

Teylingen

Overteylingen herziening - Campo terrein

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1525.2031429400

projectnummer:

203.14294.00

opdrachtleider:

ir. G.J.G. Bokelman

auteur:

ing. D.J. Willems

planstatus

datum:

27-04-2009

15-12-2009

16-12-2010

status:

concept

ontwerp

vastgesteld

opdrachtgever

gemeente Teylingen



toelichting

Inhoud

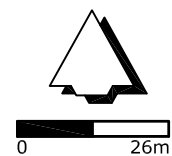
1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Doel	3
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Ontwikkeling	5
2.1.	Vigerend bestemmingsplan	5
2.2.	Bouwplan Campo	5
3.	Juridische regeling	7
4.	Onderzoek	11
4.1.	Verkeersontsluiting	11
4.2.	Wegverkeerslawaaï	13
4.3.	Bedrijven in de omgeving	17
4.4.	Externe veiligheid	17
4.5.	Luchtkwaliteit	18
4.6.	Bodemkwaliteit	19
5.	Uitvoerbaarheid	21
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Bijlagen:

1. Rekenbladen wegverkeerslawaaï.
2. Rekenbladen cumulatie wegverkeerslawaaï.
3. Nota van beantwoording.



Figuur 1.1: Bouwplan Campo terrein



1.1. Aanleiding

De westelijke kop van het gebied Overteylingen wordt gevormd door het Campo terrein. Dit terrein was tijdens de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Overteylingen nog niet verworven. Inmiddels zijn de gronden naast de locatie Campo als woongebied ontwikkeld en zijn de bedrijfsopstallen verworven. Er is een bouwplan ontwikkeld voor 14 woningen dat op onderdelen afwijkt van de oorspronkelijke stedenbouwkundige inrichting van het gebied. De nieuwe opzet past in de basisstructuur van het stedenbouwkundige plan maar wijkt gedeeltelijk af van de verkaveling die in het bestemmingsplan Overteylingen was opgenomen.

1.2. Doel

Om het bouwplan in te passen in het bestemmingsplan, is gekozen voor een partiële herziening. Hoewel voor deze partiële herziening de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die met ingang van 1 juli 2008 in werking is getreden, geldt, blijft als gevolg van het overgangsrecht Invoeringswet Wro op het bestemmingsplan Overteylingen, de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van toepassing.

1.3. Leeswijzer

In deze partiële herziening bestemmingsplan Overteylingen – herziening Campo terrein – worden enkel de wijzigingen als gevolg van het bouwplan toegelicht. Aspecten die reeds zijn verankerd in het vigerende bestemmingsplan en niet wijzigen of waar geen aanvullende bepalingen gelden worden niet herhaald in deze herziening.

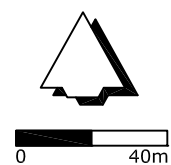
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en op het bouwplan. De in deze herziening opgenomen juridische regeling wordt toegelicht in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de relevante verkeer- en milieuaspecten behandeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.



Figuur 2.1: Vergelijking bestemmingsplan met herziening

legenda

- woondoeleinden
- tuinen
- verblijfsgebied
- grens van de herziening
- plangrens



2.1. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Overteylingen' is door de gemeenteraad op 13 maart 2008 gewijzigd vastgesteld en door Gedeputeerde Staten op 28 oktober 2008 goedgekeurd. De Raad van State heeft op 27 januari 2010 in de beroepsprocedure het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten vernietigd omdat naar het oordeel van de Raad van State sprake was van enkele onduidelijkheden en onvolkomenheden in het onderzoek naar luchtkwaliteit.

Een verzoek om voorlopige voorziening tegen het bestemmingsplan is op vrijdag 13 maart 2009 afgewezen door de Raad van State. De uitspraak betekent dat het bestemmingsplan Overteylingen in werking is getreden.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State heeft de gemeenteraad op 20 mei 2010 het Aanvullend onderzoek luchtkwaliteit Overteylingen (inclusief analyse verkeersgegevens) van de Milieudienst West-Holland vastgesteld en besloten het bestemmingsplan opnieuw ter goedkeuring aan te bieden aan Gedeputeerde Staten. Op 2 november 2010 heeft de Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan opnieuw goedgekeurd.

2.2. Bouwplan Campo

Het beoogde bouwplan bestaat in totaal uit 14 woningen, waarvan 8 twee-onder-een-kapwoningen, 4 geschakelde woningen en 2 vrijstaande woningen. In vergelijking met het aantal woningen in het vigerende bestemmingsplan betekent dit een toevoeging van 3 woningen. Een aantal kavels in het vigerende bestemmingsplan, welke bedoeld zijn voor vrijstaande woningen, is in de beoogde ontwikkeling namelijk veranderd in kavels voor twee-onder-een-kapwoningen.

De nieuwe vrijstaande woningen staan geprojecteerd langs de Teijlingervaart. De geschakelde woningen zijn geprojecteerd in het zicht vanaf de Teijlingerlaan en de twee-onder-een-kapwoningen lang de lanen. De woningen hebben conform de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan Overteylingen een goothoogte van 6 m.

In het kader van deze herziening van het bestemmingsplan Overteylingen vindt een aantal wijzigingen plaats die hieronder worden beschreven.

Nieuwe Wro

Zoals in hoofdstuk 1 al is beschreven is op deze herziening de nieuwe Wro van toepassing. Als gevolg van het overgangsrecht Invoeringswet Wro blijft op het bestemmingsplan Overteylingen, de 'oude' WRO van toepassing. Dit leidt tot een juridisch-technische aanvulling ten aanzien van de standaardbepalingen voor dubbeltelbepalingen en het overgangsrecht op grond van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast zullen de begrippen 'plan' en 'plankaart' worden aangepast als gevolg van de herziening.

Dubbeltelbepalingen

De nieuwe dubbeltelbepaling wijkt qua formulering, maar niet qua inhoud af van de dubbeltelbepaling in artikel 16 van de voorschriften van het bestemmingsplan Overteylingen. Om deze herziening op dit punt te laten voldoen aan het Bro wordt artikel 16 van de voorschriften vervangen door de nieuwe formulering uit artikel 3.2.4 Bro.

Overgangsrecht

Het nieuwe Bro bepaalt verder dat standaardbepalingen voor het overgangsrecht in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze wijken op detailniveau af van de huidige artikelen 21 en 22 van de voorschriften. Het zonder meer vervangen van het overgangsrecht in het bestemmingsplan Overteylingen door de nieuwe bepalingen uit het Bro, kan daardoor in concrete gevallen tot onvoorziene en ongewenste uitkomsten leiden voor de gronden in het plangebied van het bestemmingsplan Overteylingen. Om dit te voorkomen worden de artikelen 21a en 22a aan de voorschriften toegevoegd, die ertoe strekken het nieuwe overgangsrecht uitsluitend te laten gelden voor de gronden waarop deze herziening van toepassing is. Hierdoor voldoet deze herziening ook voor wat betreft het overgangsrecht aan de nieuwe Wro en het nieuwe Bro.

Wabo

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo introduceert nieuwe begrippen voor bestaande instrumenten, zonder deze (ingrijpend) inhoudelijk te wijzigen. De wijzigingen zijn ondermeer dat de term bouwvergunning is opgegaan in de 'omgevingsvergunning voor bouwen'. De standaardbepalingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen in het kader van het overgangsrecht van het Bro voldoen dan ook aan de terminologie van de Wabo.

Voorschriften

Bovenstaande leidt tot de volgende wijzigingen in de voorschriften van het bestemmingsplan Overteylingen.

A. Artikel 1 lid 1 en 2 zoals deze voor herziening luiden:

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.

Deze worden vervangen door de nieuwe begrippen luidende:

1. het plan

het bestemmingsplan Overteylingen na herziening Campo terrein van de gemeente Teylingen, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaarten met bijbehorende verklaring, bestaande uit één hoofdblad en één blad behorende bij de herziening Campo terrein, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

B. De dubbeltelbepaling in artikel 16 in het bestemmingsplan Overteylingen zoals deze voor herziening luidt:

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.

Deze wordt vervangen door de nieuwe dubbeltelling volgens het Bro:

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

C. Na artikel 21 wordt een nieuw artikel 21a ingevoegd, luidende:

Artikel 21a Overgangsrecht gebruik herziening Campo terrein

In afwijking van het bepaalde in artikel 21 geldt voor de gronden zoals opgenomen op de plankaart van de herziening Campo terrein van dit plan, het volgende overgangsrecht gebruik:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

D. Na artikel 22 wordt een nieuw artikel 22a ingevoegd, luidende:

Artikel 22a Overgangsrecht bouwen, herziening Campo terrein

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

E. De titel in artikel 24 in het bestemmingsplan Overteylingen luidt:

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam 'bestemmingsplan Overteylingen'.

Deze wordt vervangen door:

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam 'bestemmingsplan Overteylingen na herziening Campo terrein'.

Voor het overige blijven op de in deze herziening betrokken gronden de voorschriften van toepassing van het bestemmingsplan Overteylingen.

De plankaart

De bestemmingslegging van het gedeelte aan de westzijde van het plangebied (het Campo terrein) is gewijzigd in verband met het gewijzigde woningaantal en de verkaveling. In het gebied worden zowel vrijstaande als twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd.

De wijzigingen op de plankaart bestaan hiermee uit de verschuiving en vergroting van enkele bouwvlakken. Hiermee samenhangend is de begrenzing van de tuinbestemming op enkele plekken ook verschoven.

Voor het overige zijn in de herziening geen nieuwe bestemmingen toegevoegd en is gebruik gemaakt van de reeds bestaande bestemmingen en aanduidingen.

4.1. Verkeersontsluiting

Verkeersontsluiting

Het verkeer van en naar de nieuwe woningen maakt gebruik van infrastructuur zoals beschreven in het bestemmingsplan Overteylingen.

Parkeren

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning voor vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen. De parkeerbehoefte voor het gehele bouwplan van 14 woningen bedraagt dan 25 parkeerplaatsen.

Elke woning beschikt over parkeren op eigen terrein in de vorm van een garage met een lange oprit. Volgens het parkeerbeleid van de gemeente en kencijfers van het CROW wordt deze parkeercapaciteit als 1,3 effectieve parkeerplaats per woning worden gerekend. Dit is in totaal $14 \text{ woningen} \times 1,3 \text{ parkeerplaats per woning} = 18 \text{ parkeerplaatsen}$ op eigen terrein. Daarnaast dient nog 0,5 parkeerplaatsen per woning in de openbare ruimte te worden gerealiseerd om aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning te voldoen. Voor 14 woningen dienen dan nog 7 openbare parkeerplaatsen te worden gerealiseerd ($14 \text{ woningen} \times 0,5 \text{ parkeerplaatsen per woning}$). Hieraan wordt voldaan door de realisatie van 7 openbare parkeerplaatsen langs de woonstraten.

Verkeersgeneratie

In het bestemmingsplan Overteylingen is uitgegaan van een verkeersgeneratie van ongeveer 6 mvt/etmaal (motorvoertuigen/etmaal) per woning. De totale verkeersgeneratie bedraagt, uitgaande van 14 woningen, 84 mvt/etmaal. Een groot deel van deze toename van verkeer is reeds in de prognoses voor het bestemmingsplan Overteylingen opgenomen omdat toen sprake was van 11 in plaats van 14 woningen. Onderhavige herziening maakt een toevoeging van drie woningen mogelijk. Op basis van 6 mvt/etmaal per woning bedraagt de toegevoegde verkeersgeneratie circa 18 mvt/etmaal (afgerond 20 mvt/etmaal). Gelet op deze beperkte verkeerstoename zal er geen sprake zijn van een verslechtering van de verkeersafwikkeling.

Verkeersgegevens

De verkeersgegevens in mvt/etmaal die ten grondslag liggen aan de onderzoeken met betrekking tot wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit staan vermeld in tabel 4.1 en 4.2. De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Teylingen en de provincie Zuid-Holland. In overleg met de gemeente is besloten om aan te sluiten bij de verkeerstellingen voor de Teijlinglerlaan en de Carolus Clusiuslaan uit respectievelijk 2007 en 2003.

Nadere onderbouwing verkeersgegevens

Om de gebruikte cijfers uit de jaren 2003 en 2007 (die eveneens in het bestemmingsplan Overteylingen zijn gebruikt) nader te onderbouwen, is een vergelijking gemaakt met tellingen die recent zijn uitgevoerd op de Teijlingerlaan en de N443. Uit deze vergelijking blijkt dat de gemiddelde weekdagintensiteit in 2008 en 2009 1.889 respectievelijk 2.930 mvt/etmaal bedraagt en significant lager ligt dan de gebruikte intensiteit uit 2007 (4.025 mvt/etmaal). Voor de N443 (Carolus Clusiuslaan/Teijlingerlaan) bedraagt de intensiteit op de basis van tellingen van de provincie Zuid-Holland uit 2008 14.600 mvt/etmaal en ligt hiermee lager dan de gebruikte intensiteit uit 2003 (15.200 mvt/etmaal).

De gemeente beschikt ook over de Regionale verkeers- en milieukaart Holland Rijnland (RVMK 2008). De RVMK kent 2005 als basisjaar en 2020 als prognosejaar. Tijdens het opstellen van de RVMK waren geen recente verkeerstellingen van de Teijlingerlaan en de Carolus Clusiuslaan bekend. Voor deze wegen is de RVMK derhalve niet gekalibreerd. De verkeersintensiteiten die opgenomen zijn in de RVMK wijken daardoor sterk af van de verkeerstellingen. De verkeersprognoses in de RVMK voor de Teijlingerlaan liggen hoger dan de cijfers uit de verkeerstellingen. Voor de Carolus Clusiuslaan geeft de RVMK daarentegen een lagere intensiteit dan uit tellingen naar voren komt.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van diverse tellingen gehouden in verschillende jaren blijkt dat voor onderhavig bestemmingsplan is uitgegaan van een worstcasescenario, omdat uitgegaan is van de hoogste verkeerstellingen in de afgelopen jaren. Verder blijkt dat de RVMK een dermate grote afwijking vertoont met diverse verkeerstellingen op de onderhavige wegen dat in afwijking van de RVMK is besloten aan te sluiten bij de verkeerstellingen.

De verkeerstellingen zijn op basis van een jaarlijkse autonome groei van 1,5% doorgerekend naar 2020 en opgehoogd met de toename als gevolg van de in het bestemmingsplan Overteylingen beschreven ontwikkelingen. Hieraan zijn ook 20 mvt/etmaal toegevoegd, als gevolg van de in onderhavig plan mogelijke gemaakte extra woningen. Voor de interne wegen binnen het plangebied is uitgegaan van maximaal 100 mvt/etmaal op basis van het aantal te ontsluiten woningen. Voor deze wegen is uitgegaan van een standaardvoertuigverdeling voor buurtverzamelwegen.

De voertuig- en etmaalverdeling van de Teijlingerlaan is ontleend aan de verkeerstellingen en die van de Carolus Clusiuslaan sluit aan bij de RVMK. Laatstgenoemde voertuigverdeling komt beter overeen met de standaardvoertuigverdeling voor dergelijke wegtypen.

Tabel 4.1 Verkeersintensiteiten (mvt/etmaal)

weg	basisjaar	2020	toename ontwikkeling Overteylingen ³⁾	toename Campo terrein	2020 (inclusief ontwikkeling)
Teijlingerlaan	4.025 (2007) ¹⁾	4.900	800	20	5.720
Carolus Clusiuslaan	15.200 (2003) ²⁾	19.600	300	20	19.920

1) Bestemmingsplan Overteylingen. Pagina 28: Tabel 1: Gehanteerde verkeersintensiteiten versus telcijfers 2007, 'intensiteit gemeten 2007'.

2) Bestemmingsplan Overteylingen. Bijlage 9: Verkeerstellingen gemeente. Op basis van de provinciale verkeerstellingen: 15.189 (afgerond 15.200) mvt/etmaal op de Carolus Clusiuslaan.

3) Bestemmingsplan Overteylingen. Pagina 28: Tabel 2: Verkeersintensiteiten.

- Teijlingerlaan-Carolus Clusiuslaan-Westerstraat: 590 mvt/etmaal in 2006 + 210 mvt/etmaal in 2017 = 800 mvt/etmaal.
- Carolus Clusiuslaan: 210 mvt/etmaal in 2006 + 90 mvt/etmaal in 2017 = 300 mvt/etmaal.

Tabel 4.2 Voertuig- en etmaalverdeling

Teijlingerlaan			
voertuigverdeling	dag	avond	nacht
licht	91,4%	91,4%	91,4%
middelzwaar	8,1%	8,1%	8,1%
zwaar	0,5%	0,5%	0,5%
etmaalverdeling	6,45%	4,28%	0,69%

Carolus Clusiuslaan						
voertuigverdeling	noordbaan			zuidbaan		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht	88,0%	88,0%	88,0%	89,1%	89,1%	89,1%
middelzwaar	8,3%	8,3%	8,3%	7,9%	7,9%	7,9%
zwaar	3,7%	3,7%	3,7%	3,0%	3,0%	3,0%
etmaalverdeling	6,8%	3,1%	0,7%	6,8%	3,1%	0,7%

woonstraten			
voertuigverdeling	dag	avond	nacht
licht	94,0%	98,0%	96,0%
middelzwaar	5,7%	1,9%	3,8%
zwaar	0,3%	0,1%	0,2%
etmaalverdeling	7,0%	2,6%	0,7%

4.2. Wegverkeerslawaaï

De verkaveling van de locatie Campo zal ten opzichte van hetgeen geregeld is in het bestemmingsplan Overteylingen wijzigen. Bovendien neemt het aantal woningen ten opzichte van het bestemmingsplan toe. Hierdoor is akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk. Dit akoestisch onderzoek zal uitgevoerd worden op basis van de in 2007 gewijzigde Wgh. In het bestemmingsplan Overteylingen is nog gerekend op basis van de oude Wgh, die tot 1 januari 2007 vigeerde. De nieuwe systematiek en normstelling is in onderstaand beleidskader toegelicht.

Beleid en toetsingskader

Geluidszones langs wegen

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook voor 30 km/h-gebieden akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De ontwikkeling is gelegen binnen de geluidszone van de Carolus Clusiuslaan. Deze weg heeft een buitenstedelijke ligging, twee rijstroken en derhalve een geluidszone van 250 m. Binnen en rond het plangebied zijn 30 km/h-wegen aanwezig die op basis van hun snelheidsregime zijn gedezoneerd.

Normstelling

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde. Voor nieuwe situaties (nieuwe wegen of nieuwe woningen) bedraagt deze 48 dB.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied.

Zijn deze maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen een hogere waarde vaststellen. Deze hogere waarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. De uiterste grenswaarde voor dit plan bedraagt 63 dB.

Aftrek ex artikel 110g Wgh

Krachtens artikel 110g Wgh mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in deze rapportage genoemde geluidsbelastingen is deze aftrek toegepast, tenzij anders vermeld.

Onderzoek gezoneerde wegen

Onderzoeksmethode

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II (SRM II) conform het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekening op basis van SRM II is noodzakelijk om de reeds aanwezige afschermende werking van de geluidswal en walwoningen inzichtelijk te maken. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1. Voor de berekeningen is voor de betreffende wegen uitgegaan van de verkeersgegevens zoals weergegeven in tabel 4.1 en 4.2.

Voor de geluidsberekening is gebruikgemaakt van het akoestisch model dat in het kader van het bestemmingsplan Overteylingen is opgesteld. Het model is ten behoeve van onderhavige herziening aangepast en geactualiseerd. De nieuwe woningen, zoals voorzien in de beoogde ontwikkeling, zijn ingevoerd.

Resultaten

Ten gevolge van het verkeer op Carolus Clusiuslaan overschrijdt de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de drie noordelijke woningen binnen het plangebied. De maximale geluidsbelasting bedraagt 54 dB op waarneempunt 'Campo 1a', 52 dB op waarneempunt 'Campo 2a' en 50 dB op waarneempunt 'Campo 3a'. Een kaart met de waarneempunten is opgenomen in bijlage 1. De uiterste grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Ingevolge de Wgh zijn vervolgpcedures vereist, indien maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet mogelijk of doelmatig zijn. Aan de gevels van de overige woningen is geen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het verkeerslawaai afkomstig van de Carolus Clusiuslaan.

Onderzoek geluidsreducerende maatregelen

De geluidsbelasting op de gevel van de woningen kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Er is een aantal maatregelen aan de bron denkbaar. De eerste mogelijkheid is het beperken van de verkeersomvang, de snelheid of wijziging van de samenstelling van het verkeer. Deze maatregelen zijn alleen mogelijk als de functie van de weg wordt gewijzigd. Dit stuit op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard. De Carolus Clusiuslaan behoort tot de hoofdverkeerstructuur van Sassenheim en heeft een belangrijke regionale functie. Bovendien maakt de weg deel uit van de provinciale weg N443 die de N206 bij Noordwijkerhout en de A44 bij Sassenheim alsmede de N208 richting Lisse verbindt. De functie als ontsluitingsweg dient ten behoeve van een goede bereikbaarheid te worden behouden.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharing bijvoorbeeld het toepassen van een geluidsreducerend wegdektype op de Carolus Clu-

siuslaan. Gezien de ligging van de geluidsgevoelige bestemmingen zal de geluidsreducerende wegdekverharding over een lengte van 240 m moeten worden uitgevoerd. Toepassing van dergelijk asfalt levert een geluidsreductie van 3 tot 5 dB op. Aan de gevel van de woning 'Campo 1a' wordt de voorkeursgrenswaarde echter nog overschreden met 1 dB. Aan de overige woningen wordt de voorkeursgrenswaarde dan niet overschreden. Toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding stuit vanwege de kosten à €80.000,- op overwegende bezwaren van financiële aard.

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsafschermende voorzieningen (scherm of wal) zijn reeds getroffen. Een verdere uitbreiding van de geluidswal parallel aan de Carolus Clusiuslaan is niet inpasbaar vanwege de aanwezige watergang. Een verlenging van het geluidsscherm parallel aan de watergang is om stedenbouwkundige redenen ongewenst. Bovendien stuit een geluidsafschermende voorziening op overwegende bezwaren van financiële aard vanwege de hoge kosten. Een andere maatregel, zoals het vergroten van de afstand tussen wegas en de ontwikkeling, is niet mogelijk. Het bouwplan is dan niet meer inpasbaar.

Geconcludeerd kan worden dat redelijkerwijs geen verdere maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting op de gevel van de woningen ten gevolge van de Carolus Clusiuslaan te reduceren. Daarnaast overschrijdt de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde niet. Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn niet mogelijk of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Bovendien is er reeds een geluidsafschermende voorziening gerealiseerd.

Onderzoek 30 km/h-wegen

Resultaten

De Teijlingerlaan en de woonstraten hebben een maximumsnelheid van 30 km/h. De resultaten van het akoestisch onderzoek ten gevolge van het verkeer op deze wegen zijn hieronder uiteengezet:

- ter plaatse van waarneempunt 'Campo 14c' bedraagt ten gevolge van het verkeer op Teijlingerlaan de maximale geluidsbelasting 53 dB (58 dB exclusief correctie). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt, zoals die geldt voor gezoneerde wegen, met 5 dB overschreden;
- aan gevels van de overige nieuwe woningen is ten gevolge van de Teijlingerlaan geen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde;
- ten gevolge van het verkeer op de interne woonstraten is ook geen sprake van een hogere geluidsbelasting dan 48 dB.

De uiterste grenswaarde van 63 dB wordt in geen geval overschreden.

Onderzoek geluidsreducerende maatregelen

De Teijlingerlaan is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom en behoort tot de laagste verkeerscategorie. Een verdere verlaging van de intensiteit of een andere functie van de weg is niet mogelijk. Dit zou nadelige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de aanliggende kavels.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding. De Teijlingerlaan is reeds uitgevoerd met fijn asfalt. Verdere geluidsreductie door een ander wegdektype is niet mogelijk.

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsafschermende voorzieningen (scherm of wal) zijn stedenbouwkundig niet wenselijk. Bovendien stuit een geluidsafschermende voorziening op overwegende bezwaren van financiële aard vanwege de hoge kosten.

Een andere maatregel, zoals het vergroten van de afstand tussen wegas en de ontwikkeling, is niet mogelijk. Het bouwplan is dan niet meer inpasbaar.

Geconcludeerd kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting op de gevel van de woningen ten gevolge van de Teijlingerlaan te reduceren. Daarnaast overschrijdt de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde niet, zoals die geldt voor gezonde wegen. Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn niet mogelijk of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Bovendien zijn 30 km/h-wegen op basis van de Wgh gedezoneerde wegen. Verdere procedures in het kader van de Wgh zijn derhalve niet van toepassing.

Cumulatie

In de Wgh is aangegeven dat bij de besluitvorming rond hogere grenswaarden ook cumulatie van geluidsbelasting in acht dient te worden genomen. Om die reden is de cumulatie als gevolg van alle wegen binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt. In bijlage 2 zijn de geluidsbelastingen van alle van invloed zijnde wegen en de gecumuleerde geluidsbelasting weergegeven.

Conform de regels voor cumulatie zijn de volgens artikel 110g Wgh toegestane correcties niet toegepast. De weergegeven geluidswaarden liggen daardoor 5 dB hoger dan de eerder gepresenteerde waarden.

Geconcludeerd kan worden dat de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare toename of een onaanvaardbaar hoge geluidsbelasting. Ter plaatse van de woningen waarvoor een hogere waarde noodzakelijk is, is slechts sprake van een toename als gevolg van cumulatie van 0,91 dB. Dit effect is nauwelijks hoorbaar voor het menselijk oor. Derhalve kan worden gesteld dat de gecumuleerde geluidsbelasting het verlenen van hogere grenswaarden niet in de weg staat.

Conclusie

Uit berekeningen blijkt dat, gezien de configuratie van de bebouwing ten opzichte van de omliggende wegen, er sprake is van voldoende afscherming. Hierdoor beschikt iedere woning over een geluidsluwe zijde. De geluidscontouren en de gecumuleerde geluidsbelasting zijn weergegeven in bijlage 1.

Gezien het bovenstaande wordt gesteld dat het akoestisch klimaat aanvaardbaar is. Cumulatie leidt ook niet tot een significante verslechtering van het akoestisch klimaat. Aangezien het akoestisch klimaat aanvaardbaar wordt geacht en de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden, dient de Milieudienst West-Holland hogere waarden vast te stellen voor de in tabel 4.3 weergegeven woningen.

Tabel 4.3 Verzoek hogere waarden

waarneempunt	aantal woningen	hogere waarde
Campo 1a	1	54
Campo 2a	1	52
Campo 3a	1	50
totaal	3	

4.3. Bedrijven in de omgeving

Toetsingskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. In het kader van het bestemmingsplan Overteylingen heeft reeds onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De voorliggende herziening heeft betrekking op een beperkte toename van het aantal woningen in het gebied dat reeds specifiek voor woningbouw was bestemd. Er heeft derhalve geen nieuw onderzoek plaatsgevonden, de vorige onderzoeksgegevens en resultaten zijn opnieuw geijkt.

Onderzoek

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich drie bedrijven. Ten zuiden van de Teijlingerlaan 67 bevindt zich het kraanverhuurbedrijf Teylingen dat is gelegen op een afstand van iets meer dan 50 m tot de dichtstbijzijnde woonbestemming in het plangebied. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007) geldt voor een kraanverhuurbedrijf een richtafstand van 50 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich het kaas- en opslagbedrijf Uniekaas Van Vliet aan de Carolus Clusiuslaan 3. Uit het onderzoek 'Geluid in de omgeving ten gevolgen van Uniekaas Van Vliet te Voorhout', april 2000, door adviesbureau Peutz en Associates 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. Aangezien in de bedrijfsvoering rekening dient te worden gehouden met de woning direct ten oosten van het bedrijf, wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het plangebied geen belemmering vormen voor het bedrijf Uniekaas Van Vliet. Overigens heeft het bedrijf Uniekaas Van Vliet bekendgemaakt dat de vestiging aan de Carolus Clusiusweg in 2010 haar deuren sluit en dat de werkzaamheden worden verhuisd naar een andere vestiging.

Verder bevindt zich aan de Teijlingerweg 8, ten westen van het plangebied, autobedrijf van Steyn, voor in- en verkoop en onderhoud en reparatie van auto's. De richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk is 30 m. De geprojecteerde woningen bevinden zich op een veel ruimere afstand, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de woningen in het plangebied geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuhinder de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.4. Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij de (her)inrichting van een gebied worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden mede bepaald door de externe veiligheidssituatie. Bij ruimtelijke plannen dient daarom 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 weg, spoor of water en door buisleidingen.

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen 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. Voor het PR is een maximaal toelaatbaar niveau van 10^{-6} per jaar vastgesteld, dat in nieuwe situaties niet mag worden overschreden. Kwetsbare functies mogen in principe niet voorkomen binnen de PR 10^{-6} contour. Het gaat dan om functies en objecten waar zich personen gedurende een langere tijd kunnen bevinden.

Het GR voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

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 worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor of het water.

Ten noorden van de Carolus Clusiuslaan ligt een aardgastransportleiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar. Hiervoor geldt volgens de circulaire 'zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' een toetsingsafstand van 20 m en een minimale bebouwingsafstand van 4 m. Het plangebied is op circa 70 m van de aardgastransportleiding gelegen. De beoogde woningen vallen zodoende buiten de geldende toetsingsafstand.

Deze circulaire wordt op termijn vervangen door een AMvB buisleidingen waarin ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan een PR en een GR. Het plangebied is niet gelegen binnen de contour voor het PR. Wel ligt het plangebied net binnen de zogenaamde inventarisatieafstand voor het GR (70 m). De realisatie van het plan heeft echter geen merkbare gevolgen voor de hoogte van het GR. Ten opzichte van het moederplan worden 3 extra woningen mogelijk gemaakt, waardoor de gevolgen voor het GR kwantitatief gezien verwaarloosbaar zijn. Nadere kwantificering van het GR wordt daarom niet nuttig geacht.

Conclusie

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

4.5. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk 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. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.4 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.4 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007).

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

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

Onderzoek en resultaten

Het project valt, gelet op de geringe omvang, in één van de categorieën die zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit aangezien projecten uit deze categorie niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen. Zonder verdere toetsing kan daarom worden geconcludeerd dat het ruimtelijk plan voldoet aan de Wlk. In het kader van het bestemmingsplan Overteylingen heeft reeds een luchtkwaliteitsonderzoek plaatsgevonden. Uit dat onderzoek, dat is opgenomen in bijlage 5 bij dat plan, blijkt dat langs wegen in de directe omgeving van het plangebied de concentraties van maatgevende stoffen NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wlk liggen, zowel in 2006 als in 2010 en 2017.

Conclusie

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van dit project niet in de weg.

4.6. Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied zijn twee bodemonderzoeken¹⁾ uitgevoerd. Op basis van deze rapporten blijkt dat aanvullend onderzoek nodig is in verband met de geconstateerde asbestverontreiniging. De resultaten van dit aanvullende onderzoek zal bij de vaststelling worden betrokken om een compleet beeld te krijgen van de bodemgesteldheid.

Conclusie

Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek worden opgenomen om een compleet beeld te krijgen van de bodemgesteldheid.

1) APS-milieu B.V.; bodemonderzoeken d.d. maart 2009, kenmerk R09-B057 en R09-B057a.

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anders is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft de plicht de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan de gemeente kosten verhalen op particuliere ontwikkelaars die op eigen initiatief locaties ontwikkelen.

Voor het ontwikkelen van het Campo terrein heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer om het kostenverhaal te verzekeren. In deze overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over duurzaam bouwen. Er is geen sprake van gronduitgifte door de gemeente aangezien alle gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft door de initiatiefnemer zijn aangekocht. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanwege de beperkte aard en omvang van de wijzigingen heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan van 24 december 2009 t/m 3 februari 2010 zijn vijf zienswijzen ontvangen.

In bijlage 3 is de argumentatie van de zienswijzen en de beantwoording van de gemeente opgenomen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan of tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet, mede gelet op de overweging in de Nota van beantwoording, in een goede ruimtelijke ordening.

In verband met de beperkte strekking van deze herziening is deze herziening alleen aan de officiële overlegpartners het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden. Dit overleg met de provincie Zuid-Holland, VROM-Inspectie en Hoogheemraadschap van Rijnland heeft niet geleid tot opmerkingen over het plan.

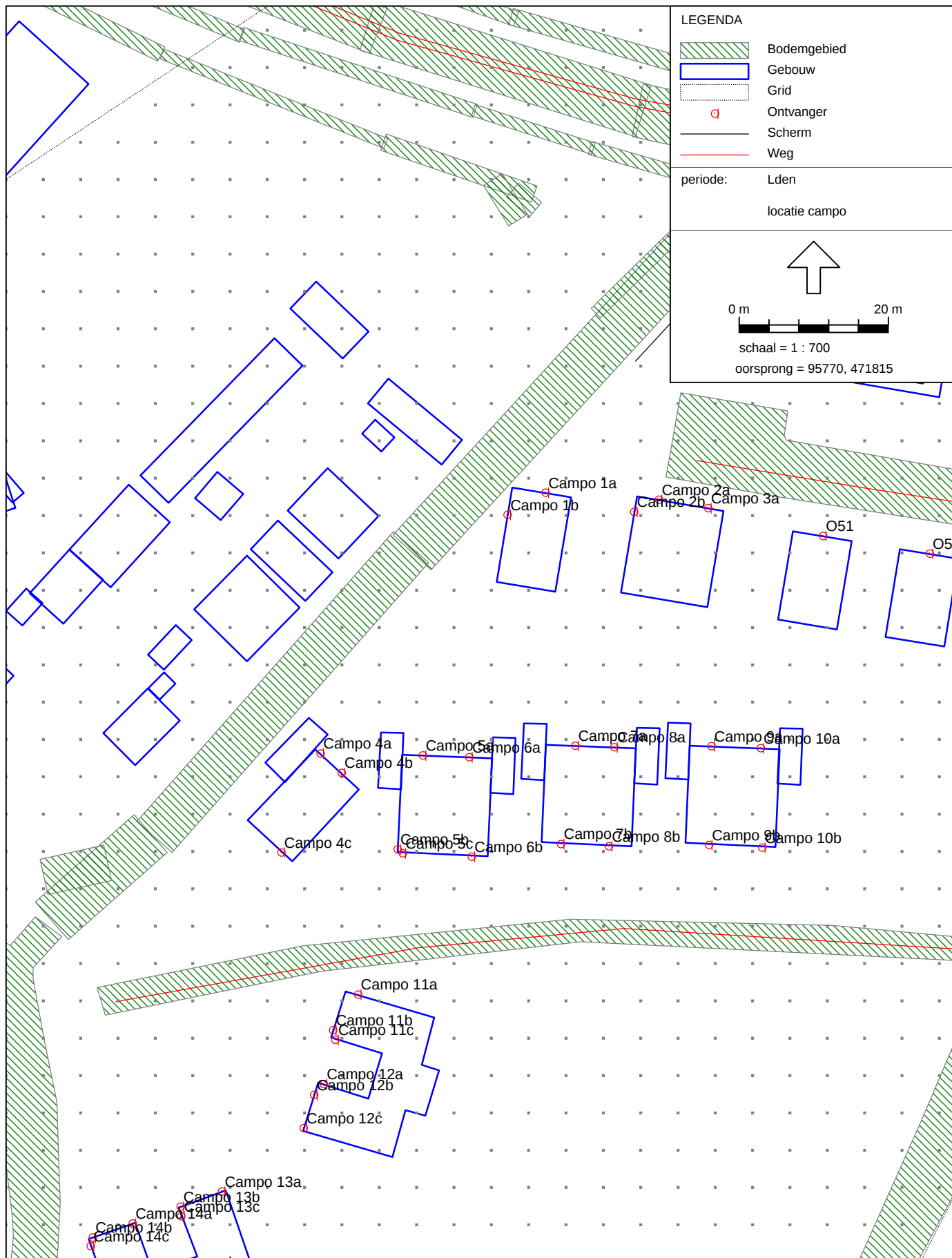


bijlage

Bijlage 1. Rekenbladen wegverkeerslawaa

1

ligging waarneempunten



Identificatie	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Campo 10a_	1,5	37,23	33,81	27,37	37,58
Campo 10a_	4,5	41,89	38,48	32,05	42,25
Campo 10b_	1,5	23,37	19,96	17,33	25,33
Campo 10b_	4,5	25,42	22,00	18,88	27,12
Campo 11a_	1,5	35,40	31,99	25,90	35,87
Campo 11a_	4,5	40,13	36,72	30,51	40,56
Campo 11b_	1,5	31,89	28,48	22,19	32,29
Campo 11b_	4,5	37,96	34,55	28,17	38,34
Campo 11c_	1,5	23,33	19,92	13,82	23,80
Campo 11c_	4,5	29,04	25,63	19,44	29,48
Campo 12a_	1,5	32,39	28,98	22,65	32,78
Campo 12a_	4,5	37,68	34,27	27,88	38,05
Campo 12b_	1,5	32,27	28,86	22,62	32,69
Campo 12b_	4,5	38,01	34,60	28,27	38,40
Campo 12c_	1,5	32,39	28,98	22,95	32,88
Campo 12c_	4,5	37,81	34,40	28,16	38,23
Campo 13a_	1,5	33,67	30,26	23,87	34,04
Campo 13a_	4,5	37,61	34,19	27,87	38,00
Campo 13b_	1,5	34,99	31,57	25,17	35,35
Campo 13b_	4,5	38,37	34,96	28,58	38,75
Campo 13c_	1,5	31,13	27,72	21,42	31,53
Campo 13c_	4,5	32,27	28,86	22,92	32,79
Campo 14a_	1,5	36,18	32,77	26,35	36,54
Campo 14a_	4,5	38,92	35,51	29,13	39,30
Campo 14b_	1,5	37,20	33,79	27,33	37,55
Campo 14b_	4,5	38,79	35,37	28,92	39,14
Campo 14c_	1,5	33,82	30,41	23,95	34,17
Campo 14c_	4,5	34,22	30,81	24,35	34,57
Campo 1a_A	1,5	51,26	47,85	41,39	51,61
Campo 1a_B	4,5	53,38	49,97	43,51	53,73
Campo 1b_A	1,5	47,25	43,84	37,38	47,60
Campo 1b_B	4,5	49,66	46,25	39,79	50,01
Campo 2a_A	1,5	49,30	45,88	39,43	49,65
Campo 2a_B	4,5	51,42	48,01	41,55	51,77
Campo 2b_A	1,5	48,85	45,44	38,98	49,20
Campo 2b_B	4,5	50,67	47,26	40,80	51,02
Campo 3a_A	1,5	47,74	44,33	37,87	48,09
Campo 3a_B	4,5	50,06	46,65	40,20	50,41
Campo 4a_A	1,5	42,20	38,79	32,35	42,56
Campo 4a_B	4,5	45,64	42,23	35,80	46,00
Campo 4b_A	1,5	41,96	38,55	32,10	42,31
Campo 4b_B	4,5	45,47	42,06	35,62	45,83
Campo 4c_A	1,5	25,18	21,76	15,30	25,52
Campo 4c_B	4,5	27,12	23,71	17,25	27,47
Campo 5a_A	1,5	43,37	39,96	33,51	43,72
Campo 5a_B	4,5	45,87	42,46	36,02	46,23
Campo 5b_A	1,5	31,78	28,37	22,11	32,19
Campo 5b_B	4,5	37,54	34,13	27,78	37,92
Campo 5c_A	1,5	27,42	24,01	18,45	28,08
Campo 5c_B	4,5	31,24	27,83	22,15	31,85
Campo 6a_A	1,5	42,15	38,74	32,29	42,50
Campo 6a_B	4,5	45,50	42,09	35,64	45,85
Campo 6b_A	1,5	27,36	23,95	18,48	28,05
Campo 6b_B	4,5	31,66	28,25	22,61	32,29
Campo 7a_A	1,5	42,62	39,21	32,76	42,97
Campo 7a_B	4,5	45,03	41,61	35,16	45,38
Campo 7b_A	1,5	24,74	21,33	18,26	26,47
Campo 7b_B	4,5	27,89	24,48	20,50	29,19

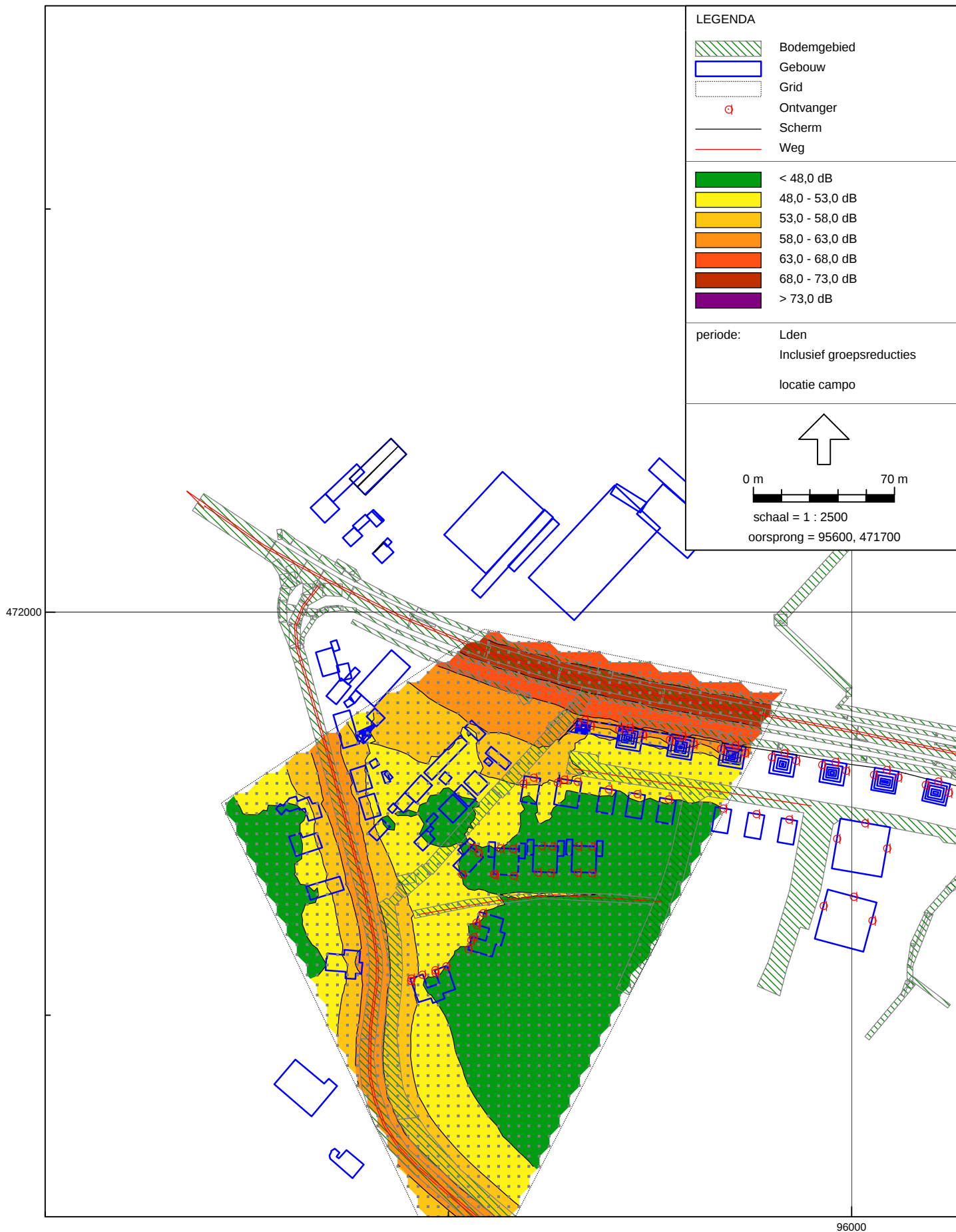
Campo 8a_A	1,5	41,40	37,99	31,53	41,75
Identificatie	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Campo 8a_B	4,5	43,96	40,55	34,10	44,31
Campo 8b_A	1,5	24,71	21,30	18,07	26,36
Campo 8b_B	4,5	27,66	24,25	20,28	28,96
Campo 9a_A	1,5	37,55	34,14	27,70	37,91
Campo 9a_B	4,5	41,35	37,94	31,52	41,71
Campo 9b_A	1,5	23,82	20,41	17,46	25,61
Campo 9b_B	4,5	26,11	22,70	19,17	27,62

Identificatie	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Campo 10a_	1,5	22,83	21,05	13,12	23,64
Campo 10a_	4,5	25,37	23,59	15,67	26,19
Campo 10b_	1,5	33,87	32,09	24,16	34,68
Campo 10b_	4,5	34,90	33,12	25,19	35,71
Campo 11a_	1,5	34,22	32,44	24,51	35,03
Campo 11a_	4,5	35,93	34,15	26,22	36,74
Campo 11b_	1,5	42,02	40,24	32,32	42,84
Campo 11b_	4,5	44,05	42,27	34,35	44,87
Campo 11c_	1,5	41,17	39,39	31,46	41,98
Campo 11c_	4,5	43,30	41,52	33,60	44,12
Campo 12a_	1,5	38,78	37,00	29,07	39,59
Campo 12a_	4,5	40,52	38,74	30,82	41,34
Campo 12b_	1,5	42,39	40,61	32,68	43,20
Campo 12b_	4,5	44,44	42,66	34,73	45,25
Campo 12c_	1,5	42,37	40,59	32,67	43,19
Campo 12c_	4,5	44,41	42,63	34,70	45,22
Campo 13a_	1,5	44,18	42,40	34,47	44,99
Campo 13a_	4,5	45,89	44,11	36,19	46,71
Campo 13b_	1,5	45,88	44,10	36,17	46,69
Campo 13b_	4,5	47,28	45,50	37,58	48,10
Campo 13c_	1,5	45,75	43,97	36,04	46,56
Campo 13c_	4,5	47,32	45,54	37,61	48,13
Campo 14a_	1,5	48,19	46,41	38,48	49,00
Campo 14a_	4,5	49,01	47,23	39,31	49,83
Campo 14b_	1,5	50,37	48,59	40,66	51,18
Campo 14b_	4,5	50,86	49,08	41,15	51,67
Campo 14c_	1,5	52,09	50,31	42,38	52,90
Campo 14c_	4,5	52,66	50,88	42,96	53,48
Campo 1a_A	1,5	22,13	20,35	12,42	22,94
Campo 1a_B	4,5	23,68	21,90	13,98	24,50
Campo 1b_A	1,5	32,99	31,21	23,28	33,80
Campo 1b_B	4,5	34,98	33,20	25,27	35,79
Campo 2a_A	1,5	21,82	20,04	12,11	22,63
Campo 2a_B	4,5	24,77	22,99	15,07	25,59
Campo 2b_A	1,5	24,56	22,78	14,85	25,37
Campo 2b_B	4,5	28,26	26,48	18,55	29,07
Campo 3a_A	1,5	22,37	20,59	12,67	23,19
Campo 3a_B	4,5	24,68	22,90	14,97	25,49
Campo 4a_A	1,5	29,29	27,51	19,59	30,11
Campo 4a_B	4,5	30,88	29,10	21,18	31,70
Campo 4b_A	1,5	30,11	28,33	20,40	30,92
Campo 4b_B	4,5	31,73	29,95	22,02	32,54
Campo 4c_A	1,5	42,62	40,84	32,91	43,43
Campo 4c_B	4,5	44,57	42,79	34,87	45,39
Campo 5a_A	1,5	22,91	21,13	13,20	23,72
Campo 5a_B	4,5	25,31	23,53	15,61	26,13
Campo 5b_A	1,5	38,04	36,26	28,33	38,85
Campo 5b_B	4,5	39,77	37,99	30,06	40,58
Campo 5c_A	1,5	38,33	36,55	28,62	39,14
Campo 5c_B	4,5	40,05	38,27	30,34	40,86
Campo 6a_A	1,5	24,17	22,39	14,46	24,98
Campo 6a_B	4,5	25,74	23,96	16,04	26,56
Campo 6b_A	1,5	37,36	35,58	27,66	38,18
Campo 6b_B	4,5	38,91	37,13	29,21	39,73
Campo 7a_A	1,5	23,79	22,01	14,09	24,61
Campo 7a_B	4,5	26,34	24,56	16,63	27,15
Campo 7b_A	1,5	35,18	33,40	25,47	35,99
Campo 7b_B	4,5	36,55	34,77	26,85	37,37

Identificatie	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Campo 8a_A	1,5	24,74	22,96	15,03	25,55
Campo 8a_B	4,5	28,50	26,72	18,79	29,31
Campo 8b_A	1,5	35,01	33,23	25,30	35,82
Campo 8b_B	4,5	36,27	34,49	26,56	37,08
Campo 9a_A	1,5	22,53	20,75	12,83	23,35
Campo 9a_B	4,5	26,23	24,45	16,53	27,05
Campo 9b_A	1,5	34,45	32,67	24,74	35,26
Campo 9b_B	4,5	35,54	33,76	25,83	36,35

Identificatie	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Campo 10a_	1,50	26,74	21,94	16,49	26,69
Campo 10a_	4,50	28,85	23,99	18,58	28,79
Campo 10b_	1,50	38,73	33,87	28,46	38,67
Campo 10b_	4,50	38,92	34,03	28,64	38,85
Campo 11a_	1,50	43,70	38,79	33,40	43,62
Campo 11a_	4,50	42,74	37,82	32,44	42,66
Campo 11b_	1,50	38,64	33,76	28,36	38,57
Campo 11b_	4,50	38,37	33,47	28,08	38,29
Campo 11c_	1,50	26,83	22,01	16,58	26,78
Campo 11c_	4,50	27,74	22,87	17,46	27,67
Campo 12a_	1,50	35,02	30,18	24,75	34,96
Campo 12a_	4,50	35,35	30,48	25,07	35,28
Campo 12b_	1,50	34,41	29,57	24,14	34,35
Campo 12b_	4,50	34,58	29,70	24,30	34,51
Campo 12c_	1,50	32,75	27,92	22,49	32,69
Campo 12c_	4,50	33,07	28,21	22,80	33,01
Campo 13a_	1,50	30,41	25,61	20,17	30,37
Campo 13a_	4,50	31,57	26,72	21,31	31,51
Campo 13b_	1,50	29,48	24,68	19,24	29,44
Campo 13b_	4,50	30,83	25,99	20,57	30,77
Campo 13c_	1,50	4,18	-0,64	-6,07	4,13
Campo 13c_	4,50	7,46	2,54	-2,84	7,38
Campo 14a_	1,50	28,46	23,66	18,22	28,42
Campo 14a_	4,50	30,03	25,20	19,77	29,97
Campo 14b_	1,50	27,38	22,59	17,14	27,34
Campo 14b_	4,50	29,14	24,31	18,88	29,08
Campo 14c_	1,50	14,45	9,66	4,21	14,41
Campo 14c_	4,50	15,45	10,60	5,19	15,39
Campo 1a_A	1,50	30,59	25,76	20,34	30,54
Campo 1a_B	4,50	31,93	27,06	21,65	31,86
Campo 1b_A	1,50	14,73	9,91	4,48	14,68
Campo 1b_B	4,50	17,25	12,37	6,97	17,18
Campo 2a_A	1,50	38,34	33,44	28,05	38,26
Campo 2a_B	4,50	38,44	33,52	28,14	38,36
Campo 2b_A	1,50	13,54	8,70	3,28	13,48
Campo 2b_B	4,50	17,07	12,19	6,79	17,00
Campo 3a_A	1,50	41,78	36,86	31,48	41,70
Campo 3a_B	4,50	41,25	36,31	30,94	41,16
Campo 4a_A	1,50	19,47	14,66	9,23	19,42
Campo 4a_B	4,50	21,56	16,66	11,27	21,48
Campo 4b_A	1,50	19,30	14,48	9,04	19,25
Campo 4b_B	4,50	21,74	16,84	11,45	21,66
Campo 4c_A	1,50	36,04	31,20	25,78	35,98
Campo 4c_B	4,50	36,35	31,46	26,06	36,27
Campo 5a_A	1,50	16,55	11,71	6,29	16,49
Campo 5a_B	4,50	20,07	15,19	9,79	20,00
Campo 5b_A	1,50	35,64	30,80	25,38	35,58
Campo 5b_B	4,50	35,86	30,98	25,58	35,79
Campo 5c_A	1,50	38,66	33,80	28,39	38,60
Campo 5c_B	4,50	38,98	34,09	28,70	38,91
Campo 6a_A	1,50	18,17	13,34	7,92	18,12
Campo 6a_B	4,50	22,23	17,35	11,95	22,16
Campo 6b_A	1,50	39,23	34,37	28,95	39,16
Campo 6b_B	4,50	39,45	34,56	29,16	39,37
Campo 7a_A	1,50	20,63	15,82	10,38	20,58
Campo 7a_B	4,50	22,99	18,11	12,71	22,92
Campo 7b_A	1,50	38,81	33,96	28,54	38,75
Campo 7b_B	4,50	39,11	34,22	28,82	39,03

Identificatie	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Campo 8a_A	1,50	22,55	17,75	12,30	22,50
Campo 8a_B	4,50	24,97	20,11	14,70	24,91
Campo 8b_A	1,50	39,05	34,19	28,78	38,99
Campo 8b_B	4,50	39,26	34,37	28,98	39,19
Campo 9a_A	1,50	26,32	21,53	16,08	26,28
Campo 9a_B	4,50	28,26	23,42	18,00	28,20
Campo 9b_A	1,50	38,76	33,90	28,49	38,70
Campo 9b_B	4,50	38,96	34,08	28,68	38,89



Identificatie	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Campo 10a_	1,50	35,59	32,18	25,74	35,95
Campo 10a_	4,50	39,31	35,90	29,50	39,68
Campo 11a_	1,50	33,62	30,21	24,29	34,15
Campo 11a_	4,50	37,09	33,68	27,72	37,60
Campo 11b_	1,50	29,95	26,54	20,35	30,39
Campo 11b_	4,50	34,50	31,09	24,81	34,91
Campo 11c_	1,50	21,79	18,38	12,42	22,30
Campo 11c_	4,50	26,85	23,44	17,43	27,35
Campo 12a_	1,50	31,21	27,80	21,49	31,61
Campo 12a_	4,50	35,78	32,36	26,01	36,16
Campo 12b_	1,50	30,51	27,10	20,98	30,97
Campo 12b_	4,50	35,39	31,98	25,74	35,81
Campo 12c_	1,50	30,31	26,90	21,12	30,89
Campo 12c_	4,50	34,77	31,36	25,33	35,26
Campo 13a_	1,50	31,80	28,39	22,03	32,18
Campo 13a_	4,50	34,72	31,30	25,12	35,15
Campo 13b_	1,50	32,66	29,25	22,90	33,04
Campo 13b_	4,50	35,50	32,09	25,79	35,90
Campo 13c_	1,50	27,08	23,67	17,60	27,56
Campo 13c_	4,50	28,54	25,13	19,81	29,28
Campo 14a_	1,50	33,40	29,98	23,60	33,77
Campo 14a_	4,50	35,67	32,26	25,97	36,07
Campo 14b_	1,50	34,02	30,61	24,17	34,38
Campo 14b_	4,50	35,42	32,01	25,57	35,78
Campo 14c_	1,50	29,22	25,81	19,35	29,57
Campo 14c_	4,50	29,85	26,44	19,99	30,20
Campo 1a_A	1,50	46,30	42,89	36,44	46,65
Campo 1a_B	4,50	48,70	45,29	38,84	49,05
Campo 1b_A	1,50	42,15	38,74	32,29	42,50
Campo 1b_B	4,50	44,74	41,33	34,88	45,09
Campo 2a_A	1,50	44,70	41,29	34,85	45,06
Campo 2a_B	4,50	47,09	43,68	37,23	47,44
Campo 2b_A	1,50	43,66	40,25	33,80	44,01
Campo 2b_B	4,50	45,78	42,37	35,92	46,13
Campo 3a_A	1,50	43,37	39,96	33,53	43,73
Campo 3a_B	4,50	46,02	42,61	36,17	46,38
Campo 4a_A	1,50	38,25	34,84	28,42	38,61
Campo 4a_B	4,50	41,31	37,90	31,50	41,68
Campo 4b_A	1,50	37,69	34,28	27,88	38,06
Campo 4b_B	4,50	41,05	37,64	31,24	41,42
Campo 4c_A	1,50	24,05	20,64	14,17	24,40
Campo 4c_B	4,50	25,77	22,36	15,90	26,12
Campo 5a_A	1,50	39,11	35,70	29,27	39,47
Campo 5a_B	4,50	41,29	37,88	31,46	41,65
Campo 5b_A	1,50	29,83	26,42	20,29	30,29
Campo 5b_B	4,50	34,14	30,73	24,50	34,56
Campo 5c_A	1,50	25,53	22,12	16,99	26,35
Campo 5c_B	4,50	28,00	24,59	19,64	28,89
Campo 6a_A	1,50	38,01	34,60	28,17	38,37
Campo 6a_B	4,50	41,01	37,60	31,17	41,37
Campo 6b_A	1,50	24,65	21,24	16,48	25,61
Campo 6b_B	4,50	27,73	24,32	19,67	28,74
Campo 7a_A	1,50	38,63	35,22	28,77	38,98
Campo 7a_B	4,50	40,90	37,49	31,04	41,25
Campo 8a_A	1,50	37,53	34,12	27,67	37,88
Campo 8a_B	4,50	40,02	36,61	30,18	40,38
Campo 9a_A	1,50	35,89	32,48	26,04	36,25
Campo 9a_B	4,50	38,75	35,34	28,95	39,12

Bijlage 2. Rekenbladen cumulatie wegverkeerslawaaï

1

geluidsbelasting excl. correctie ex artikel 110g Wgh
vergelijking cumulatie

Identificatie	Hoogte	Lden C.Clusiuslaan	Lden Teijlingerlaan	Lden woonstraten	Lden cumulatie	verschil
Campo 10a_	1,5	42,58	28,64	31,69	43,08	0,50
Campo 10a_	4,5	47,25	31,19	33,79	47,54	0,29
Campo 10b_	1,5	30,33	39,68	43,67	45,27	1,60
Campo 10b_	4,5	32,12	40,71	43,85	45,76	1,91
Campo 11a_	1,5	40,87	40,03	48,62	49,78	1,16
Campo 11a_	4,5	45,56	41,74	47,66	50,38	2,72
Campo 11b_	1,5	37,29	47,84	43,57	49,49	1,65
Campo 11b_	4,5	43,34	49,87	43,29	51,46	1,59
Campo 11c_	1,5	28,80	46,98	31,78	47,18	0,20
Campo 11c_	4,5	34,48	49,12	32,67	49,36	0,24
Campo 12a_	1,5	37,78	44,59	39,96	46,51	1,92
Campo 12a_	4,5	43,05	46,34	40,28	48,69	2,35
Campo 12b_	1,5	37,69	48,20	39,35	49,06	0,86
Campo 12b_	4,5	43,40	50,25	39,51	51,36	1,11
Campo 12c_	1,5	37,88	48,19	37,69	48,91	0,72
Campo 12c_	4,5	43,23	50,22	38,01	51,22	1,00
Campo 13a_	1,5	39,04	49,99	35,37	50,46	0,47
Campo 13a_	4,5	43,00	51,71	36,51	52,37	0,66
Campo 13b_	1,5	40,35	51,69	34,44	52,08	0,39
Campo 13b_	4,5	43,75	53,10	35,77	53,64	0,54
Campo 13c_	1,5	36,53	51,56	9,13	51,70	0,14
Campo 13c_	4,5	37,79	53,13	12,38	53,26	0,13
Campo 14a_	1,5	41,54	54,00	33,42	54,28	0,28
Campo 14a_	4,5	44,30	54,83	34,97	55,24	0,41
Campo 14b_	1,5	42,55	56,18	32,34	56,39	0,21
Campo 14b_	4,5	44,14	56,67	34,08	56,93	0,26
Campo 14c_	1,5	39,17	57,90	19,41	57,96	0,06
Campo 14c_	4,5	39,57	58,48	20,39	58,53	0,05
Campo 1a_A	1,5	56,61	27,94	35,54	56,65	0,04
Campo 1a_B	4,5	58,73	29,50	36,86	58,76	0,03
Campo 1b_A	1,5	52,60	38,80	19,68	52,78	0,18
Campo 1b_B	4,5	55,01	40,79	22,18	55,17	0,16
Campo 2a_A	1,5	54,65	27,63	43,26	54,96	0,31
Campo 2a_B	4,5	56,77	30,59	43,36	56,97	0,20
Campo 2b_A	1,5	54,20	30,37	18,48	54,22	0,02
Campo 2b_B	4,5	56,02	34,07	22,00	56,05	0,03
Campo 3a_A	1,5	53,09	28,19	46,70	54,00	0,91
Campo 3a_B	4,5	55,41	30,49	46,16	55,91	0,50
Campo 4a_A	1,5	47,56	35,11	24,42	47,82	0,26
Campo 4a_B	4,5	51,00	36,70	26,48	51,17	0,17
Campo 4b_A	1,5	47,31	35,92	24,25	47,64	0,33
Campo 4b_B	4,5	50,83	37,54	26,66	51,04	0,21
Campo 4c_A	1,5	30,52	48,43	40,98	49,21	0,78
Campo 4c_B	4,5	32,47	50,39	41,27	50,95	0,56
Campo 5a_A	1,5	48,72	28,72	21,49	48,77	0,05
Campo 5a_B	4,5	51,23	31,13	25,00	51,28	0,05
Campo 5b_A	1,5	37,19	43,85	40,58	46,12	2,27
Campo 5b_B	4,5	42,92	45,58	40,79	48,31	2,73
Campo 5c_A	1,5	33,08	44,14	43,60	47,06	2,92
Campo 5c_B	4,5	36,85	45,86	43,91	48,33	2,47
Campo 6a_A	1,5	47,50	29,98	23,12	47,60	0,10
Campo 6a_B	4,5	50,85	31,56	27,16	50,92	0,07
Campo 6b_A	1,5	33,05	43,18	44,16	46,89	2,73
Campo 6b_B	4,5	37,29	44,73	44,37	47,96	3,23
Campo 7a_A	1,5	47,97	29,61	25,58	48,06	0,09
Campo 7a_B	4,5	50,38	32,15	27,92	50,47	0,09
Campo 7b_A	1,5	31,47	40,99	43,75	45,76	2,01
Campo 7b_B	4,5	34,19	42,37	44,03	46,55	2,52
Campo 8a_A	1,5	46,75	30,55	27,50	46,90	0,15
Campo 8a_B	4,5	49,31	34,31	29,91	49,49	0,18
Campo 8b_A	1,5	31,36	40,82	43,99	45,86	1,87
Campo 8b_B	4,5	33,96	42,08	44,19	46,52	2,33
Campo 9a_A	1,5	42,91	28,35	31,28	43,34	0,43

geluidsbelasting excl. correctie ex artikel 110g Wgh
vergelijking cumulatie

Identificatie	Hoogte	Lden C.Clusiuslaan	Lden Teijlingerlaan	Lden woonstraten	Lden cumulatie	verschil
Campo 9a_B	4,5	46,71	32,05	33,20	47,04	0,33
Campo 9b_A	1,5	30,61	40,26	43,70	45,46	1,76
Campo 9b_B	4,5	32,62	41,35	43,89	46,02	2,13

Bijlage 3. Nota van beantwoording

2

**Nota van beantwoording****Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Overteylingen, herziening Campoterrein**1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Overteylingen en omvat een wijziging van de verkaveling van het bestemmingsplan Overteylingen voor een aantal percelen in het westelijk deel van het plangebied nabij de Rondtanderlaan en Papendrechtlaan in Sassenheim, het zogenaamde Campoterrein.

De wijziging van de verkaveling betekent dat 14 in plaats van 11 woningen kunnen worden gerealiseerd en dat in plaats van een aantal vrijstaande woningen een aantal twee-onder-een kap woningen kunnen worden gerealiseerd. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van het bestemmingsplan Overteylingen blijft ongewijzigd.

Het ontwerpbestemmingsplan Overteylingen, herziening Campoterrein heeft van donderdag 24 december 2009 tot en met woensdag 3 februari 2010 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze termijn schriftelijk of mondeling zijn zienswijze kenbaar te maken. Er zijn 5 zienswijzen ontvangen. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord.

2. Ontvangen zienswijzen

Zienswijzen zijn kenbaar gemaakt door:

1. Familie M.N.T. Valkering, Rondtanderlaan 6, 2171 LW Sassenheim
2. De heer R. van Vugt en mevrouw M. Bloos, Rondtanderlaan 5, 2171 LW Sassenheim
3. De heer Fred van Westerop, Rondtanderlaan 7, 2171 LW Sassenheim;
4. De heer J.Th. van Noort, Plattanderlaan 32, 2171 LV Sassenheim
5. Mevrouw Ellen Lamboo en de heer Ted Lamboo, Teylingerlaan 94, 2215 RT Voorhout.

De zienswijzen 1 en 2 zijn inhoudelijk indentiek. Zienswijze 3 sluit aan bij enkele onderdelen van zienswijzen 1 en 2. Alle zienswijzen zijn schriftelijk kenbaar gemaakt binnen de gestelde termijn.

Het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan en de Nota van beantwoording zijn op dinsdag 30 november 2010 behandeld in de vergadering van de raadscommissie Ruimte. De indieners onder 1 en 2 hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot inspreken. De behandeling in de raadscommissie Ruimte heeft aanleiding gegeven tot enkele aanpassingen in de Nota van beantwoording.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de onderstaande tabel zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

1. Zienswijze familie M.N.T. Valkering en de 2. Zienswijze de heer R. van Vugt en mevrouw M. Bloos 3. Zienswijze de heer Fred van Westerop	
Samenvatting	Beantwoording
1, 2 en 3a. Het bestemmingsplan geeft nadrukkelijk aan dat de gronden bestemd zijn voor de bouw van vrijstaande woningen. Door de bouw van 2¹ kap woningen gaat het geheel er planologisch onsamenhangend uitzien. De symmetrie wordt uit de wijk gehaald nu arbitrair een aantal 2¹ kap woningen langs de Rondtanderlaan worden bijgeplaatst. De Rondtanderlaan is gezichtsbepalend door haar entreefunctie en de zichtlijn van en naar de Ruïne van Teylingen. De woningen zijn geschakeld door garages en daardoor ontstaat een straatbeeld van aaneengesloten bebouwing. Hiermee verdwijnen de zichtlijnen tussen de woningen. De tuinmuren aan de straatzijde worden anders dan in de rest van de wijk aan de Rondtanderlaan niet doorgezet.	Voor de wijk Overteylingen is een gevarieerde woningtypologie beoogd met appartementen en grondgebonden woningen, waaronder zowel vrijstaande-, twee-onder-een-kap- als rijwoningen. In het westelijk deel van het plangebied zijn met name vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen voorzien. Het bestemmingsplan Overteylingen voorziet voor het perceel in een verkaveling met in totaal 11 woningen, waarvan 5 vrijstaand en 6 twee-onder-een-kap. De partiële herziening Campo-terrein voorziet in een verkaveling met 2 vrijstaande woningen en 12 twee-onder-een-kap woningen (totaal 14 woningen). De gewijzigde verkaveling doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk Overteylingen en respecteert de functie van de Rondtanderlaan als boogas naar de Ruïne van Teylingen. Er blijft sprake van een woonwijk met een hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit. Bij bureau Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving B.V. te Barendrecht hebben wij naar aanleiding van de inspraakreacties een 'second opinion' gevraagd. De stedenbouwkundige beoordeling is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd. Wissing constateert dat de verkaveling aanvaardbaar is gelet de ruimtelijke effecten daarvan en de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het bestemmingsplan Overteylingen aanvaardbaar is.

Het positieve oordeel van de stedenbouwkundig adviseur en de welstandscommissie wordt niet gedeeld door indieners.	De bouw van de tuilmuren langs de Rondtanderlaan maakt geen deel uit van het architectonisch ontwerp van de woningen. Het ontwerp is positief beoordeeld door de welstandscommissie. Tot de realisatie van de tuilmuren bestaat op grond van het bestemmingsplan geen verplichting. Het ingediende bouwplan voorziet in een combinatie van tuilmuren en hagen als erfafcheidingen. Wij respecteren de mening van indieners over de aanpassing van de verkaveling, maar delen die mening niet en kennen bij onze beoordeling doorslaggevend gewicht toe aan de beoordeling door de stedenbouwkundigen en de welstandscommissie.
1, 2 en 3b. Door de introductie van een aantal niet file parkeerplaatsen op straat ontstaat een ander straatbeeld. In de praktijk zullen nooit 2 auto's achter elkaar op eigen erf geparkeerd worden. Hierdoor zullen auto's op straat terecht komen die buiten de officiële berekeningen worden gehouden.	Het bouwplan is getoetst aan de parkeernormen die gelden op grond van de bouwverordening (CROW) en de Nota parkeerbeleid Teylingen en voldoet daaraan. Op grond van deze normen moet 1,8 parkeerplaats per woning gerealiseerd worden. Totaal zijn $14 \times 1,8 = 25,2$ parkeerplaatsen benodigd. Het bouwplan voorziet zowel in parkeren op eigen erf als in parkeren op de openbare weg. Met de ervaring dat een garage met lange inrit in de praktijk niet altijd (volledig) gebruikt wordt voor het opstellen van auto's is in de normering rekening gehouden. Een garage met lange inrit telt in de normering mee voor 1,3 effectieve parkeerplaats per woning. In paragraaf 4.1 van het bestemmingsplan is beschreven dat een garage met lange inrit meetelt voor 1,5 parkeerplaats, dit wordt gecorrigeerd naar 1,3 parkeerplaats. Op eigen erf worden $14 \times 1,3 = 18,2$ parkeerplaatsen gerealiseerd. Er moeten 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Het ingediende bouwplan voorziet daarin. De combinatie van parkeren op eigen erf en langs de woonstraten in de openbare ruimte komt in Overteylingen en elders algemeen voor en leidt niet tot een onaanvaardbaar straatbeeld.
1 en 2c. Indieners hebben hun huis gekocht omdat er volgens het bestemmingsplan vrijstaande woningen zouden worden gebouwd en mogen daar op vertrouwen.	De gemeente is bevoegd tot herziening van het bestemmingsplan volgens de daarvoor geldende procedures. Die procedures zijn met goede rechtswaarborgen omkleed. Er is geen sprake van een naar aard en omvang ingrijpende herziening van het bestemmingsplan.

1 en 2°. De gemeente moet zich niet laten sturen door de belangen van korte termijnspeculanten	Dit is niet aan de orde. Bij de beoordeling van het plan zijn voor ons maatgevend geweest de positieve beoordeling door de stedenbouwkundig adviseur en de welstandscommissie. Het plan biedt de mogelijkheid met respect voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk het westelijk deel van het plangebied af te ronden.
3. Zienswijze de heer J. Th. Van Noort	
3a. Toename aantal woningen leidt tot onvoldoende parkeerruimte	
De toename van het aantal woningen aan het einde van de Plattanderlaan van twee naar drie leidt tot onvoldoende parkeerruimte voor bewoners en bezoekers. Onder 4.1 wordt ten aanzien van het parkeren een uitgangspunt gekozen dat niet overeenstemt met de feitelijke situatie ter plaatse van het woonhuis Plattanderlaan 30, tenzij een deel van het betreffende perceel wordt herbestemd tot openbaar verblijfsgebied in plaats van (privé)tuin, met daarop een parkeerplaats. Het aantal verkeersbewegingen aan het einde van de Plattanderlaan neemt door de toename van het aantal woningen van twee naar drie hinderlijk toe, met tal van gevolgen voor ondermeer veiligheid en luchtkwaliteit, waaraan in het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht is besteed. In paragraaf 4.1. wordt alleen ingegaan op de effecten buiten het plangebied. Toevoeging van 1 extra woning kan niet worden afgedaan met verwijzing naar het criterium "Niet in betekende mate", omdat het aantal motorvoertuigbewegingen ter plekke toeneemt van 12 tot 18 per dag, ofwel 50% meer.	In paragraaf 4.1. van het bestemmingsplan is beschreven welke parkeernormen worden gehanteerd en hoe het parkeren wordt opgelost. Zie de beantwoording onder 1 en 2b. Het bestemmingsplan en het bouwplan respecteren de kadastrale grenzen van het woonperceel Plattanderlaan 30. Er wordt geen grond (tuin of privé parkeerplaats) afgesnoept van dit perceel. Van de eigenaar van dit perceel is geen zienswijze ontvangen. In paragraaf 4.1. van het bestemmingsplan onder Verkeersontsluiting wordt gemotiveerd dat gelet op de beperkte verkeerstoename ten gevolge van in totaal 3 extra woningen geen sprake zal zijn van een verslechtering van de afwikkeling van het verkeer. Aan het einde van de Plattanderlaan is 1 extra woning toegevoegd. Dat leidt ter plaatse tot ongeveer 6 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal. In paragraaf 4.5. is onderbouwd dat het plan ten aanzien van de luchtkwaliteit valt onder het criterium 'Niet in betekende mate' en dat de luchtkwaliteitseisen uitvoering van het project niet in de weg staan. Er is aangegeven dat door het toevoegen van een woning aan dit deel de Plattanderlaan sprake is van 6 extra verkeersbewegingen, dat is dus ook de zeer beperkte toename <i>in</i> het plangebied. In alle redelijkheid kan niet gesteld worden dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor de veiligheid en de luchtkwaliteit. Nb: De Plattanderlaan is een erftoegangsweg. Op dit type wegen worden afhankelijk van het profiel maximaal 4.000 tot 6.000 verkeersbewegingen algemeen toelaatbaar gevonden. Een dergelijk aantal is hier absoluut niet aan de orde.

3b. Afwijking tussen figuur 1.1. en figuur 2.1. in toelichting ontwerpbestemmingsplan	
Figuur 2.1 suggereert dat over de hele breedte van de Plattanderlaan het zogenaamde openbare verblijfsgebied wordt uitgebreid richting de Teijlingervaart, terwijl dat in figuur 1.1. alleen gebeurt over het gedeelte dat tot het bouwplan zou behoren.	Beide figuren verschillen inderdaad van elkaar omdat die iets verschillends beogen weer te geven. Figuur 1.1. geeft de verkaveling van het nieuwe bouwplan aan, die een onderlegger is voor het bestemmingsplan. Hierop zijn de woonkavels in kleur aangeduid, niet de openbare ruimte. Figuur 2.1. geeft een vergelijking van de kaart van het bestemmingsplan Overteylingen met de kaart van de herziening voor het Campo terrein. Hierop is ook de bestemming Verblijfsgebied aangegeven. Beide figuren zijn opgenomen in de plantoelichting, een niet juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De plankaart is wel juridisch bindend en correspondeert met de weergave van de herziening Campo terrein in figuur 2.1.
3c. De aanleiding voor de herziening is onbegrijpelijk en niet steekhoudend	
Het is onduidelijk door wie en waarom het Campoterrein ten tijde van de ontwikkeling niet kon worden verworven. Was er geen sprake van dat de toenmalige eigenaar niet tot overeenstemming wilde komen met de ontwikkelaar van de al gebouwde delen van Overteylingen? Wat wordt bedoeld met de zinsnede "de bedrijfsopstallen zijn verworven"? Het nieuwe plan ademt de sfeer van een ontwikkelaar die financieel het maximale uit zijn ingenomen positie wenst te halen en daarbij elk risico mijdt, zonder compassie voor de omgeving.	De ontwikkelaar van het woongebied Overteylingen, Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij (BNO), heeft het terrein inderdaad niet kunnen verwerven op basis van de verkaveling volgens het bestemmingsplan Overteylingen. De huidige initiatiefnemer heeft afstemming gezocht met BNO en de gemeente over de mogelijkheid tot aanpassing van de verkaveling. Op basis van een beoordeling door de stedenbouwkundig adviseur heeft dit geleid tot de aangepaste verkaveling en het in procedure brengen van het bestemmingsplan Overteylingen, herziening Campo terrein. De initiatiefnemer is er op basis van de aangepaste verkaveling wel in geslaagd het perceel met de bedrijfsopstallen te verwerven. Het plan heeft de impasse in de verwerving van het terrein doorbroken en biedt de mogelijkheid om met voldoende respect voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk het westelijk deel van het plangebied af te ronden. Deze kwalificaties worden door ons en niet gedeeld en laten wij voor rekening van indiener. Bij de beoordeling van het bouwplan zijn voor ons maatgevend geweest de positieve beoordelingen door de stedenbouwkundige en de welstandscommissie en niet de winstmaximalisering door de ontwikkelaar. Ook het kunnen doorbreken van de impasse in de grondverwerving en de afronding van het westelijk

	deel van de woonwijk Overteylingen vinden wij belangrijk. Overigens zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over het vergoeden van eventuele planschadekosten en een substantiële bijdrage aan het volkshuisvestingsfonds.
3d. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt het onderwerp water	
Meer woningen betekent meer verharding, waarvoor meer open water ter leniging van de behoefte aan waterberging dient te worden gecreëerd. Een berekening of verklaring ontbreekt. Onduidelijk is of de in het bestemmingsplan Overteylingen genoemde waterberging aan de Dinsdagse Watering in Warmond is gerealiseerd.	Het bestemmingsplan is een partiële herziening van het op 13 maart 2008 vastgestelde bestemmingsplan Overteylingen. In dit bestemmingsplan is een verklarende waterparagraaf opgenomen. Het anders inrichten van een aantal woonkavels leidt in relatie tot het bestemmingsplan Overteylingen niet tot een toename aan verharding. Er worden geen water of groenbestemmingen gewijzigd in woonbestemmingen. De herziening voor het Campo terrein is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening aan het Hoogheemraadschap van Rijnland te Leiden voorgelegd. Het Hoogheemraadschap, de waterbeheerder, heeft geen opmerkingen gemaakt over de herziening. De in het bestemmingsplan Overteylingen genoemde waterberging langs de Dinsdagse Watering in Warmond is volledig gerealiseerd in samenspraak met het Hoogheemraadschap.
3e. Het onderzoek naar wegverkeerslawaai is ontoereikend De resultaten van het onderzoek van adviesbureau Peutz (2006) naar aanleiding van klachten van enkele bewoners over het verkeerslawaai van de Carolus Clusiuslaan moeten worden meegenomen.	Voor de goede orde merken wij op dat de akoestische beoordeling en de procedure hogere waarde in het kader van dit bestemmingsplan alleen betrekking hebben op de op grond van dit bestemmingsplan nieuw te bouwen woningen. De akoestische beoordeling en procedure hogere grenswaarde hebben dus geen betrekking op al bestaande woningen. Voor de al bestaande woningen in Overteylingen zijn alle noodzakelijke procedures (inclusief die op grond van de Wet geluidhinder) reeds doorlopen. Dit onderzoek heeft betrekking op het geluidsniveau in de tuinen van de woningen Plattanderlaan 26 en 32. In het onderzoek wordt vastgesteld dat er wettelijk geen grenswaarden gelden ten aanzien van geluidniveaus in buitenruimten (zoals tuinen) ten gevolge van wegverkeer. Er gelden wel wettelijke grenswaarden voor de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai op de buitengevels van de nieuwe woningen. Voor drie

De maatregelen om tot geluidsreductie te komen op de Carolus Clusiuslaan helpen slechts gedeeltelijk omdat de snelheidsbeperking tot 60 km/h niet of nauwelijks wordt gehandhaafd en veelvuldig wordt overschreden. Daarom dient feitelijk voor de aftrek ex artikel 110 Wet geluidhinder gerekend te worden als ware sprake van een weg met een maximumsnelheid van 70 km/h. Bij nat wegdek en buiten de spits wordt de geluidsbelasting nadrukkelijker ervaren. Het is belachelijk dat geen geluidsreducerende maatregelen worden getroffen omdat dit op bezwaren van financiële aard stuit vanwege de kosten van € 80.000,-. En dit terwijl de reductie aanzienlijk is, een verschil van 6dB wordt door het menselijk oor ervaren als verdubbeling of halvering. De kosten bedragen minder dan 1% van de stichtingskosten van het hele plan.	woningen in het plan is een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk. De hogere waarden worden astgesteld conform de daarvoor geldende procedure. In het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.2. Wegverkeerslawaaï wel verantwoording afgelegd voor zover dat nodig is vanuit de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening, waarbij de conclusie is dat het plan leidt tot een aanvaardbaar akoestisch klimaat. De vermeende afwezigheid van handhaving van de maximaal toegestane snelheid kan geen invloed hebben op de wijze waarop berekeningen worden uitgevoerd. Hierbij moet de maximaal toegestane snelheid uitgangspunt zijn. Overigens is de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder voor 60km/uur wegen even groot als voor 70km/uur wegen (snelheden t/m 70km/uur: aftrek 5 dB, daarboven: aftrek 2dB). Volgens het reken- en meetvoorschrift worden berekeningen uitgevoerd bij vastgestelde meteorologische omstandigheden. De verkeersintensiteit waarmee gerekend wordt is het gemiddelde van alle weekdays (weekdaggemiddelde). Afwijkende berekeningen zullen ongeldig verklaard worden. Voor slechts drie woningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet gehaald. Voor drie woningen wordt een dergelijke investering voor een reductie van 2 tot 3 dB als niet doelmatig en haalbaar gezien. Aan de betreffende woningen worden gevelvoorzieningen getroffen, die een binnenniveau van 33dB in de woningen garanderen. Overigens wordt algemeen aangehouden dat een reductie van 10dB als een halvering van het geluid wordt ervaren.
3f. Er is geen rekening gehouden met het nieuwe bedrijf dat zich op de plek van Uniekaas Van Vliet gaat vestigen Getoetst moet worden of het nieuwe bedrijf qua geluid en milieuhinder problemen oplevert.	Het perceel heeft de bestemming distributiecentrum. Op de locatie mogen alleen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 gevestigd worden. Dit houdt in dat gevoelige functies (zoals woningen) bij voorkeur op een afstand van minimaal 30 meter gerealiseerd moeten worden. Andersom beredeneerd, de milieucirkel van de bedrijven mag niet meer bedragen dan 30 meter. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze afstand. Een nieuw te vestigen bedrijf moet ook voldoen aan het bestemmingsplan.

	Een distributiecentrum veroorzaakt verkeersbewegingen. Ten tijde van de verkeerstellingen die zijn gebruikt bij het opstellen van het bestemmingsplan was Uniekaas Van Vliet op de locatie aanwezig. De verkeersbewegingen van Uniekaas maken deel uit van deze verkeersgegevens. Een nieuw bedrijf (distributiecentrum) zal ook aan het bestemmingsplan moeten voldoen. De vestiging van een nieuw distributiecentrum kan redelijkerwijze alleen een beperkte extra bijdrage aan de verkeersintensiteiten op de betrokken wegen hebben omdat met de aanwezigheid van een distributiebedrijf al rekening is gehouden.
3g. Onduidelijk is of de asbestverontreiniging gevaar oplevert voor de volksgezondheid	
Onder 4.6. (Bodem) wordt melding gemaakt van de noodzaak tot aanvullend onderzoek in verband met de geconstateerde asbestverontreiniging. Hierbij wordt verzuimd te vermelden of in de huidige situatie die verontreiniging gevaar oplevert voor de volksgezondheid. Het terrein is toegankelijk en het wordt uitbundig gebruikt door spelende kinderen en voor het uitlaten van honden.	Uit de resultaten van het verkennend asbestonderzoek blijkt dat asbesthoudend materiaal aanwezig is in de bodem onder de gesloten verharding. De aanwezigheid van de verharding betekent dat contactmogelijkheden met de verontreinigde laag niet mogelijk zijn. Zolang de verharding in tact blijft, is er geen sprake van gevaar voor de volksgezondheid. Gekoppeld aan de sloop van het pand wordt in overleg met de Milieudienst West-Holland aanvullend onderzoek uitgevoerd en zonodig maatregelen getroffen.
3h. Indiener wil inzicht in de exploitatieovereenkomst	
Onder 5.1 (Economische uitvoerbaarheid) is sprake van een exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer. Verzocht wordt die ter beoordeling te betreffen.	Verzoeker krijgt inzage in een versie van de overeenkomst, waarin de bedragen zijn doorgehaald. De bedragen zijn vertrouwelijk, ondermeer vanwege het belang van initiatiefnemer.
3i. Er moet een nieuw onderzoek worden uitgevoerd naar Flora en fauna. Het Campo terrein ligt geruime tijd braak. Er kunnen zeldzame planten tot ontwikkeling zijn gekomen. De loods staat leeg en kan een schuilplaats zijn voor vleermuizen.	De realisatie van woningbouw op het Campo-terrein is reeds toegestaan op grond van het bestemmingsplan Overteylingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 2 november 2010, mede op basis van de paragraaf Flora en fauna in de toelichting van dit plan. De wijziging in de verkaveling geeft geen aanleiding tot een nieuw onderzoek.

4. Zienswijze mevrouw Ellen Lamboo en de heer Ted Lamboo	
4a. Verzoek of positie en situering woonhuis gewijzigd kunnen worden en kaartmateriaal overeenkomstig aangepast kan worden	
Voor het woonhuis Teylingerlaan 94 is zes jaar geleden vervangende nieuwbouw gerealiseerd, waarbij de locatie van het woonhuis is gewijzigd. Op de plankaart van het bestemmingsplan en de onderliggende kadastrale kaart is nog steeds de oude situatie opgenomen. Hierdoor is niet goed te zien dat het huis dat het dichtst bij de brug ligt direct tegenover ons woonhuis wordt geprojecteerd. Het huis is met de ramen op de Teylingervlaart gericht, zodat in de toekomst uitgezien gaat worden op de lange zijde van het te bouwen huis. Dit gaat ten koste van het woongenot en de waarde van de woning. Verzocht wordt te onderzoeken of het geplande huis gedraaid kan worden en iets kan worden opgeschoven.	De aanpassing van de kadastrale kaart is een aangelegenheid van het Kadaster in Zoetermeer. Het is aan de eigenaar het kadaster te informeren. Met de situering van het nieuwe woonhuis van indieners is rekening gehouden bij de positionering en (gevel)indeling van de tegenovergelegen woning. De woonkamer is bewust niet gericht naar de zijde van de woning van indieners. Overigens bedraagt de afstand tot de woning van indieners ruim 15 meter en is sprake van een fysieke scheiding door de tussengelegen watergang. Hiermee is sprake van een acceptabele verkaveling, die niet leidt tot een onevenredige benadeling van indieners en die geen aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.
4b. Het plan vermeldt niet of er iets wordt gedaan aan de fietsbrug van de wijk Overteylingen naar de Teylingelaan	
De beoogde fietsbrug heeft ernstig achterstallig onderhoud (zowel de zijkanten van de brug als het wegdek) en voor het fietspad zal een oversteek gemaakt moeten worden op de Teylingerlaan.	Over het onderhoud van de bestaande brug en de vormgeving/inrichting van de fietsverbinding op de Teylingerlaan is niets vermeld in het bestemmingsplan omdat dit geen onderwerpen die in het bestemmingsplan geregeld worden. Gekoppeld aan de realisatie van het plan wordt zorggedragen voor een goed en veilige verbinding voor fietsers en voetgangers tussen de Teylingerlaan en de wijk Overteylingen.
4c. De visie over geluidsoverlast van de Carolus Clusiuslaan wordt niet gedeeld	
Er zijn nog geen geluidsafwerende voorzieningen (scherm of wal) getroffen. De geluidsoverlast voor de nieuwe huizen zal vooral komen van geluid ter hoogte van de brug over de Teylingerlaan, waar wij ook geluidsoverlast ervaren. Een scherm achter ons terrein en op de brug zou helpen, net als geluidsverminderend asfalt. Een alternatief is ter plaatse beplanting aan te brengen, dat vermindert ook de visuele vervuiling. We hebben dit ook bij de	Voor de nieuwe woningen in het gebied Overteylingen zijn geluidwerende voorzieningen getroffen in de vorm van de gebouwde walwoningen langs de Carolus Clusiuslaan. Deze woningen hebben een geluidafwerende functie voor de woonwijk. Voor slechts 3 van de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder niet gehaald. Verdere afscherpende maatregelen worden gezien het kleine aantal woningen

provincie aangekaart, die ter plaatse aanwezige bomen heeft gekapt, maar de provincie ziet dit niet als haar probleem.	financieel niet als doelmatig en haalbaar gezien. De brug en de weg kunnen als geluidsbron worden ervaren, ook vanaf het perceel van indiener. Het geluidsonderzoek in het kader van het bestemmingsplan en de procedure hogere waarde heeft echter alleen betrekking op de nieuwe woningen. Er wordt geen nieuwe weg aangelegd. De geluidbelasting op bestaande woningen, zoals de woning van indieners, of maatregelen om die geluidbelasting te reduceren, vallen buiten deze procedure. De Carolus Clusiuslaan is een provinciale weg. Onderhoud en verkeersmaatregelen aan deze weg zijn primair een provinciale aangelegenheid. Dit geldt ook voor de kap van de bedoelde bomen.
4d. Er moet een goede regeling komen voor het onderhoud van de vaart door het waterschap De Teylingervaart valt volledig binnen de kadastrale grens van het bouwperceel. De vorige eigenaar gaf zorgvuldig invulling aan de onderhoudplicht voor de watergang. Nu het perceel gesplitst gaat worden is het belangrijk in het algemeen belang een goede regeling te treffen voor het onderhoud van de watergang. De waterbeheerder kan eigenaar worden van de volledige watergang of er kan een goede onderhoudsregeling worden getroffen met de waterbeheerder. Het forceren van de verplichting tot onderhoud van de vaart op individuele eigenaren is geen goede zaak. De vaart heeft een belangrijke oppervlaktefunctie en krijgt wellicht een toeristische functie.	Het toekomstige onderhoud van de watergang is geen onderwerp dat regeling vindt in het bestemmingsplan. Als gemeente zijn wij niet rechtstreeks partij bij het onderhoud van de watergang. Dat is een zaak tussen de eigenaar/eigenaren en de waterbeheerder. Wij onderschrijven uiteraard het belang van goed onderhoud aan de watergang en zullen dit onder de aandacht brengen van de ontwikkelaar en de waterbeheerder. Overigens denken wij dat opsplitsing tot enkele percelen langs de watergang niet in de weg hoeft te staan aan goed onderhoud van de watergang en is onze ervaring dat het Hoogheemraadschap daar goed op toeziet.

4. Conclusies en belangenafweging

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan of tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet, mede gelet op de overwegingen in de Nota van beantwoording, in een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt ondersteund door de Stedenbouwkundige beoordeling van 7 december 2010 door Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Voorhout, 16 december 2010

De raad van de gemeente Teylingen,
De griffier

Bijlage 1 bij de Nota van beantwoording:

Stedenbouwkundige beoordeling d.d. 7 december 2010, Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

STEDENBOUWKUNDIGE BEOORDELING

betreft ontwerp-bestemmingsplan, herziening Campoterrein van de gemeente Teylingen

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Barendrecht

7 december 2010

Stedenbouwkundige beoordeling verkaveling Campoterrein Sassenheim

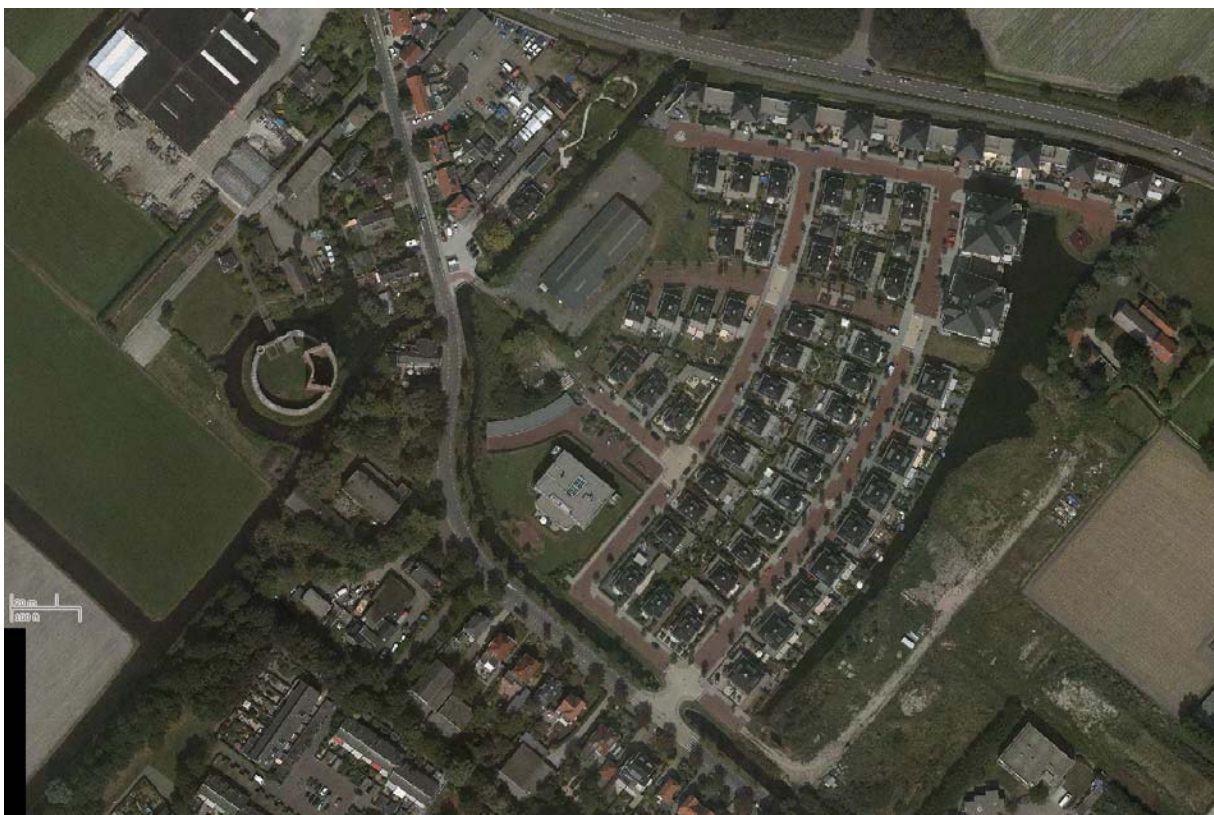
Aanleiding

De aanleiding tot het opstellen van deze stedenbouwkundige beoordeling is een verzoek voor een second opinion met betrekking tot een verkaveling voor het Campoterrein te Sassenheim.

De verkaveling past niet in het geldende bestemmingsplan Overteylingen. Om het bouwplan toch mogelijk te maken is voor een klein gedeelte een herziening noodzakelijk. Het daarvoor opgestelde ontwerp-bestemmingsplan Overteylingen, herziening Campoterrein heeft ter visie gelegen. Naar aanleiding van inspraakreacties op dit plan, zijn in de raadscommissie vragen gesteld over de verkaveling. De opsteller van het ontwerp-bestemmingsplan, adviesburo RBOI heeft de voorgestelde verkaveling positief beoordeeld. Voor een goede afweging en een objectieve beoordeling is een second opinion gevraagd van adviesburo Wissing.

Locatie

Het verkavelingsplan is gesitueerd in de directe omgeving van Slot Teylingen, ter hoogte van de nieuwe aansluiting van de Rontanderlaan op de Teijlingerlaan.



Figuur 1, Luchtfoto (Globespotter 2010)

Het plan

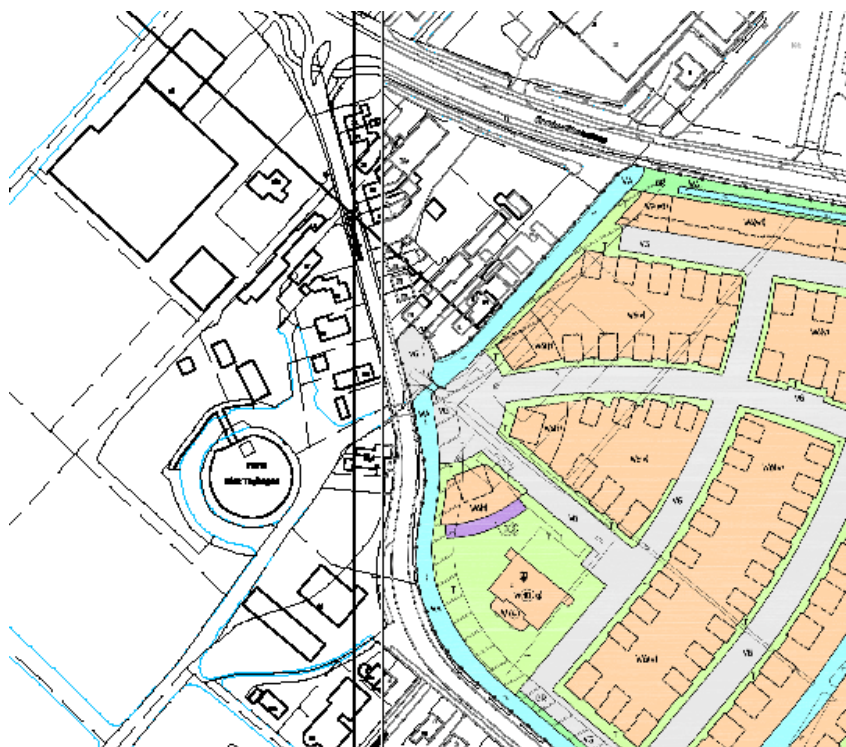
Het plan voorziet in de bouw van 12 2/1-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen. Dat zijn 3 woningen meer dan in het oorspronkelijke plan. De woningen bestaan uit 2 lagen met kap.

Doel van stedenbouwkundige beoordeling.

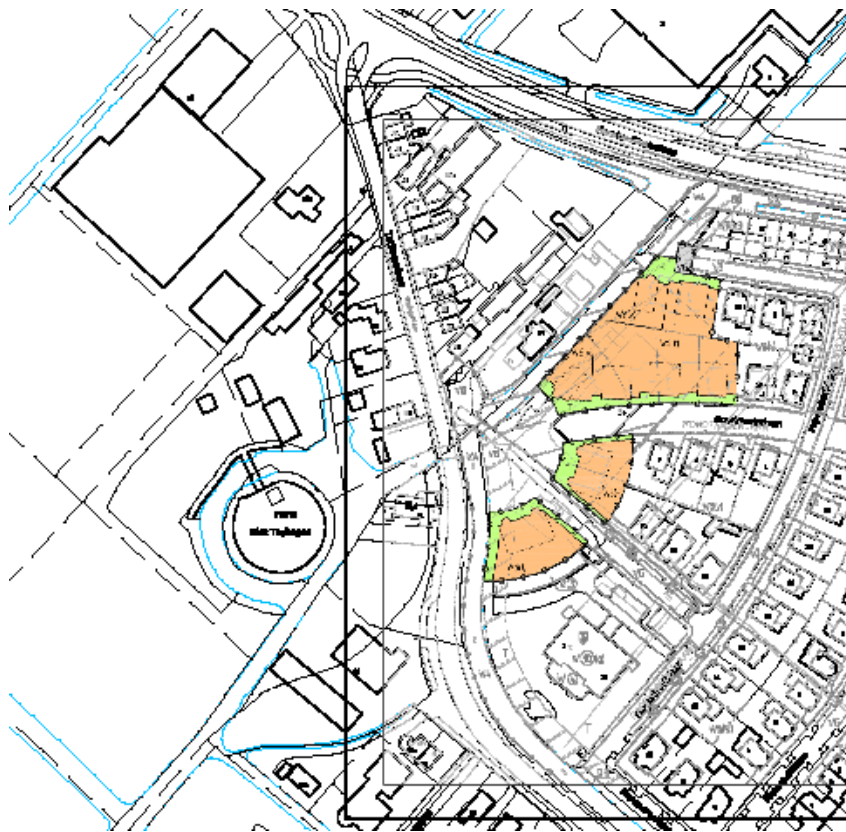
Het doel van de stedenbouwkundige beoordeling is te komen tot een second opinion ter ondersteuning van een goede afweging en objectieve beoordeling van de ingediende inspraakreacties in relatie met het verkavelingsplan.

Beleid

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige beoordeling zijn betrokken het vigerende bestemmingsplan Overteylingen en het ontwerp-bestemmingsplan Overteylingen ,herziening Campoterrein.



Figuur 2 uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Overteylingen

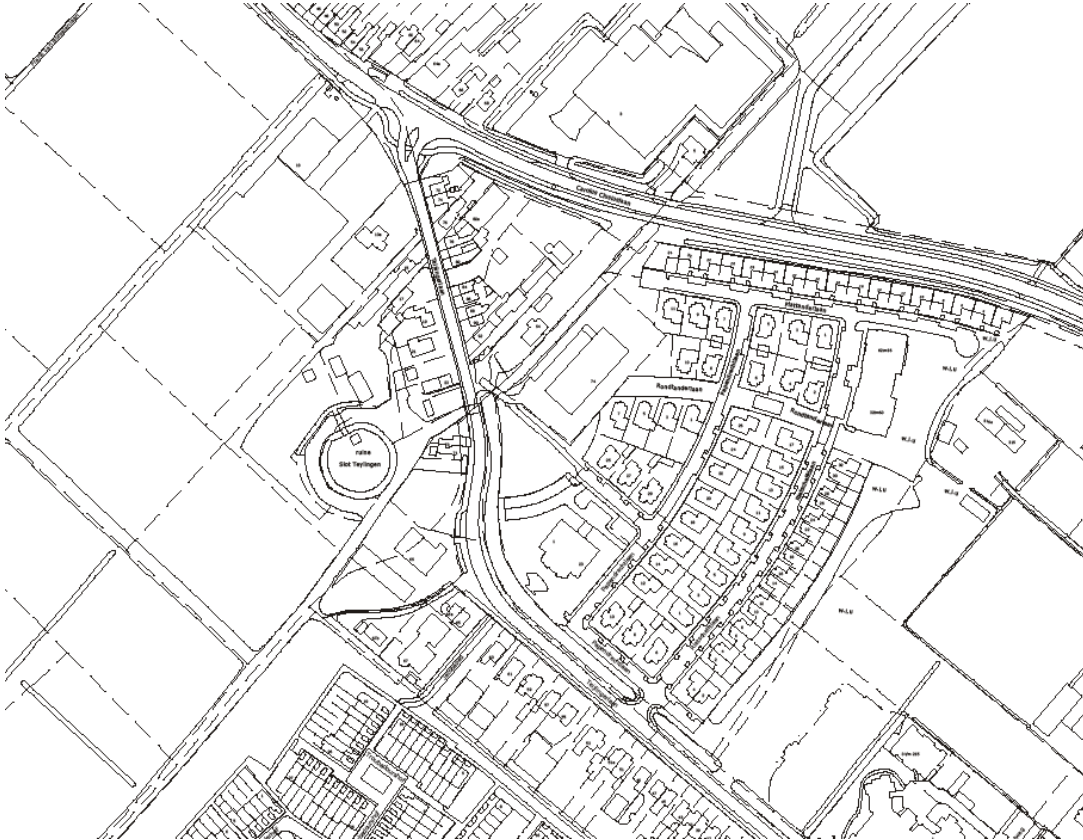


Figuur 3, uitsnede plankaart ontwerp-bestemmingsplan Overteylingen, herziening Campoterrein

Bestaande situatie (ligging)

Op basis van foto-inventarisatie in combinatie met de GBKN (topografische kaart), is de bestaande situatie verkend.

Het plan ligt tegenover het archeologisch monument Slot Teylingen en grenst ten westen aan een watergang. De ruimtelijke vormgeving van de verkaveling is afgestemd op deze bijzondere ligging.



Figuur 4, GBKN van de bestaande situatie

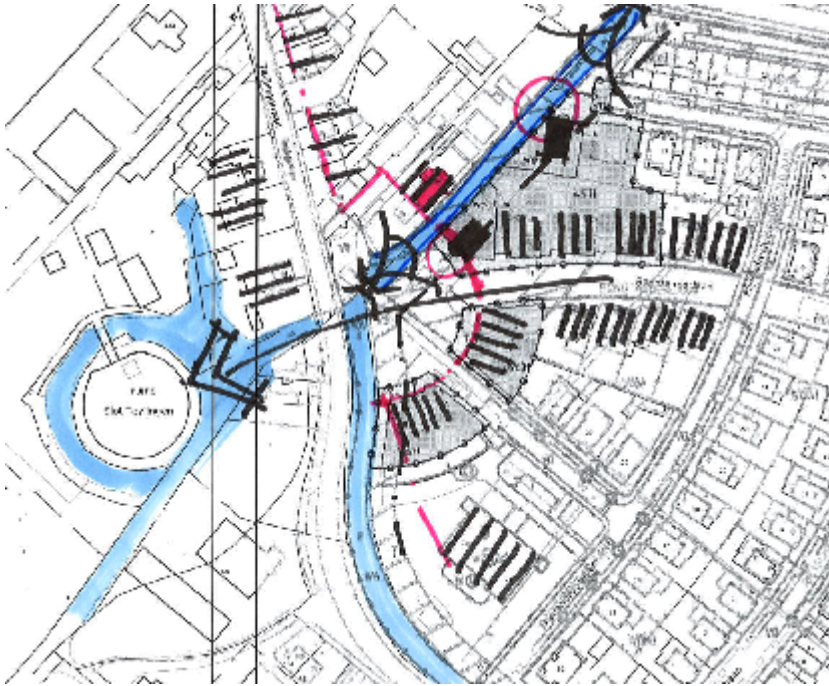


Figuur 5, Slot Teylingen

Stedenbouwkundige beoordeling

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur verandert nagenoeg niet t.o.v. het vigerend bestemmingsplan, en is gericht op het vormen van een entree van de woonbuurt en speelt in op de bijzonder ligging tegenover Slot Teylingen. De ruimtelijke compositie wordt ondersteund door de voorgestelde architectuur en positie op het kavel. De toegestane bouwhoogte blijft hetzelfde.



Figuur 6, Hoofdstructuur

Verdichting

De verkaveling brengt een zekere verdichting met zich mee t.o.v. het vigerend bestemmingsplan. In plaats van vrijstaande woningen worden er meer 2/1-kapwoningen gebouwd, totaal worden er 14 woningen (waarvan 2 vrijstaand) gebouwd i.p.v. 11.

Ook de toegestane bouwhoogte verandert niet. De bouw van meer 2/1-kapwoningen heeft geen grote ruimtelijke (negatieve) effecten tot gevolg. Weliswaar neemt de gevelbreedte toe t.o.v. vrijstaande woningen, maar de onderlinge afstand van de hoofdgebouwen blijft nagenoeg hetzelfde. Aangezien de bouw mogelijkheden buiten het bouwvlak zijn gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel, blijven de bouw mogelijkheden ook hier hetzelfde en heeft daardoor geen toename van bebouwing tot gevolg.



*Figuur 7, Straatbeeld Rondtanderlaan:
vrijstaand*



*Figuur 8, Straatbeeld Rietscheltlaan:
2/1-kap*

Parkeren

Per saldo worden er 3 woningen meer gebouwd. De aangehouden parkeernorm van 1,8/won. geldt zowel voor vrijstaande, als 2/1-kapwoningen. Aan de parkeerbehoefte wordt grotendeels voorzien op het eigen terrein. Er wordt uitgegaan van 1,3 parkeerplaats (garage met lange oprit), op eigen terrein. Dat betekent een toename van totaal 1,5 parkeerplaats, waarvoor ruimte moet worden gezocht in het openbaar gebied. Langs de straat is voldoende ruimte om deze geringe toename op te lossen.

Situering vrijstaande woningen

De situering van de vrijstaande woningen geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

De vrijstaande woningen, grenzend aan de watergang, zijn gesitueerd in de waterkering. Dit geldt trouwens ook voor de meest zuidelijke 2/1-kapwoning.

De meest noordelijke woning is nagenoeg tegen de waterkant geprojecteerd. Dit betekent ter plaatse van de waterkering een beperkte verdichting, maar gelet op de breedte van de waterkering, de aangrenzende situaties en de afstand tot het woonhuis Teijlingerlaan 94 is sprake van een aanvaardbaar profiel. De op de bestemmingsplankaart ingetekende woning, komt niet overeen met de feitelijke situatie, de woning is op een grotere afstand vanaf de weg gelegen, zoals op de GBKN is te zien.



Figuur 9, zicht vanaf de brug

Carolus Clusiuslaan



Figuur 10, zicht vanaf de brug

Teijlingerlaan

Conclusies en aanbevelingen

- De in het vigerend bestemmingsplan vastgelegde ruimtelijke hoofdstructuur wordt ook in de herziening gehandhaafd.
- De verdichting met 2/1-kapwoningen heeft geen grote (negatieve) ruimtelijke effecten tot gevolg.
- De verkaveling is gelet op de ruimtelijke effecten aanvaardbaar te achten.