exclusief aan- en uitbouwen, en de erven behorende bij de bestaande woningen aan de Hoofdstraat, huisnummers 305 tot en met 315 en 321 tot en met 327 en 329 a en b bedraagt ten minste 8 m;

Wet geluidhinder

e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevels van de woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt ten hoogste de wettelijke grenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;

verkeer

f. uitsluitend ter hoogte van de aanduiding "ontsluitingspunt" wordt een ontsluitingsweg aangelegd met een breedte van ten minste 10 m;
g. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m ter weerszijden van de aanduiding "langzaamverkeerverbinding", wordt een verblijfsgebied gerealiseerd ten behoeve van een doorgaande langzaamverkeerverbinding; delen van dit verblijfsgebied zijn tevens toegankelijk voor motorvoertuigen;
h. de verkeersstructuur wordt zodanig aangelegd, dat er via het UW-gebied geen structurele verbinding is voor motorvoertuigen tussen de Hoofdstraat en de Teijlingerlaan;

parkeren

i. per woning binnen het UW-gebied wordt voorzien in:
   - gestapelde woning: 1,3 parkeerplaats per woning;
   - meer dan twee-aaneengebouwde woningen: 1,5 parkeerplaats per woning;
   - twee-aaneen en vrijstaande woningen: 1,8 parkeerplaats per woning;

   met dien verstande dat bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen het parkeren op eigen erf als volgt meetelt:
   - garage met korte oprit (1 auto): 1,0 parkeerplaats;
   - garage met lange oprit (2 auto's): 1,5 parkeerplaats;
   - garage onder woongebouw: 1,0 parkeerplaats;
   - oprit: 0,85 parkeerplaats;

water

j. binnen het UW-gebied wordt ten minste 800 m² open water gerealiseerd, dat aansluit op bestaand water met de bestemming Water (WA), met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen zoals duikers en bruggen;

k. ten behoeve van het onderhoud wordt aan een watergang een voorziening geprojecteerd van maximaal 25 m²;

primaire waterkering

l. binnen het UW-gebied wordt een primaire waterkering geprojecteerd die de aanduidingen "aansluitpunt primaire waterkering" met elkaar verbindt;

m. de onder l bedoelde primaire waterkering wordt bij uitwerking bestemd overeenkomstig artikel 13;

n. indien het UW-gebied in meerdere uitwerkingsplannen wordt uitgewerkt, geldt dat de onder l bedoelde primaire waterkering in ieder geval onderdeel vormt van het eerste uitwerkingsplan.

speelplekken

o. binnen het UW-gebied worden ten minste 3 speelplekken geprojecteerd.

Uitwerkingsprocedure

3. Bij toepassing van de uitwerkingsplicht, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Voorlopig bouwverbod

4. Op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

Vrijstelling voorlopig bouwverbod

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

6. Onder de in lid 5 bedoelde omstandigheden mag slechts vrijstelling worden verleend nadat belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun zienswijze kenbaar te maken en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben. Een verklaring van geen bezwaar is niet noodzakelijk indien bij goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten is verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en indien, gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn kenbaar gemaakt.

Artikel 5 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
en bijbehorende:
b. parkeervoorzieningen.

2. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m², inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

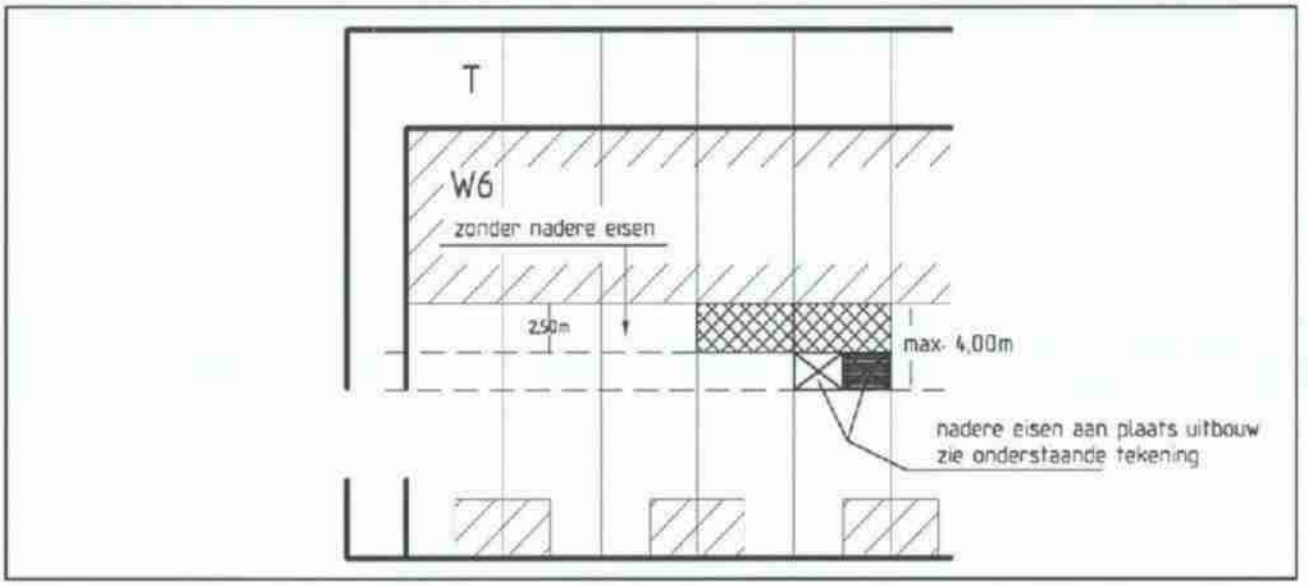
Bouwvoorschriften

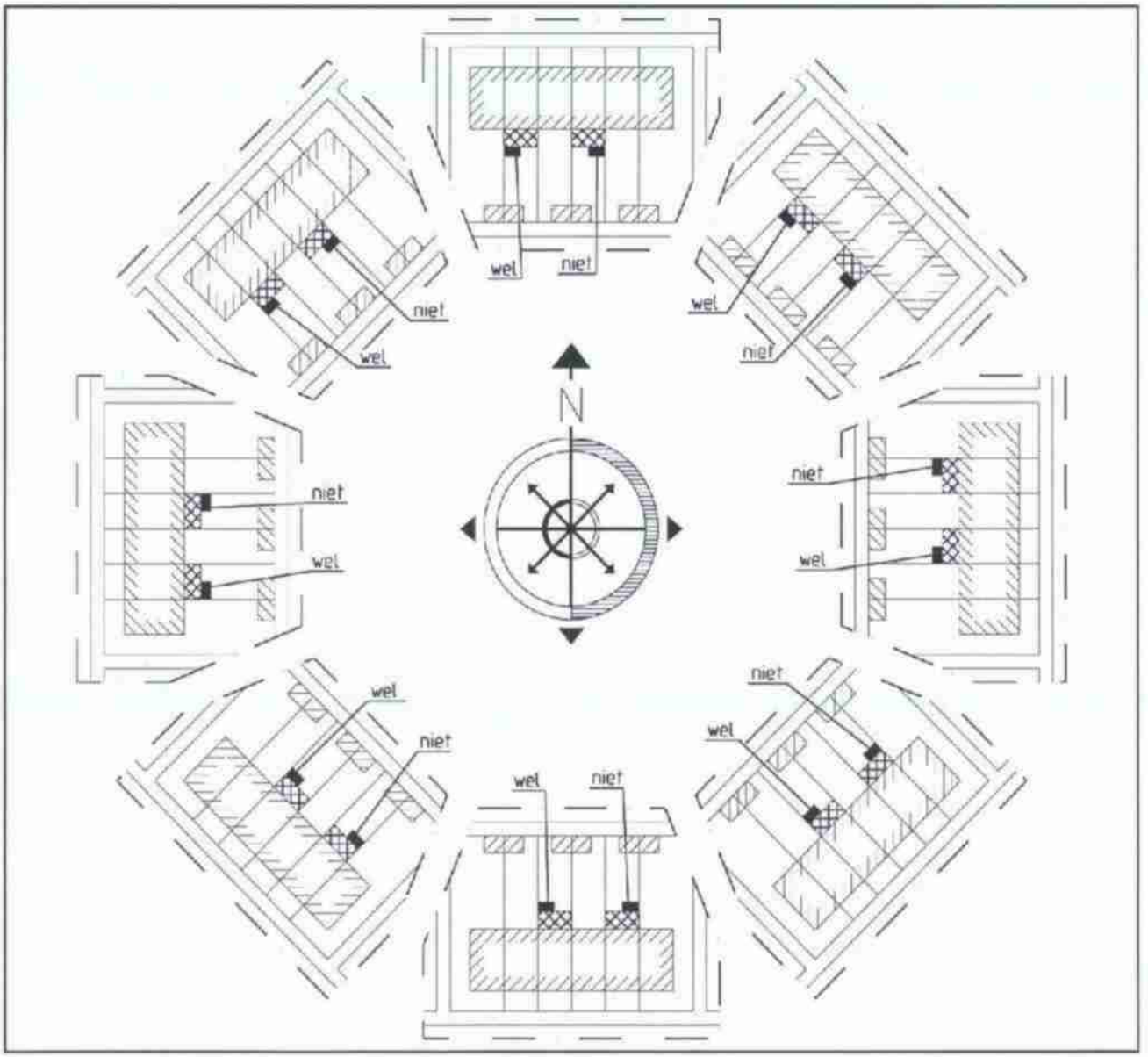
3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
b. bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

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

bepalingen ten aanzien van gronden met de nadere aanwijzing (v)
a. de woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding "hoofdgebouwen toegestaan";
c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden in of ten minste 1 m uit de erfgrens gebouwd;
d. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel, ten hoogste 4 m bedragen;
e. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf mag ten hoogste 40% bedragen, met een maximum van 40 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
f. in afwijking van het gestelde onder e mag bij percelen groter dan 135 m² het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf ten hoogste 30% bedragen, met een maximum van 100 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 30 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

bepalingen ten aanzien van gronden met de nadere aanwijzing (t)
g. de woningen mogen uitsluitend twee-aaneen worden gebouwd;
h. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding "hoofdgebouwen toegestaan";
i. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden in of ten minste 1 m uit de erfgrens gebouwd;
j. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel, ten hoogste 2,5 m bedragen;





"wel" - wel toegestaan, geen schaduwwerking bij naastliggende woning.

"niet" - niet toegestaan, schaduwwerking bij naastliggende woning, tenzij de belendende extra uitbouw is cq. zal worden gerealiseerd.

FIGUUR 1
bestemmingsregeling erfbebouwing

k. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf mag ten hoogste 40% bedragen, met een maximum van 40 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

l. in afwijking van het gestelde onder m mag bij percelen groter dan 135 m² het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf ten hoogste 30% bedragen, met een maximum van 100 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 30 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

bepalingen ten aanzien van gronden met de nadere aanwijzing (w1)

m. de woningen mogen uitsluitend als aaneengebouwde "walwoningen" worden gebouwd, waarvan vanwege de geluidswerende functie de naar de Carolus Clusiuslaan gekeerde gevel als dove gevel dient te worden gebouwd met een bouwhoogte van ten minste 4 m;
n. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding "hoofdgebouwen toegestaan";
o. op het bij een hoofdgebouw behorende voor- en/of zijerf mag ten hoogste één bijgebouw worden gebouwd met een oppervlak van ten hoogste 10 m²;

bepalingen ten aanzien van gronden met de nadere aanwijzing (w2)

p. de woningen mogen uitsluitend als aaneengebouwde "walwoningen" worden gebouwd, waarvan vanwege de geluidswerende functie de naar de Carolus Clusiuslaan gekeerde gevel als dove gevel dient te worden gebouwd met een bouwhoogte van ten minste 6 m;
q. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding "hoofdgebouwen toegestaan";
r. op het bij een hoofdgebouw behorende voor- en/of zijerf mag ten hoogste één bijgebouw worden gebouwd met een oppervlak van ten hoogste 10 m²;

bepalingen ten aanzien van gronden met de nadere aanwijzing (w3)

s. de woningen mogen uitsluitend als aaneengebouwde "walwoningen" worden gebouwd, waarvan vanwege de geluidswerende functie, de naar de Carolus Clusiuslaan gekeerde gevel en de aan de bestemming Water (WA) grenzende gevel, beide als dove gevel dienen te worden gebouwd met een bouwhoogte van ten minste 6 m;
t. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding "hoofdgebouwen toegestaan";
u. op het bij een hoofdgebouw behorende voor- en/of zijerf mag ten hoogste één bijgebouw worden gebouwd met een oppervlak van ten hoogste 10 m²;

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

v. op deze gronden mogen de woningen gestapeld worden gebouwd;
w. de hoofdgebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht;
x. gebouwde parkeervoorzieningen mogen zowel onder als boven peil gebouwd worden waarbij geldt dat het gedeelte van de gebouwde parkeervoorziening boven het peil niet meer dan 2 m hoog mag zijn en het gedeelte van de gebouwde parkeervoorziening onder peil tot 3 m onder peil mag worden gebouwd.

Vrijstellingsbevoegdheid

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

Nadere eisen

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de vrijstelling als bedoeld in lid 5 nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen op de

gronden met de nadere aanwijzing (t), zoals aangegeven in figuur 1 van de voorschriften (bestemmingsregeling erfbebouwing) indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2,5 m minder dan 1 m bedraagt, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en/of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing, met dien verstande dat:

a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
b. de goot- en boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 4 ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van het zij- en achtererf van een perceel.

Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor:
a. ter plaatse van de subbestemming Mwx voor een wooncomplex en daarbij behorende voorzieningen;
b. ter plaatse van de subbestemming Mg voor een gemaal;
c. fiets- en voetpaden;
d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. gebouwen, met uitzondering van dienstwoningen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
a. ter plaatse van de aanduiding "overbouwing" dient te worden voorzien in een vrije doorgang met een doorgangshoogte van ten minste 4,5 m;
b. gebouwde parkeervoorzieningen mogen tot 3 m onder peil worden gebouwd.

Artikel 7 Woon- en kantoordoeleinden (WK)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon- en Kantoordoeleinden (WK) zijn bestemd voor:
a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. kantoren;
c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

2. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m², inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. geluidswerende voorzieningen ter wering van het verkeerslawaai van de Carolus Clusiuslaan;
c. ter plaatse van de nadere aanwijzingen (P1) en (P2): gebouwde parkeervoorzieningen.

Bouwvoorschriften

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

3. In afwijking op het bepaalde in lid 2 mogen ter plaatse van de nadere aanwijzing (p1) gebouwde parkeervoorzieningen zowel onder als boven het peil worden gebouwd waarbij geldt dat het gedeelte van de gebouwde parkeervoorzieningen boven het peil, met uitzondering van uit- en inritten, niet meer dan 2 m hoog mag zijn en het gedeelte van de gebouwde parkeervoorziening onder peil, tot 3 m onder peil mag worden gebouwd.

4. In afwijking van het bepaalde in lid 2 mogen ter plaatse van de nadere aanwijzing (p2) gebouwde parkeervoorzieningen gebouwd worden, waarbij de gebouwde parkeervoorzieningen tot 3 m onder peil mogen worden gebouwd.

5. In afwijking van het bepaalde in lid 2 mogen balkons en overstekken aan de op de aangrenzende gronden met de bestemming Woondoeleinden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. balkons aansluitend zijn toegestaan aan hoofdgebouwen op de aangrenzende gronden met de bestemming Woondoeleinden, nadere aanwijzing gestapeld (g);
b. de diepte van balkons, gemeten uit de grens met de bestemming Woondoeleinden, ten hoogste 3,5 m mag bedragen;
c. de oppervlakte van balkons per woning ten hoogste 20 m² mag bedragen;
d. de diepte van overstekken, gemeten uit de grens met de bestemming Woondoeleinden, ten hoogste 1,5 m mag bedragen.

Artikel 9 Garages en bergplaatsen (G)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Garages en bergplaatsen (G) zijn bestemd voor:
a. de stalling van vervoermiddelen;
b. de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend garages en bergplaatsen worden gebouwd.

Artikel 10 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor:
a. beplantingen;
b. speelvoorzieningen;
c. geluidswerende voorzieningen ter wering van het verkeerslawaai van de Carolus Clusiuslaan;
d. fiets- en voetpaden;
e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater.

Bouwvoorschriften

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

Artikel 11 Verblijfsgebied (VG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verblijfsgebied (VG) zijn bestemd voor:
a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, met inachtneming van het op de plankaart opgenomen dwarsprofiel;
b. parkeervoorzieningen;
c. fiets- en voetpaden;
d. speelvoorzieningen;
e. vanaf 4,5 m boven peil tevens voor het wonen, voor zover de gronden gelegen zijn binnen een afstand van 3,5 m van de gronden met de bestemming Woondoeleinden;
f. vanaf 4,5 m boven peil tevens voor het wonen, voor zover de gronden gelegen zijn binnen een afstand van 3,5 m van de gronden met de bestemming Woondoeleinden;
g. bij de vorenstaande doeleinden behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater.

Bouwvoorschriften

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

Artikel 12 Water (WA)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor:
a. de wateraanvoer en -afvoer en voor de waterberging;
b. ter plaatse van de aanduiding "brug" tevens voor verkeer en verblijf ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
c. geluidswerende voorzieningen ter wering van het verkeerslawaai van de Carolus Clusiuslaan;
d. tevens voor het wonen, voor zover de gronden gelegen zijn binnen een afstand van 3,5 m van de gronden met de bestemming Woondoeleinden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, steigers en geluidswerende voorzieningen worden gebouwd, alsmede balkons en overstekken aan de op de aangrenzende gronden met de bestemming Woondoeleinden gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat:
a. balkons aansluitend zijn toegestaan aan hoofdgebouwen op de aangrenzende gronden met de bestemming Woondoeleinden, nadere aanwijzing gestapeld (g);
b. de diepte van balkons, gemeten uit de grens met de bestemming Woondoeleinden, ten hoogste 3,5 meter mag bedragen;
c. de oppervlakte van balkons per woning ten hoogste 20 m² mag bedragen;
d. de diepte van overstekken, gemeten uit de grens met de bestemming Woondoeleinden, ten hoogste 1,5 m mag bedragen.

Artikel 13 Primair waterkeringsdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Primair waterkeringsdoeleinden zijn mede bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Primair waterkeringsdoeleinden

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

Bouwvoorschriften vanwege de secundaire bestemmingen

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

Adviesprocedure voor het bouwen

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

Artikel 14 Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

3. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschiften – uitsluitend worden gebouwd, indien:

a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

4. Het bepaalde in lid 3, onder a en b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Aanlegvoorschriften

5. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6. Het verbod van lid 5 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 3, onder a en b, in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7. Aanlegvergunning wordt verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts wordt aanlegvergunning verleend, indien:

a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Wijzigingsbevoegdheden

8. Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen in die zin dat de plankaart wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" van de plankaart te verwijderen, indien:

a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

9. Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen in die zin dat de plankaart wordt gewijzigd door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" toe te kennen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 15 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 16 Dubbeltelbepaling

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

Artikel 17 Overige bebouwingsnormen

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart, onverminderd het bepaalde in deze voorschriften.

Artikel 18 Vrijstellingsbevoegdheid

Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II ter zake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
b. overschrijding van bouwgrenzen niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 15% worden vergroot.

2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 19 Wijzigingsbevoegdheid

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Procedurevoorschrift

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

Artikel 20 Aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
b. brandweeringang;
c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. de ruimte tussen bouwwerken;
e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 21 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en dat hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voor zover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en omvang worden verkleind.

3. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 22 Bouwen in strijd met het plan

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voor zover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

4. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die op het genoemde tijdstip weliswaar bestaan, maar gebouwd zijn in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

Artikel 23 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:
- artikel 14 lid 5;
- artikel 15 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 24 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Overteylingen".

kaart(en)