

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

Project	Hoek Charbonlaan – Westerstraat te Sassenheim
Status	Definitief
Projectnummer	24234
Kenmerk	24234.goflo
Datum	11 maart 2026
Auteur	mr. A. (Anouk) van Dam
Controle	N.A. (Noor) Heuseveldt BSc



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Aanleiding en doel	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Geldend omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Projectbeschrijving en toetsing omgevingsplan	7
2.1	Projectbeschrijving	7
2.2	Toetsing omgevingsplan	13
3	Ruimtelijk beleid	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Omgevingskwaliteit	25
4.1	Ruimtelijke kwaliteit en welstand	25
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.3	Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen	27
4.4	Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking	27
5	Aspecten fysieke leefomgeving	30
5.1	Activiteiten en Milieuzonering	30
5.2	Asbest	31
5.3	Bodem	32
5.4	Externe veiligheid	33
5.5	Geluid	35
5.6	Geur	36
5.7	Gezondheid	37
5.8	Kabels en leidingen	37
5.9	Licht	37
5.10	Lucht	40
5.11	Luchthavenindelingsbesluit	42
5.12	Milieueffectrapportage	43
5.13	Mobiliteit en parkeren	44
5.14	Natuur	46
5.15	Waterbelang	48
5.16	Windhinder	49
6	Beschrijving uitvoerbaarheid	51
6.1	Economische uitvoerbaarheid	51
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen

Bijlage 1 – Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 2 – Asbestinventarisatie

Bijlage 3 – Vooronderzoek Bodem

Bijlage 4 – Verkennend bodemonderzoek (wordt momenteel uitgevoerd)

Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 – Bezonningsonderzoek

Bijlage 7 – Mer-beoordeling

Bijlage 8 – Mer-beoordelingsbesluit (nog te ontvangen)

Bijlage 9 – Verkeer- en parkeeronderzoek

Bijlage 10 – Stikstofdepositieberekening

Bijlage 11 – Ecologische quickscan

Bijlage 12 – Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 13 – Mailwisseling IDDS en OZHZ

Bijlage 14 – Verslag bijeenkomst d.d. 13 november 2024

1 AANLEIDING EN DOEL

1.1 AANLEIDING

In opdracht van Stek Wonen heeft Mees Ruimte & Milieu een *goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving* opgesteld voor de gewenste herontwikkeling van de gronden gelegen op de hoek van de Charbonlaan – Westerstraat te Sassenheim. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van de 26 reeds aanwezige woningen en de nieuwbouw van maximaal 48 woningen. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende omgevingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplan activiteit' (hierna: BOPA). Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het geldende omgevingsplan, de zogenoemde '*goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving*' (hierna: *goflo*). Voorliggende rapportage betreft de *goflo*, waarin wordt gemotiveerd dat sprake is van een '*evenwichtige toedeling van functies aan locaties*' (hierna: *etfal*).

1.2 PROJECTGEBIED

Het projectgebied is gelegen op de hoek van de Charbonlaan – Westerstraat te Sassenheim. De projectlocatie staat kadastraal bekend als SSH00-A-6607 (Sassenheim). In figuur 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Westerstraat, ten oosten door de Jacoba van Beierenlaan en ten zuiden en westen door de Charbonlaan.

Figuur 1. Luchtfoto projectgebied



1.3 GELDEND OMGEVINGSPLAN

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het “Omgevingsplan gemeente Teylingen” (/akn/nl/act/gm1525/2020/omgevingsplan). De projectlocatie valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet in een definitief omgevingsplan. In paragraaf 2.2 van deze *goffo* wordt hier nader op ingegaan.

1.4 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Het betreft de onderbouwing waarom sprake is van een *etfal*. De hiernavolgende hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: in dit hoofdstuk wordt het project (de beoogde ontwikkeling) beschreven en vindt toetsing aan het geldende omgevingsplan plaats.
- Hoofdstuk 3: in dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschouwd.
- Hoofdstuk 4: dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waarbij onder meer de stedenbouwkundige inpassing, archeologie en cultuurhistorie aan bod komen.
- Hoofdstuk 5: dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waar omgevingsaspecten zoals bodem, geluid en gezondheid aan bod komen.
- Hoofdstuk 6: in dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het project beschreven.
- Hoofdstuk 7: dit hoofdstuk betreft de conclusie ten aanzien van de *etfal*.

2 PROJECTBESCHRIJVING EN TOETSING OMGEVINGSPLAN

2.1 PROJECTBESCHRIJVING

2.1.1 Huidige situatie

In het projectgebied zijn op dit moment 26 woningen aanwezig, waarvan twaalf aan de Charbonlaan, tien aan de Jacoba van Beierenlaan en vier aan de Westerstraat. De woningen zijn in verouderde staat en derhalve is een sloop-nieuwbouwontwikkeling gewenst. Ten westen van het projectgebied is het gemeentekantoor Sassenheim (gemeente Teylingen) gelegen en ten zuiden van het projectgebied zijn het water en de groene rand van bomen van het Koningspark gelegen. In het oosten bevindt zich een uitvaartcentrum en oud schoolgebouw dat getransformeerd is naar woningen en in het noorden zijn woningen gelegen.

Figuur 2. Huidige situatie vanaf de Westerstraat (bron: Google Streetview)



Figuur 3. Situatietekening bestaande situatie, met daarop ook de contour van de nieuwbouw in het blauw (bron: Kolpa Architecten)



2.1.2 Toekomstige situatie

Programma en maatvoering

Het doel is om de huidige woningen te slopen en daarvoor in de plaats maximaal 48 appartementen te realiseren. De voorlopige verdeling van de woningen betreft: drie woningen in het middeldure huursegment en de overige woningen in het sociale huursegment.

De beoogde nieuwbouw bevat daarnaast een binnenplaats met een parkeergarage voor 21 parkeerplaatsen en daarbovenop een gezamenlijke binnentuin. Verder wordt voor iedere woning een aparte berging gerealiseerd (totaal dus 48 bergingen). Deze bergingen bevinden zich ook op de begane grond van het gebouw, rondom de parkeergarage.

De 48 woningen worden gerealiseerd in één gebouw, bestaande uit vier verdiepingen. De maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 13 meter. Het gebouw is op onderdelen voorzien van een setback. De begane grondwoningen beschikken over een terras en een erker aan de straat. Deze erkers maken het mogelijk om voor de woningen op de verdiepingen balkons te realiseren. De woningen op de eerste verdieping krijgen een buitenruimte op de binnentuin (ook wel daktuin / binnenplaats genoemd). De woningen op de tweede verdieping krijgen een buitenruimte aan de leefgalerij en de woningen op de derde verdieping krijgen een buitenruimte aan de Westerstraat via de setback.

Tot slot wordt aan de zijde van de Charbonlaan nog een 'kabouterplantsoen' gerealiseerd. Dit plantsoen is een knipoog naar het verleden van de projectlocatie, waarbij een van de bewoners zijn voortuin aan de Charbonlaan had ingericht met een iconische verzameling tuinkabouters. Vanuit de gevoerde participatie kwam het verzoek om dit 'kabouterplantsoen' terug te brengen. Het geeft een vertrouwd beeld voor veel Sassenheimers die op de fiets of te voet de locaties passeerden en straks weer zullen passeren.

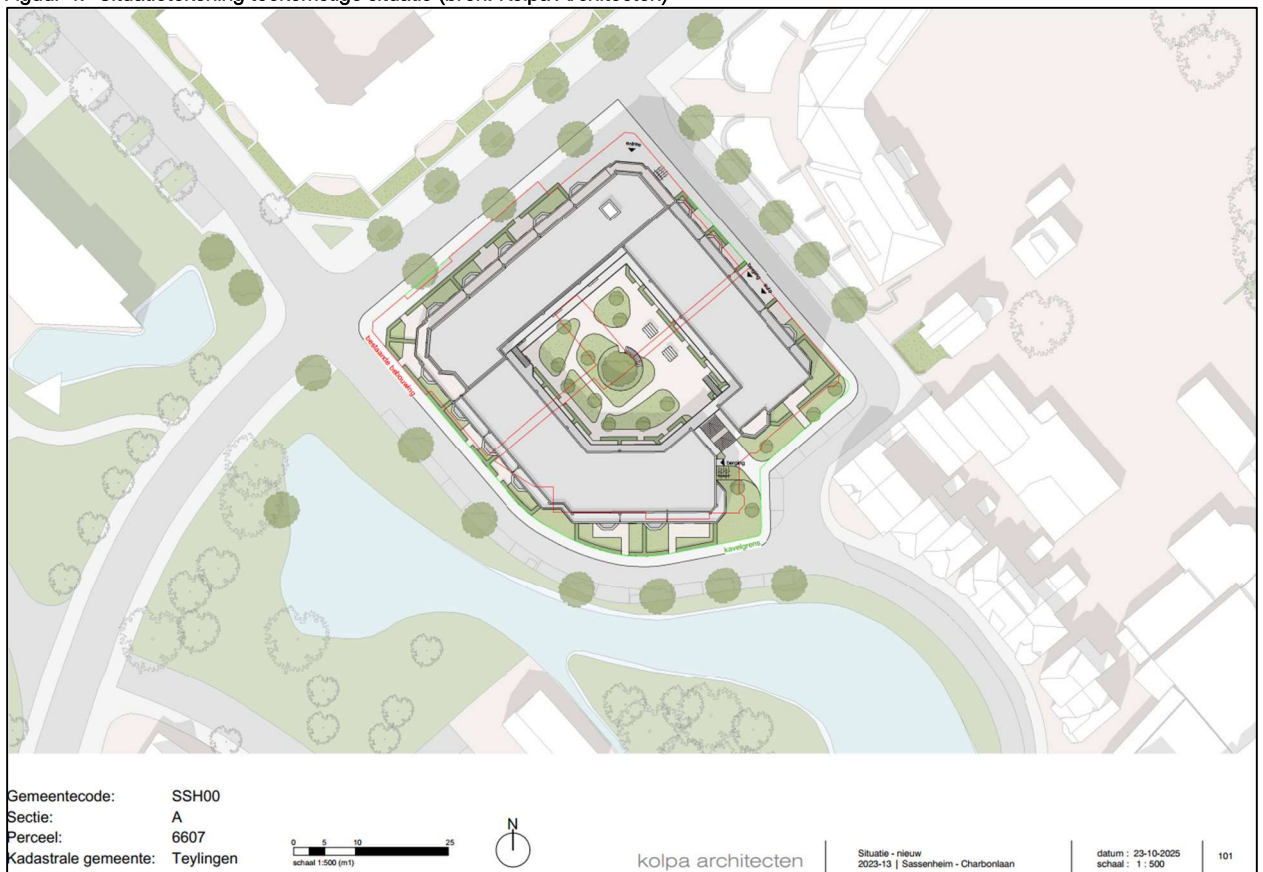
Ruimtelijke inpassing

In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente en de adviescommissie omgevingskwaliteit is het project ontwikkeld en ruimtelijk ingepast.

Ten opzichte van de huidige situatie zal de groene voorzone behouden blijven en zelfs verbeterd worden. Rondom nagenoeg het hele complex zal beplanting aanwezig zijn en ook in de binnenplaats is een tuin met planten en bomen aanwezig, waardoor alle appartementen omgeven zijn door groen. Bewoners kunnen aan de binnentuin zitten (of erop uitkijken vanaf de galerij) of op het groene straatbeeld uitkijken vanuit het balkon. Initiatiefnemer heeft de intentie om de binnentuin openbaar toegankelijk te maken. Indien nodig kan vanuit veiligheidsoogpunt de binnentuin wel worden afgesloten.

De voordeuren aan de straat grenzen zorgen voor een levendig straatbeeld. Om het moderne complex in te passen in het traditionele straatbeeld van de omgeving, zal de ambachtelijkheid van de metseltraditie behouden blijven en heeft elke zijde een ander karakter dat samengaat met de bebouwing aan de overkant van de straat. Ook borduurt dit complex voort op de bijzondere hoeken in de omgeving, zoals de hoek van het gemeentekantoor richting de projectlocatie, de hoek van het woningencomplex aan het Gildehof richting de projectlocatie en de hoek en tevens entree van het voormalige schoolgebouw aan de Jacoba van Beierenlaan.

Figuur 4. Situatietekening toekomstige situatie (bron: Kolpa Architecten)



Figuur 5. Doorsnedetekening nieuwbouw, maximale bouwhoogte 13 meter (bron: Kolpa Architecten)



Figuur 6. Voorlopige plattegrond BG (bron: Kolpa Architecten)



Figuur 7. Impressie toekomstige situatie, bijzonder hoek Westerstraat (bron: Kolpa Architecten)

Westerstraat

Bijzondere hoek met wonen



3

Figuur 8. Impressie toekomstige situatie, 'kabouteruin' Charbonlaan (bron: Kolpa Architecten)

Charbonlaan

Kabouterplek



5

Figuur 9. Impressie toekomstige situatie, kleinschalig wonen aan het groen aan de Charbonlaan (bron: Kolpa Architecten)



Figuur 10. Impressie toekomstige situatie, binnentuin (bron: Kolpa Architecten)



2.2 TOETSING OMGEVINGSPLAN

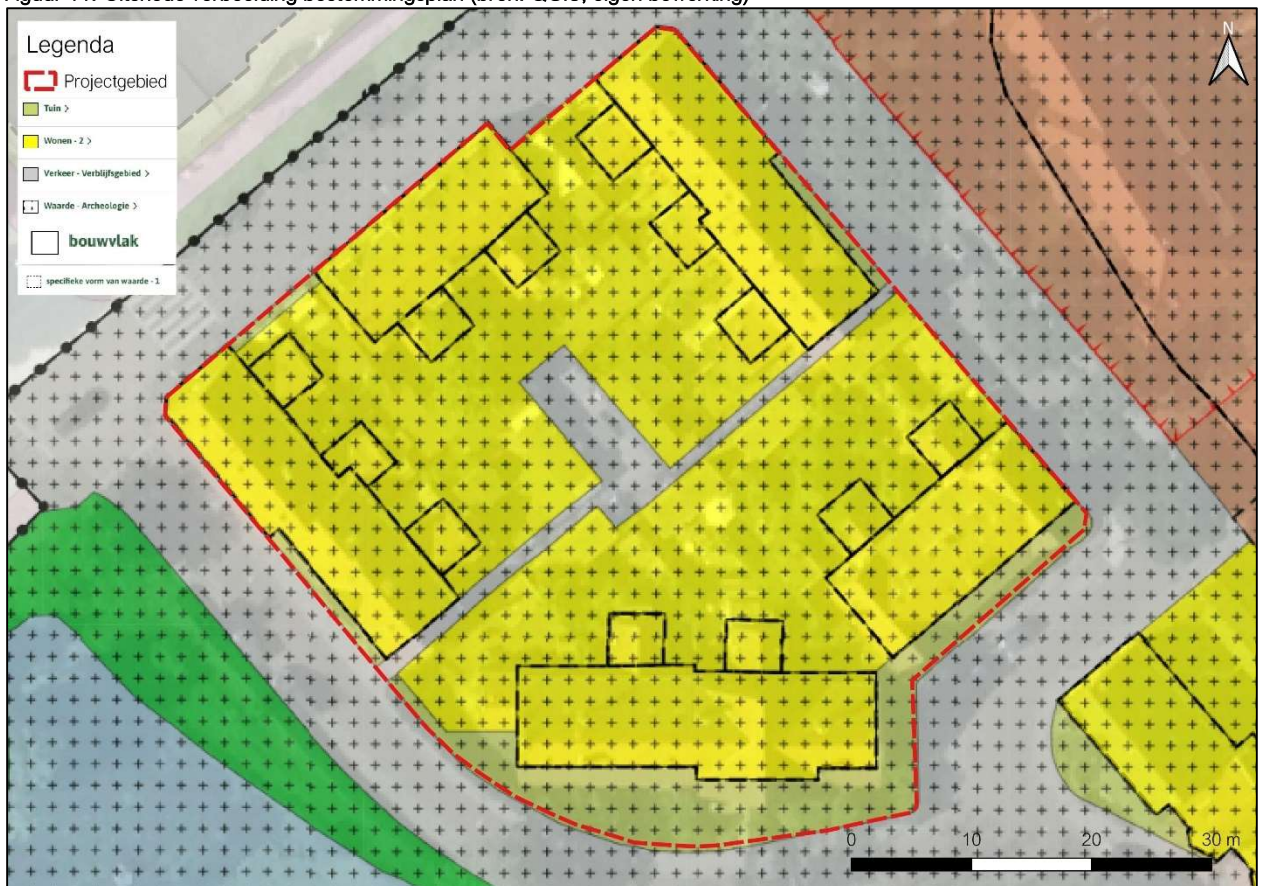
In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de (voormalig geldende) bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Hierna wordt per relevant onderdeel de ontwikkeling getoetst op strijdigheden.

2.2.1 Bestemmingsplan “Sassenheim-Centrum”

Het bestemmingsplan “Sassenheim-Centrum” is op 31 oktober 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Teylingen. Op basis van dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemmingen ‘Wonen – 2’, ‘Verkeer- Verblijfsgebied’, ‘Tuin’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ met de daarbij behorende functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 1’.

Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn diverse bouwvlakken opgenomen, waarbij ook een diverse maatvoering geldt. Voor de bouwvlakken die aan de weg zijn gesitueerd geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Aan de ‘achterzijde’ van de woningen geldt op plaatsen ook een bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden tot een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter.

Figuur 11. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: QGIS, eigen bewerking)



De voor ‘Wonen – 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in aaneengebouwde of twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen, en daarnaast voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen,

parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water. Daarnaast dienen hoofdgebouwen conform de bouwregels binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Toets aan het bestemmingsplan “Sassenheim-Centrum”

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet immers in gestapelde woningen (in plaats van de toegestane grondgebonden woningen) en wijkt af van de toegestane goot- en bouwhoogte alsmede het bouwvlak. Daarnaast worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ook woningen voorzien binnen de bestemmingen ‘Tuin’ en Verkeer – Verblijfsgebied’. Ook hier doet zich een strijdigheid voor met de bestemmings- en bouwregels.

Voor wat betreft de ligging binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ met de daarbij behorende functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 1’ geldt dat in paragraaf 4.2 van deze *goflo* nader op het aspect archeologie wordt ingegaan.

Gelet op de aanwezige strijdigheden, dient een planologische procedure doorlopen te worden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

2.2.2 Bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen”

Het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen” is op 28 juni 2018 door de gemeenteraad van Teylingen vastgesteld. Met dit paraplubestemmingsplan is de bestaande parkeerregelgeving vastgelegd voor de bestemmingsplannen waarin dit nog niet was opgenomen. In de regels van het paraplubestemmingsplan is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw dan wel het afwijken van gebruik slechts wordt verleend, indien is aangetoond dat wordt (of zal worden) voldaan aan het op dat moment geldende gemeentelijk parkeerbeleid. Daarnaast zijn een aantal afwijkingsmogelijkheden van deze planregel opgenomen.

Toets aan het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen”

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het geldende gemeentelijk parkeerbeleid. Deze toets vindt in paragraaf 5.13 van deze *goflo* plaats. Vooruitlopend op die toets, wordt hier volstaan met de vermelding dat wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Er doet zich derhalve geen strijd met het bestemmingsplan voor.

2.2.3 Bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Beeldbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout”

Dit bestemmingsplan is op 17 december 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Teylingen. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling die bescherming biedt aan beeldbepalende objecten voor bouwactiviteiten waar een omgevingsvergunning bouwen voor vereist is. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een regeling die bescherming biedt bij slopen.

Toets aan het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Beeldbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout”

De projectlocatie is niet bestemd als beeldbepalend object. Daarnaast is het niet gelegen in de bestemmingen ‘Waarde – Beschermd Dorpsgezicht’ of ‘Waarde – Cultuurhistorie’. De regels uit het bestemmingsplan zijn derhalve niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Er doet zich geen strijdigheid voor.

2.2.4 Bestemmingsplan “Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen”

Dit bestemmingsplan is op 30 mei 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Teylingen. In dit bestemmingsplan is het kruimelgevallenbeleid en de beleidsregel ‘Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstraat’ beleidsneutraal vertaald naar planregels.

Daarnaast zijn de regels inzichtelijk gemaakt via het Digitale Stelsel Omgevingswet, waarbij op perceelniveau is te zien welke regelgeving van toepassing is.

Toets aan het bestemmingsplan “Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen”

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen alsmede het bouwen van erkers, dakterrassen, entreeportalen, erfafscheidingen, dakkapellen en dakopbouwen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop- en nieuwbouw van hoofdgebouwen. Derhalve kan geen gebruik worden gemaakt van de regels uit het bestemmingsplan.

2.2.5 Bruidsschat omgevingsplan gemeente Teylingen

De bruidsschat is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan van de gemeente Teylingen. De bruidsschat bestaat uit ongeveer 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit omgevingsrecht. De regels hebben betrekking op een grote diversiteit aan onderwerpen, zoals horeca, detailhandel, recreatie, lozingen, emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijven en bouwen.

Toets aan de bruidsschat omgevingsplan gemeente Teylingen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen, waarvoor buitenplannen van het omgevingsplan moet worden afgeweken. Een toets aan de bruidsschat is derhalve niet aan de orde. In dit kader wordt overigens nog opgemerkt dat onderwerpen zoals bodem, geluid en geur en dergelijke in hoofdstuk 5 van deze *goflo* aan bod komen.

2.2.6 Verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Teylingen

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bevat naast de bruidsschat en de voormalige bestemmingsplannen, ook drie verordeningen. Het gaat om de archeologieverordening, de geurverordening en de verordening afvoer hemel- en grondwater (art. 4.6 Invoeringswet Omgevingswet).

Toets aan de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Teylingen

Het beleid uit deze verordeningen komt, voor zover relevant voor de voorgenomen ontwikkeling, aan bod in paragraaf 4.2, 5.6 en 5.15 van deze *goflo*.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de NOVI is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen.

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 48 woningen. Er is, gelet op de aard en omvang, sprake van een ontwikkeling op lokaal niveau. Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Het beleid wordt derhalve over gelaten aan de provincie en gemeente.

3.1.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de nationale belangen zoals benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan onder meer regels over omgevingswaarden, instructieregels en beoordelingsregels. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

In het Bkl zijn specifieke beoordelingsregels voor een aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit opgenomen (artikel 8.0b t/m 8.0e Bkl). Artikel 8.0b, eerste lid, in hoofdstuk 8 van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies over omgevingsplannen het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Aan de provinciale instructieregels wordt in paragraaf 3.2.2 van deze *goffo* getoetst.

Op basis van het Bkl is de projectlocatie gelegen in de gebieden 'gebieden waar windturbines het militaire radarbeeld kunnen verstoren', 'gebieden waar windturbines het militaire radarbeeld kunnen verstoren RG' en 'uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van windturbines en tevens niet in de realisatie van een (hyperscale) datacentrum. Er doet zich derhalve geen strijdigheid voor met de bepalingen uit het Bkl, behorende bij deze gebiedsaanwijzingen.

3.1.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de regels uit het Bkl.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of meer kwetsbaar is.

De gebiedsprofilen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. Naast het generieke kwaliteitsbeeld, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie behoort niet tot een provinciale beschermingscategorie. Conform de provinciale kwaliteitskaart is de projectlocatie (gedeeltelijk) gelegen in:

- het kustcomplex – zeezandafzettingen (kaart: laag van de ondergrond);
- het kustcomplex – strandwallen en oude duinen (kaart: laag van de ondergrond);
- het bollenlandschap (kaart: cultuur- en natuurlandschappen); en
- de steden en dorpen (kaart: stedelijke occupatie).

Hieronder zijn de richtpunten behorende bij deze kwaliteiten en de relatie tot de beoogde ontwikkeling beschreven. In dit kader wordt opgemerkt dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van het type 'inpassen'. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks.

Het kustcomplex – zeezandafzettingen en strandwallen en oude duinen (kaart: laag van de ondergrond)

Het kustcomplex is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Deze langgerekte structuur is op twee plaatsen onderbroken: bij de monding van de Oude Rijn en bij de voormalige monding van de Maas. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf op die plekken is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en warm, naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt het strand en de duinen ecologisch erg waardevol. Richtpunten voor de ruimtelijke kwaliteit luiden als volgt:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
- Waterveiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.

De voorgenomen ontwikkeling is voorzien op een binnenstedelijke locatie, waar reeds woningbouw aanwezig is. De richtpunten voor de ruimtelijke kwaliteit zijn derhalve niet aan de orde op de projectlocatie c.q. bij de voorgenomen ontwikkeling.

Het bollenlandschap (kaart: cultuur- en natuurlandschappen)

Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De landschappelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones. De iets lageregelegen strandvlakten met een uitgebreid slotenpatroon en graslanden zijn meer open. De strandwallen zijn meer verdicht door bebouwing en beplanting van dorpen en linten, landgoederen en de bollenteelt. Kenmerkende landschapselementen zijn bijvoorbeeld de bollenvelden, hagen en houtsingels om percelen, hagen en bomen langs wegen en oude bosrelicten. Richtpunten voor de ruimtelijke kwaliteit luiden als volgt:

- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones met name op de strandwallen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open (en nog gave) strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van woningen op een reeds bestaande verdichte zone (namelijk het stedelijk c.q. bebouwde gebied). Hiermee vindt ook geen aantasting van het zicht op de bollenvelden plaats en is er ook geen (negatief) effect op het contrast tussen open strandvlakten en de voor bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.

De steden en dorpen (kaart: stedelijke occupatie)

De projectlocatie is gelegen in Sassenheim en derhalve in een dorp. Dorpen maken van oorsprong deel uit van de agrarische cultuurlandschappen. Vanuit hier werden de omliggende agrarische gronden ontgonnen en daarna vaak eeuwenlang bewerkt. Door de verschillende condities van de ondergrond en de natuurlijke omgeving in combinatie met de ligging in de netwerken ontstond een pallet aan dorpen met eigen kenmerken, karakter en kwaliteit. Richtpunten voor de ruimtelijke kwaliteit luiden als volgt:

- Elk dorp bouwt voort op de eigen identiteit en op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap.
- Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan de groen- en waterstructuren en recreatieve uitloopmogelijkheden in en rond het dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van extra sociale en middeldure huurwoningen ten opzichte van de huidige situatie. De woningen variëren daarnaast in oppervlak, waardoor er sprake is van een divers aanbod. Ten opzichte van de huidige situatie zal de groene voorzone behouden blijven en zelfs verbeterd worden. Rondom nagenoeg het hele complex zal beplanting aanwezig zijn. De voordeuren aan de straat zorgen voor een levendig straatbeeld. Om het moderne complex in te passen in het traditionele straatbeeld van de omgeving, zal de ambachtelijkheid van de metseltraditie behouden blijven en heeft elke zijde een ander karakter dat samengaat met de bebouwing aan de overkant van de straat. Ook borduurt dit complex voort op de bijzondere hoeken in de omgeving, zoals de hoek van het gemeentehuis richting de projectlocatie, de hoek van het woningencomplex aan het Gildehof richting de projectlocatie en de hoek en tevens entree van het voormalige schoolgebouw aan de Jacoba van Beierenlaan. Gelet op voorgaande wordt met de voorgenomen ontwikkeling voldoende invulling gegeven aan de richtpunten voor de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Per 1 januari 2024 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) in werking getreden. Op 18 februari 2025 is een geconsolideerde versie vastgesteld. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. Gemeentelijke omgevingsplannen dienen aan deze regels te voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit. Hieronder zijn de voor de ontwikkeling relevante regels uit de verordening opgenomen.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. De voor de beoogde ontwikkeling relevante regels zijn hieronder weergegeven, gevolgd door een toelichting op de relatie met het project.

Gebied binnen LiB-5 contour Schiphol en gebied binnen voormalige bebouwingscontour 2003 binnen LiB-5 contour Schiphol

Op grond van artikel 7.41, eerste lid van de ZHOV staat een omgevingsplan voor het gebied binnen de LiB-5

contour Schiphol nieuwe woningen alleen toe binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. In afwijking van het eerste lid kan een omgevingsplan in onderstaande gevallen voorzien in nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het betreft:

- a. woningbouw binnen het gebied binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003 binnen de LiB-5 contour Schiphol;
- b. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in aanwezige lintbebouwing;
- c. de toevoeging van greenportwoningen en compensatiewoningen;
- d. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen;
- e. het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen; of
- f. bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Verder wordt in het derde lid van artikel 7.41 bepaald dat, voor zover een omgevingsplan nieuwe woningen toelaat in het gebied binnen de LiB-5 contour Schiphol, in de motivering rekenschap wordt gegeven van het feit dat op deze locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die ertoe hebben geleid om op de deze locatie nieuwe woningen toe te laten.

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat deze plaatsvindt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Er wordt dus voldaan aan artikel 7.41, eerste lid van de ZHOV. In dit kader wordt opgemerkt dat de nieuw te realiseren woningen ook zijn toegestaan op basis van artikel 7.41, tweede lid, sub a van de ZHOV, vanwege de ligging binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003 binnen de LiB-5 contour Schiphol. Aan het derde lid wordt ook voldaan. In paragraaf 5.11 van de *goffo* is de gevraagde motivering opgenomen.

Risico's van klimaatverandering

Artikel 7.41a van de ZHOV bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte, droogte alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling. Voor zover risico's aan de orde zijn wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.

In de huidige situatie is de projectlocatie reeds in grote mate verhard. Door de voorgenomen ontwikkeling verandert de verhouding tussen halfverhard, onverhard en verhard oppervlak. Zo neemt het aantal vierkante meters aan halfverharding af van 733 m² naar 354 m², neemt het aantal vierkante meters onverhard oppervlak toe van 588 m² naar 745 m² en neemt het verhard oppervlak ook in beperkte mate toe van 1.758 m² naar 1.979 m². De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met de risico's van klimaatverandering door een groene binnentuin te realiseren en de straatprofielen te vergroenen. Daarnaast is de stoep aan de Westerstraat breder gemaakt, zodat daar de bomenrij kan worden doorgezet. Dit levert een bijdrage aan het reduceren van hittestress. Tot slot wordt in de binnentuin gewerkt met retentiekragen, wat een bijdrage levert aan het tegengaan van wateroverlast alsmede rekening gehouden wordt met tijden van droogte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 7.45 dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de motivering in te gaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Volgens de Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2023 komt de woningbehoefte voor de periode van 2021 t/m 2030 uit op 30.500 nieuwe woningen. Van de nieuwbouw dient minimaal 30% van de nieuw te realiseren woningen, sociale huur te betreffen. Dit wordt gemonitord op het niveau van het totale programma

in de gemeente. De voorgenomen ontwikkeling voorziet ten opzichte van de huidige situatie in het toevoegen van minimaal 18 extra sociale huurwoningen en drie middeldure huurwoningen. Met de totale ontwikkeling van 48 (sociale) huurwoningen (en de sloop van de 26 bestaande woningen) wordt zowel voorzien in een kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio als in de kwalitatieve behoefte aan (sociale) huurwoningen.

In aanvulling op voorgaande geldt dat uit het 'Woonprogramma 2020 – 2024: naar een evenwichtiger woningmarkt' van gemeente Teylingen volgt dat het aandeel sociale huurwoningen in Teylingen met 23% lager ligt dan het gemiddelde in andere gemeenten in Holland Rijnland. Dit geldt vooral voor Voorhout, waar 16% van de woningvoorraad een sociale huurwoning is. In Sassenheim en Warmond is dit respectievelijk 28% en 32%. 35% van de inwoners van de gemeente komt op basis van hun inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning. De wachttijd voor sociale huurwoningen was de afgelopen jaren weliswaar vrij stabiel: rond 6,5 à 7 jaar (Woningnet Holland Rijnland, 2018). De gemiddelde (actieve) zoektijd stijgt: van 0,8 jaar naar 1,5 jaar. Dit wijst op een groeiende druk op de sociale huur, vergelijkbaar met het regionale gemiddelde (6,9 jaar wachttijd en 1,5 jaar zoektijd). In Sassenheim ligt de bouwopgave volgens het Woonprogramma binnen de bebouwde kom en de nadruk op inbreiding. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hier bij uitstek in en levert daarnaast een bijdrage aan het reduceren van het groeiende tekort aan sociale huurwoningen. Daarnaast is in het Woonprogramma 2020 – 2024 beschreven dat het nodig is om naast sociale huurwoningen, ook middeldure huurwoningen toe te voegen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin door drie middeldure huurwoningen te realiseren.

Gelet op voorgaande kan gesteld worden dat voldoende behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling is en zodoende voldaan wordt aan artikel 7.45 van de ZHOV.

3.2.2.2 Conclusie

Aan de regels uit de ZHOV wordt voldaan.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Regionale Woonagenda, Regionale Woondeal en de regionale Huisvestingsverordening

Het doel van de Regio Holland Rijnland is om tot en met 2030 30.500 nieuwe woningen in de regio te bouwen. Daarvan is 30% sociale huur en 35% betaalbare huur en koop. Deze afspraken staan in de Regionale Woonagenda en in de Regionale Woondeal die de regio samen met het Rijk, de Provincie en de woningcorporaties hebben gemaakt. Het doel van de Regionale Woonagenda is te zorgen voor een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en een betere kwaliteit van wonen.

De regio levert jaarlijks een regionaal woningbouwprogramma aan. De provincie toetst dit programma. Daardoor hoeven bouwplannen niet steeds apart beoordeeld te worden. Dit versnelt de procedures rondom bouwen. De Regionale Woonagenda is het kader voor het regionaal woningbouwprogramma.

Afspraken over een eerlijke verdeling van sociale en middenhuurwoningen, en woonwagendplaatsen staan in de regionale Huisvestingsverordening.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Zoals in paragraaf 3.2.2.1 bij de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking ook reeds is beschreven, levert de voorgenomen ontwikkeling met de realisatie van maximaal 48 (sociale en middeldure) huurwoningen bij aan de opgave om 30.500 nieuwe woningen in de regio te bouwen. Daar komt bij dat door de voorgenomen ontwikkeling ook een bijdrage wordt geleverd om in de gemeente te voldoen aan het vereiste van minimaal 30% sociale huur.

3.3.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen en ambities uit de Regionale Woonagenda, Regionale woondeal en de regionale Huisvestingsverordening.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Omgevingsvisie

Op 12 december 2024 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Teylingen 'Een Florerende Toekomst voor Teylingen' vastgesteld. De omgevingsvisie van Teylingen beschrijft de langetermijnvisie voor Teylingen op hoofdlijnen. De spreekwoordelijke 'stip op de horizon'. Heel veel thema's komen erin terug en die hebben allemaal betrekking op de fysieke leefomgeving. Hierbij te denken aan klimaat, energie, gezondheid, mobiliteit, recreatie, natuur en landschap, bedrijvigheid, wonen en maatschappelijke voorzieningen. Ook wordt een koppeling gelegd met het economische en sociale domein. In de omgevingsvisie wordt ingezet op ambitieuze doelen, maar het is ook een realistisch verhaal dat ingaat op de benodigde acties voor essentiële opgaven. In de Omgevingsvisie wordt dit zowel thematisch als gebiedsgericht uitgewerkt met een integraal afwegingskader per deelgebied.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in het deelgebied 'Dorpscentra van de drie dorpen'. Hieronder wordt op de diverse aspecten uit het afwegingskader behorende bij dit deelgebied in gegaan:

- Voor het aspect 'Natuurlijk en groen' geldt dat het in Sassenheim de ambitie is om het parkrijke karakter te versterken door groenstructuren te verbinden en de parkkwaliteiten te benutten. Rond het kerkplein en in de smalle straten wil de gemeente inzetten op vergroening en klimaatadaptatie. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het versterken van de groenstructuur. Zo is de stoep aan de Westerstraat breder gemaakt, zodat daar de bomenrij kan worden doorgezet. Daarnaast wordt het projectgebied aan de randen voorzien van een groene invulling. Verder heeft initiatiefnemer de intentie om de binnentuin openbaar toegankelijk te maken. Indien nodig kan vanuit veiligheidsoogpunt de binnentuin wel worden afgesloten. Initiatiefnemer heeft de intentie om de binnentuin openbaar toegankelijk te maken. Indien nodig kan vanuit veiligheidsoogpunt de binnentuin wel worden afgesloten.
- Voor wat betreft het aspect 'cultureel en beleefbaar' geldt dat in algemene zin wordt ingezet om nieuwe bebouwing aan te laten sluiten op de bestaande korrelgrootte passend bij de dorpsmaat en schaal van de individuele kernen. De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met het traditionele straatbeeld van de omgeving, zal de ambachtelijkheid van de metseltraditie behouden blijven en heeft elke zijde een ander karakter dat samengaat met de bebouwing aan de overkant van de straat. Ook borduurt dit complex voort op de bijzondere hoeken in de omgeving. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 2.1.2 van deze *goflo*.
- Voor het aspect 'energieneutraal en klimaatbestendig' geldt dat het beleid zich o.a. richt op het faciliteren van het verduurzamen van gebouwen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van 26 sterk verouderde woningen. Hiervoor in de plaats worden 48 nieuwe, duurzame(re) woningen gerealiseerd. In het plan is daarnaast volop aandacht voor duurzaamheid. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze *goflo*.
- Voor het aspect 'fijn wonen voor iedereen' geldt dat in de dorpscentra wonen ondergeschikt is aan de centrumfuncties. Aan de randen van de dorpscentra is ruimte voor transformatie naar wonen. De gemeente zet graag in op appartementen voor logische doelgroepen zoals jongeren of ouderen zodat ze snel bij voorzieningen zijn. Ook zijn er enige verdichtingskansen. Wonen boven een winkel is mogelijk waarbij 'centrum' de belangrijkste functie blijft en horeca niet beperkt. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het verder verdichten van het projectgebied, dat reeds volledig uit woningen bestaat. De voorgenomen ontwikkeling staat de ambities op dit thema dan ook niet in de weg.
- Voor het aspect 'veilig en leefbaar' geldt dat hierin is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden met diverse veiligheidscontouren, zoals buisleidingen en de geluidscontour van Schiphol. In hoofdstuk 5 van deze *goflo* wordt hier verder op ingegaan.

De aspecten 'sociaal en vitaal', 'recreatief en toeristisch', 'ondernemend' en 'bereikbaar' geldt dat hierbij vooral ambities voor het dorpscentrum zijn geformuleerd. Deze aspecten zijn daarmee niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de ambities zoals geformuleerd voor het deelgebied 'Dorpscentra van de drie dorpen', waar de projectlocatie in is gelegen.

3.4.2 Woonprogramma 2020 – 2024

In het 'Woonprogramma 2020 – 2024: naar een evenwichtige woningmarkt' beschrijft de gemeente Teylingen hun visie, ambities en keuzes op het gebied van wonen voor de komende jaren. Hierin besteedt de gemeente aandacht aan de aanpak druk op de woningmarkt, de verduurzaming van het woonaanbod in de kernen en het lang zelfstandig thuis wonen. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De volgende thema's komen in het woonprogramma aan bod:

- a. Aanpak druk op de woningmarkt: kansen voor starters, jongeren en ouderen;
 1. Voldoende woningbouw;
 2. De juiste woning bouwen;
- b. Verduurzaming van het woonaanbod in de kernen;
- c. Lang zelfstandig thuis wonen in alle kernen.

In de gemeente Teylingen is de druk op de woningmarkt hoog. De ambitie van de gemeente is om minimaal te voldoen aan de lokale woningbehoefte. Totaal is er in Teylingen tot 2040 behoefte voor 1.720 koopwoningen.

Opgemerkt wordt dat de gemeente Teylingen momenteel werkt aan een nieuw Woonprogramma onder de Omgevingswet. Vooral nog is deze niet vastgesteld en/of in werking getreden, dus blijft nadere toetsing hieraan achterwege.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 45 sociale huurwoningen en drie middeldure huurwoningen.

Uit het Woonprogramma volgt, zoals ook in paragraaf 3.2.2.1 beschreven, dat het aandeel sociale huurwoningen in Teylingen met 23% lager ligt dan het gemiddelde in andere gemeenten in Holland Rijnland. Dit geldt vooral voor Voorhout, waar 16% van de woningvoorraad een sociale huurwoning is. In Sassenheim en Warmond is dit respectievelijk 28% en 32%. 35% van de inwoners van de gemeente komt op basis van hun inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning. De wachttijd voor sociale huurwoningen was de afgelopen jaren weliswaar vrij stabiel: rond 6,5 à 7 jaar (Woningnet Holland Rijnland, 2018). De gemiddelde (actieve) zoektijd stijgt: van 0,8 jaar naar 1,5 jaar. Dit wijst op een groeiende druk op de sociale huur, vergelijkbaar met het regionale gemiddelde (6,9 jaar wachttijd en 1,5 jaar zoektijd). In Sassenheim ligt de bouwopgave volgens het Woonprogramma binnen de bebouwde kom en de nadruk op inbreiding. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hier bij uitstek in en levert daarnaast een bijdrage aan het reduceren van het groeiende tekort aan sociale huurwoningen. Daarnaast is in het Woonprogramma 2020 – 2024 beschreven dat het nodig is om naast sociale huurwoningen, ook middeldure huurwoningen toe te voegen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin door drie middeldure huurwoningen te realiseren. In aanvulling op voorgaande wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen Woonstichting Stek en gemeente Teylingen.

Tot slot wordt voorzien in het thema 'lang zelfstandig thuis wonen in alle kernen'. In de voorgenomen ontwikkeling wordt vooral voorzien in appartementen en driekamerwoningen van gemiddeld 75 m². Hierdoor kan een brede doelgroep, waaronder ouderen, worden gehuisvest met als doel langer thuis blijven wonen.

3.4.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid zoals verwoord in het Woonprogramma 2020 – 2024.

4 OMGEVINGSKWALITEIT

In de Omgevingswet is een goede omgevingskwaliteit opgenomen als een centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving.

4.1 RUIMTELIJKE KWALITEIT EN WELSTAND

Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota.

Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 2.1.2 van deze *goffo* is reeds toegelicht op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk is ingepast. Hierbij geldt ook dat het project in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente en de adviescommissie omgevingskwaliteit is ontwikkeld en ruimtelijk is ingepast. Voor wat betreft welstand geldt dat de projectlocatie conform de Welstandsnota Teylingen loketcriteria en richtlijnen 2013 is gelegen in het gebied 'Teylingen Woongebied' en binnen het welstandsniveau 'Uitgangspunten gebied met minimale welstand'.

In de woongebieden van Teylingen worden korte rijen woningen afgewisseld met enkele clusters individuele woningen en appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs overwegend groene straten. De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van rijen en blokken. De veelal rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels zijn in principe georiënteerd op de straat. De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw, waarbij hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Appartementenblokken hebben veelal eenvoudige vormen en zijn middelhoog. Detaillering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. Samenhangend kleurgebruik is standaard. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen en vrijstaande woningen. Deze woningen, gebouwen en complexen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. Een deel van de woningen bestaat uit (eenvoudige) villa's. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Voor de woongebieden van Teylingen zijn de volgende welstandscriteria benoemd:

- Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn:
 - gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
 - gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen
- De bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied:
 - uitbreidingen indien zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk:
 - bij rijen en blokken aan voorkanten de herhaling behouden
 - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- Materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster

Met de hiervoor benoemde welstandscriteria is rekening gehouden bij het ontwerp van de voorgenomen ontwikkeling. Een toelichting hierop is gegeven in paragraaf 2.1.2 van deze *goffo*. De toets aan de welstandscriteria vindt verder plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de ruimtelijke bouwactiviteit.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect ruimtelijke kwaliteit en welstand is sprake van een *etfal*.

4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

In het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is doorgaans vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het project in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Relatie tot ontwikkeling

Voor het aspect archeologie geldt het volgende. In het geldend (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, is aan de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 1' toegekend. Op basis hiervan moet bij grondwerkzaamheden van meer dan 0,30 meter onder maaiveld of groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek worden overlegd. Om aan deze verplichting te voldoen en het archeologische belang zorgvuldig mee te wegen in het ruimtelijk besluitvormingsproces, is door Hollandia Archeologen een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen de projectlocatie is gekarteerd als archeologische waarde categorie 7 waarvoor een middelhoge verwachting geldt. Bij deze archeologische waarde geldt de vrijstellingsgrenzen van 100 cm -mv /500 m² (Brandenburgh, 2020).

Op basis van het funderingsplan zal de ontgravingsdiepte van de bouwwerkzaamheden maximaal 0,8 m -mv bedragen. Onder de fundering zullen echter heipalen worden aangebracht. Aangezien de heipalen dieper reiken dan 1,0 m -mv en het te bebouwen gebied een oppervlak van meer dan 500 m² beslaat, overschrijden de grondwerkzaamheden de vrijstellingsgrenzen van het gemeentelijk archeologisch beleid en het bestemmingsplan van de gemeente Teylingen. Gezien de middelhoge verwachting op archeologische resten in de strandwalafzettingen direct onder het maaiveld, wordt een vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een inventariserend veldonderzoek met verkennende boringen. Zodoende kan worden bepaald in hoeverre de ondergrond is verstoord en op welke diepten eventuele potentiële archeologische niveaus zich bevinden.

De uitvoerder van deze werkzaamheden dient te beschikken over het certificaat BRL SIKB 4003. Het onderzoek dient nader te worden uitgewerkt in een plan van aanpak dat ter goedkeuring aan de gemeente Teylingen moet worden voorgelegd, aangezien de gemeente nadere eisen aan het onderzoek kan stellen. Dit is slechts een aanbeveling en uiteindelijk is het aan de bevoegde overheid, de gemeente Teylingen, om een beslissing te nemen over de eventuele archeologische vervolgstappen. Mocht de gemeente geen verder archeologisch onderzoek wensen, dan dient conform art. 5.10 Erfgoedwet de Rijksoverheid onverwijld op de hoogte gesteld te worden wanneer er tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen.

Voor het aspect cultuurhistorie geldt dat op de locatie geen beeldbepalende, monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig zijn. Ook is de projectlocatie niet gelegen binnen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie is sprake van een *etfal*.

4.3 DUURZAAMHEID EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN

In het kader van een *etfal*, is het wenselijk om duidelijk aan te geven welke duurzame aspecten aanwezig zijn of waar het plan aan bijdraagt (ook in relatie tot de Bruidsschat, art. 22.52).

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen. Zo wordt beton zoveel mogelijk vermeden en worden de buitengevels voorzien van houtskeletbouw elementen met duurzame isolatie. Daarnaast bestaan de woningbouwscheidende wanden uit kalkzandsteen en wordt onderzocht of duurzaam metselwerk kan worden toegepast (zoals bijvoorbeeld de eco-brick). Daarnaast worden – daar waar mogelijk – de huidige bakstenen hergebruikt.

Daarnaast is tussen de gemeente en initiatiefnemer overeengekomen dat een hoge duurzaamheidsambitie wordt nagestreefd, zoals omschreven in het raadsprogramma en het collegeprogramma “vitaal Teylingen”. Dit betekent dat de ontwikkeling minimaal moet voldoen aan de eisen ten aanzien van duurzaamheid conform het Besluit bouwwerken leefomgeving, maar gestreefd wordt naar een GPR score van:

- minimaal een 8 voor het onderdeel Duurzaamheid Prestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie);
- afzonderlijk een 8,5 voor het onderdeel Energie;
- minimaal een 8 voor het onderdeel Gezondheid en Gebruikskwaliteit;
- minimaal een 7 voor het onderdeel Toekomstwaarde.

Verder wordt een groene binnentuin met retentiekragen gerealiseerd en worden regentonnen toegepast. Aan natuurinclusiviteit wordt ook aandacht besteed. De binnentuin heeft een boom in het midden en de straatprofielen worden vergroend. Ook wordt de stoep aan de Westerstraat breder gemaakt, zodat daar de bomenrij kan worden doorgezet. Tot slot wordt onderzocht of in de gevel nestkasten kunnen worden opgenomen, bijvoorbeeld ter plaatse van de poort naar het binnengebied of op de zijwanden aan de Westerstraat.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid en natuurinclusief bouwen is sprake van een *etfal*.

4.4 ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De toets voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, ook wel de ‘laddertoets’ genoemd, moet gedaan worden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen die ‘voldoende substantieel’ zijn. Het doel van de

laddertoets is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in (niet-) stedelijke gebieden.

Wettelijk kader

Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, anders dan een omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang, zijn op de beoordeling van de aanvraag van overeenkomstige toepassing:
 - a. de regels van hoofdstuk 5;

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De stedelijke ontwikkeling kan daarnaast – gelet op de toevoeging van 22 woningen – gekwalificeerd worden als ‘voldoende substantieel’. Hierdoor moet de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft reeds plaatsgevonden in paragraaf 3.2.2 van deze *goflo*. Volledigheidshalve wordt de toets hieronder opnieuw weergegeven.

Volgens de Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2023 komt de woningbehoefte voor de periode van 2021 t/m 2030 uit op 30.500 nieuwe woningen. Van de nieuwbouw dient minimaal 30% van de nieuw te realiseren woningen, sociale huur te betreffen. Dit wordt gemonitord op het niveau van het totale programma in de gemeente. De voorgenomen ontwikkeling voorziet ten opzichte van de huidige situatie in het toevoegen van minimaal 18 extra sociale huurwoningen en drie middeldure huurwoningen. Met de totale ontwikkeling van 48 (sociale) huurwoningen (en de sloop van de 26 bestaande woningen) wordt zowel voorzien in een kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio als in de kwalitatieve behoefte aan (sociale) huurwoningen.

In aanvulling op voorgaande geldt dat uit het ‘Woonprogramma 2020 – 2024: naar een evenwichtiger woningmarkt’ van gemeente Teylingen volgt dat het aandeel sociale huurwoningen in Teylingen met 23% lager ligt dan het gemiddelde in andere gemeenten in Holland Rijnland. Dit geldt vooral voor Voorhout, waar 16% van de woningvoorraad een sociale huurwoning is. In Sassenheim en Warmond is dit respectievelijk 28% en 32%. 35% van de inwoners van de gemeente komt op basis van hun inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning. De wachttijd voor sociale huurwoningen was de afgelopen jaren weliswaar vrij stabiel: rond 6,5 à 7 jaar (Woningnet Holland Rijnland, 2018). De gemiddelde (actieve) zoektijd stijgt: van 0,8 jaar naar 1,5 jaar. Dit wijst op een groeiende druk op de sociale huur, vergelijkbaar met het regionale gemiddelde (6,9 jaar wachttijd en 1,5 jaar zoektijd). In Sassenheim ligt de bouwopgave volgens het Woonprogramma binnen de bebouwde kom en de nadruk op inbreiding. De voorgenomen ontwikkeling

voorziet hier bij uitstek in en levert daarnaast een bijdrage aan het reduceren van het groeiende tekort aan sociale huurwoningen.

Daarnaast is in het Woonprogramma 2020 – 2024 beschreven dat het nodig is om naast sociale huurwoningen, ook middeldure huurwoningen toe te voegen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin door drie middeldure huurwoningen te realiseren.

Gelet op voorgaande kan gesteld worden dat voldoende behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling is

Conclusie

Voor wat betreft het aspect zorgvuldig ruimtegebruik / ladder voor duurzame verstedelijking is sprake van een *etfal*.

5 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

In deze *goflo* wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze aspecten omvatten in ieder geval de onderdelen die zijn opgenomen in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

5.1 ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand wordt gemeten vanaf de bedrijfsbestemmingsgrens tot aan de gevel van omliggende woningen, waarbij expliciet rekening gehouden dient te worden met vergunningsvrije bouwwerken en overige bouw mogelijkheden op het perceel. Dit betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Relatie tot ontwikkeling

De omgeving van de projectlocatie kan aangemerkt worden als het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Aan de overzijde van de projectlocatie, aan de Jacoba van Beierenlaan, is in de huidige planologische situatie een maatschappelijke bestemming gelegen. Binnen deze maatschappelijke bestemming zijn maatschappelijke

voorzieningen toegestaan. Voor een deel van deze gronden is reeds een omgevingsvergunning verleend om woningbouw toe te staan. Dit betreft het gedeelte waar de voormalige basisschool was gesitueerd. Op deze plek zijn in de huidige situatie woningen gevestigd. Zodoende kan toetsing aan de richtafstanden achterwege blijven.

Op de Jacoba van Beierenlaan 4 is een uitvaartcentrum gevestigd (Uitvaartverzorging Vliem). Een uitvaartcentrum heeft SBI-code 9603 en valt onder milieucategorie 1. Hiervoor geldt binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk' een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' (waar het uitvaartcentrum in is gelegen) en de gevel van de bestaande woningen op de projectlocatie, bedraagt 10 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand. Daar komt nog bij dat de bebouwing en het parkeerterrein van het uitvaartcentrum zich op grotere afstand bevinden. Ook komen de nieuw te realiseren woningen op een grotere afstand te liggen dan de bestaande woningen op de projectlocatie. Er is derhalve geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Overige omliggende functies betreffen woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet eveneens in woningen en derhalve doet zich hier ook geen beperking op het gebied van milieuzonering voor.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect milieuzonering is sprake van een *etfa*.

5.2 ASBEST

Vanaf 1 januari 1994 geldt er een verbod op de toepassing van asbest. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn de relevante regels rondom asbest in bouwwerken opgenomen. Voor objecten geldt het Bbl niet. De bepalingen voor objecten (bijvoorbeeld personenauto's of vaartuigen) zijn terug te vinden in het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Voor bouwwerken die gebouwd zijn voor 1 januari 1994 dient op basis van artikel 7.9 Bbl een asbestinventarisatierapport te worden opgesteld, zodat bekend is of redelijkerwijs vermoed kan worden dat in het bouwwerk zich asbest of een asbesthoudend product bevindt. Voor het slopen van (een gedeelte van) een bouwwerk waarbij ook asbest wordt verwijderd, is het doen van een sloopmelding noodzakelijk (artikel 7.10 Bbl). De sloopmelding dient tenminste vier weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden te worden gedaan. In uitzonderingsgevallen bedraagt deze termijn tenminste een week, zie hiervoor artikel 7.10 lid 2 Bbl.

Relatie tot ontwikkeling

Er worden werkzaamheden verricht in of aan een bouwwerk of gedeelte daarvan dat vóór 1 januari 1994 is gebouwd. In 2019 is door BK Ingenieurs een asbestinventarisatie uitgevoerd naar een van de woningen in het plangebied, om de haalbaarheid van eventuele renovatie van het complex vast te stellen. Tijdens dit onderzoek is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Uit dit onderzoek volgde echter ook dat voor dat met renovatiewerkzaamheden gestart kan worden, een sloopmelding noodzakelijk is. In het kader van de sloopmelding dient een aanvullend (mogelijk ook zwaar destructief) onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van asbest binnen de nog niet-geschouwde ruimten en/of asbestverdachte constructies.

In de periode februari t/m april 2025 is door Dufornee een asbestinventarisatie uitgevoerd voor negen woningen in het projectgebied. Dit onderzoek is uitgevoerd conform het Certificatieschema voor de Procercertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering. Uit dit onderzoek volgt dat een aantal asbesthoudende materialen zijn aangetroffen, waarbij het advies is om deze op (korte) termijn te laten saneren door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

Een asbestinventarisatieonderzoek kan (nog) niet worden uitgevoerd voor alle bestaande woningen in het projectgebied, omdat diverse woningen nog bewoond worden. Voor de *etfa*-toets vormt dit geen

belemmering, aangezien op grond van artikel 7.10 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) het verboden is om een bouwwerk of gedeelte daarvan te slopen als daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval meer bedraagt dan 10 m³. Op basis van de reeds uitgevoerde asbestinventarisatie, is duidelijk dat voor in ieder geval een gedeelte van de woningen asbest dient te worden verwijderd. Daarnaast zal meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomen. Een sloopmelding is daarmee verplicht. In het kader van de sloopmelding dient tevens een asbestinventarisatierapport te worden overhandigd (artikel 7.11 Bbl). Dit onderzoek zal moeten toezien op het gehele projectgebied.

Conclusie

In het kader van asbest is sprake van een *etfa*. Tenminste vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dient op grond van artikel 7.10 Bbl een sloopmelding te worden gedaan. Een asbestinventarisatierapport voor de gehele ontwikkeling vormt in dit kader een indieningsvereiste.

5.3 BODEM

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5). Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Relatie tot ontwikkeling

In de huidige planologische situatie heeft de projectlocatie reeds een woonbestemming. In de feitelijke situatie zijn ook daadwerkelijk woningen met bijbehorende tuinen aanwezig. In principe mag dus verondersteld worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen betreft het verkennend bodemonderzoek een indieningsvereiste. In dat kader is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd door Grondslag. Deze rapportage is opgenomen als bijlage bij deze *goffo*. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Het doel van het vooronderzoek is om op basis van historische informatie inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Indien daaruit blijkt dat er geen aanwijzingen zijn dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden, kan worden afgezien van een verkennend bodemonderzoek. Het onderzoek volgt de leidraad NEN 5725 "Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek".

Uit het onderzoek volgen de volgende bevindingen:

- Ter plaatse van de locatie zijn voor zover zichtbaar aan het maaiveld geen (puin) verhardingslagen aangebracht. Op de locatie hebben in het verleden potentieel bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Dit betreffen groente-, bloembollen- en bloemknollenkwekerijen. De locatie is hiermee

verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de woningen dateren van 1921 en dat de melding van de bloembollen- en bloemknollenkwekerijen van 1921 tot en met 1967. Op basis van het historisch gebruik kan in enige mate bodemvreemde materialen in de bodem worden verwacht.

- Met het locatiebezoek is vastgesteld dat er meerdere schuurtjes/opstallen aanwezig zijn met asbestverdachte golfplaten. Het merendeel van de daken watert af richting de brandgang die is verhard met tegels. Hier is geen risico dat de onderliggende bodem als gevolg van verwerking verontreinigd is geraakt met asbest. Bij de woningen Jacoba van Beierenlaan 13 en 15 en de Westerstraat 6 en 8 watert het dak af richting de tuinen. Met het locatiebezoek konden deze tuinen niet betreden worden onduidelijk of de druppelzone verhard is met een elementenverharding.
- Op basis van de bodemkwaliteitskaart wordt zowel de onder- als bovengrond beoordeeld als klasse wonen. Wel is op de locatie mogelijk een voormalige weg aanwezig. Ter plaatse van de weg kan een afwijkende bodemkwaliteit worden verwacht.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek kan ten aanzien van de onderstaande punten een afwijkende bodemkwaliteit worden verwacht ten opzichte van de bodemkwaliteitskaart:

- De (voormalige) bovengrond is als gevolg van het gebruik van de locatie als groente-, bloembollen- en bloemknollenkwekerijen verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen.
- Ter plaatse van de voormalige weg kan een afwijkende bodemkwaliteit worden verwacht.
- Daken met asbestverdachte golfplaten ter plaatse van de Jacoba van Beierenlaan 13 en 15 en de Westerstraat 6 en 8 is mogelijk sprake van verwerking van golfplaten op vaste bodem.

Ten aanzien van de bovengenoemde punten dient een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707 uitgevoerd te worden. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Zodra de resultaten beschikbaar zijn, zullen deze ook in onderhavige *goffo* worden verwerkt.

Conclusie

Er dient een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707 uitgevoerd te worden. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Zodra de resultaten beschikbaar zijn, zullen deze ook in onderhavige *goffo* worden verwerkt.

5.4 EXTERNE VEILIGHEID

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Externe veiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het 'plaatsgebonden risico' en 'aandachtsgebieden' zijn instrumenten van het externe veiligheidsbeleid waarmee invulling gegeven wordt aan het beschermen van de omgeving.

Het wettelijk kader m.b.t. externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de externe veiligheid zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).
- Aandachtsgebieden: aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- o Brandaandachtsgebied
- o Explosieaandachtsgebied
- o Gifwolkaandachtsgebied

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

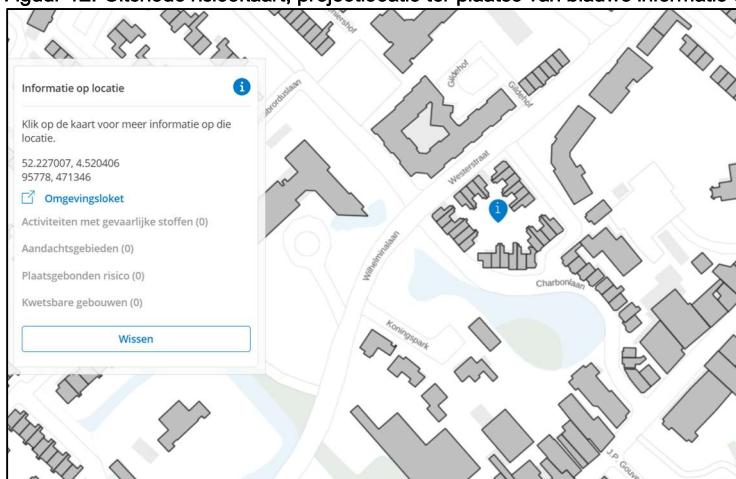
Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Relatie tot ontwikkeling

De kaartviewer Atlas Leefomgeving is een tool die de risico-objecten van de Risicokaart op een geografische kaart laat zien. Op de Atlas Leefomgeving is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een activiteit met risico's;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 12. Uitsnede risicokaart, projectlocatie ter plaatse van blauwe informatie druppel (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl>).



Conclusie

In het kader van externe veiligheid is sprake van een *etfal*.

5.5 GELUID

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

De gemeente Teylingen valt binnen het werkgebied van Omgevingsdienst West-Holland. Hier gelden de standaardvoorwaarden uit het *Besluit kwaliteit leefomgeving* wanneer sprake is van verhoogde geluidwaarden, met daarbovenop de aanvullende voorwaarden zoals beschreven in *Afwegingskader geluid (weg, rail en industrie) tussen standaardwaarde en grenswaarde (Omgevingswet)*.

Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een geluidgevoelig gebouw in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De projectlocatie is daarnaast gelegen in de zone van gemeentewegen. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit onderzoek is uitgevoerd door M+P en als bijlage bij deze *goffo* opgenomen.

In het akoestisch onderzoek zijn de voor geluid relevante wegen beschouwd. Dit betreffen de Westerstraat, Wilhelminalaan en de Hoofdstraat. Daarnaast is de ligging binnen de contour van 48 dB voor luchtvaartgeluid in het onderzoek betrokken. De resultaten voor het berekenen van het geluid als gevolg van wegverkeer laten zien dat er enkel aan de noordwestelijke zijde van het plan overschrijding van de standaardwaarde is en dan voornamelijk op de begane grond met een enkele overschrijding op de eerste verdieping. Dit zijn de appartementen met huisnummers 5, 6, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 32, 33, 34, 35, 36, 44, 45, 47 en 48. De overschrijding van de standaardwaarde bedraagt ten hoogste 4 dB. Verder is er nergens sprake van een overschrijding. Dit voldoet aan het ambitieniveau van 63dB van ODWH voor gemeentelijke wegen.

Uit de berekeningen blijkt dat de gevel aan de binnentuin als geluidsluw is te beschouwen. Tevens zijn de gevels die niet aan Westerstraat zijn gelegen als geluidsluw aan te merken. Daarmee hebben alle woningen een geluidsluwe gevel. Een uitzondering daarop zijn enkele hoekwoningen op de verdiepingen aan de noordwesthoek, de woningen 7, 19 en 36. De zijde aan de binnentuin betreft hier de woningtoegang. Er is bij deze woningen in beginsel geen verblijfsruimte gelegen aan een geluidsluwe gevel.

Naast wegverkeer speelt luchtvaart ook een rol, bij de cumulatie. Voor de cumulatie is rekening gehouden met een waarde van 49 dB. Alleen de waarneempunten met een overschrijding van de standaardwaarde worden meegenomen in de cumulatieberekening. De hoogst berekende waarde voor wegverkeer is 57 dB. Hierop heeft luchtvaartgeluid een beperkte bijdrage in de cumulatie. Het gecumuleerde geluid is ten hoogste 59 dB L_{cum} . Het is aan de gemeente om te bepalen of dit toelaatbaar is.

Een stiller wegdek voor de Westerstraat/Wilhelminastraat kan de overschrijding van de standaardwaarde verminderen. Dit zou een reductie van ongeveer 2-5 dB kunnen opleveren afhankelijk van het type. De vraag is of een dergelijke aanpassing doelmatig is gezien het beperkt aantal woningen (48) en toepasbaar is vanwege het aantal kruisingsvlakken en de daarmee resterende weglengtes. De maximumsnelheid kan niet lager dan de huidige 30km/h. Verder is er geen ruimte om een scherm te bouwen in deze smalle straat. Om de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen zoals zal de gevelwering in de uiterste gevallen, zoals bij woning 5 en 6, een reductie van 25 dB moeten verzorgen.

Om de woningen 19 en 36 te voorzien van een geluidsluwe gevel kunnen bij de buitenruimten van deze woningen maatregelen worden getroffen in de vorm van een gesloten balustrade (hoogte 1,1 m) en een geluidsabsorberend plafond met een absorptiewaarde van 0,9 als streven en 0,8 als minimum (indien er een plafond is). Voor woning 7 zou de slaapkamer verplaatst moeten worden naar de gevel aan de binnentuin. Daarmee wordt bij alle woningen voldaan aan het beginsel van een geluidsluwe gevel voor alle woningen. Hiermee kan er voldaan worden aan de aanvullende voorwaarde van ODWH om slaapkamers aan de geluidsluwe zijde te realiseren voor ieder appartement. Tevens beschikt iedere woning in het ontwerp over één buitenruimte aan een gevel waar het geluid niet meer is dan 58 dB (gemeentewegen zijn hier de maatgevende bron). Verder schrijven de aanvullende voorwaarden voor dat 50% van de verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde moeten liggen. Aangezien eenzijdig georiënteerde appartementen met geluidniveaus boven de standaardwaarde op woningniveau niet kunnen voldoen aan deze voorwaarde, geldt het op gebouwniveau. Daaraan voldoet het huidige ontwerp ruimschoots.

Conclusie

In het kader van geluid is sprake van een *etfal*.

5.6 GEUR

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat gemeenten in het omgevingsplan rekening dienen te houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven

Gemeenten dienen dus te overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit en/of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een geurgevoelig gebouw. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen sterk geur emitterende bedrijven aanwezig. Daar komt bij dat op de projectlocatie reeds sprake is van geurgevoelige gebouwen (te weten woningen). Om te beoordelen of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (en vice versa), kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009. Deze toets heeft reeds plaatsgevonden in paragraaf 5.1 van deze *goffo*. Hieruit volgt dat aan de richtafstanden behorende bij omliggende bedrijven wordt voldaan.

Conclusie

In het kader van geur is sprake van een *etfal*.

5.7 GEZONDHEID

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen.

Relatie tot ontwikkeling

Op de aspecten geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit wordt in respectievelijk de paragrafen 5.5, 5.10, 5.6 en 5.17 ingegaan. Voor wat betreft gezondheidsbevordering geldt dat de gemeente Teylingen op dit onderdeel geen specifiek beleid heeft (in het kader van de fysieke leefomgeving). In de voorgenomen ontwikkeling is wel rekening gehouden met het aspect gezondheid(sbevordering). Door de gezamenlijke binnentuin is er ruimte om elkaar te ontmoeten en samen te zijn. Het bezoeken van de binnentuin wordt extra geactiveerd door de centrale trap vanuit de parkeergarage, waardoor bewoners direct via het dek naar hun woning kunnen lopen en dus niet 'verdwijnen' in de lift.

Daarnaast is onderdeel van het aspect gezondheid(sbevordering) dat de voorgenomen ontwikkeling van een groene invulling wordt voorzien. Dit draagt bij aan een prettig verblijfsklimaat alsmede het reduceren van hittestress.

Conclusie

In het kader van gezondheid is sprake van een *etfa*.

5.8 KABELS EN LEIDINGEN

In (de omgeving van) de projectlocatie kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Relatie tot ontwikkeling

In het geldende omgevingsplan zijn geen regels opgenomen over buisleidingen / hoogspanningsleidingen met een bijbehorende beschermingszone. Ook uit de HoogspanningsNet Netkaart volgen geen kabels en leidingen die in of in de nabijheid van de projectlocatie zijn gelegen.

Daarnaast worden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Een grondroerder is verplicht informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen. Dit moet gebeuren vóór de graafwerkzaamheden beginnen.

Conclusie

In het kader van kabels en leidingen is sprake van een *etfa*.

5.9 LICHT

5.9.1 Bezonning

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op bijvoorbeeld gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Zo draagt voldoende zon bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, maar geldt eveneens dat men in de steeds hetere zomers ook de schaduw moet kunnen opzoeken. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeenten kunnen door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan voorkomen dat er te veel of te weinig schaduw ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan: voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing, bouwhoogten, fysieke vorm van de gebouwen, ligging openbare ruimte en speelplekken ten opzichte van bebouwing en zongericht verkavelen. Naast stedenbouwkundige oplossingen kunnen gemeenten ook kiezen voor het vastleggen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan of vastleggen van een meldingsplicht voor bouwen van hoge gebouwen in het omgevingsplan. Daarnaast kan in het omgevingsplan worden opgenomen dat bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling een bezonningsonderzoek op basis van de TNO-norm dan wel gemeentelijke norm dient te worden uitgevoerd

TNO-norm

Voor het beoordelen of sprake is van voldoende zonlicht op de gevels van omliggende woningen, hanteren veel gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen de (niet wettelijk verplichte) TNO-norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;

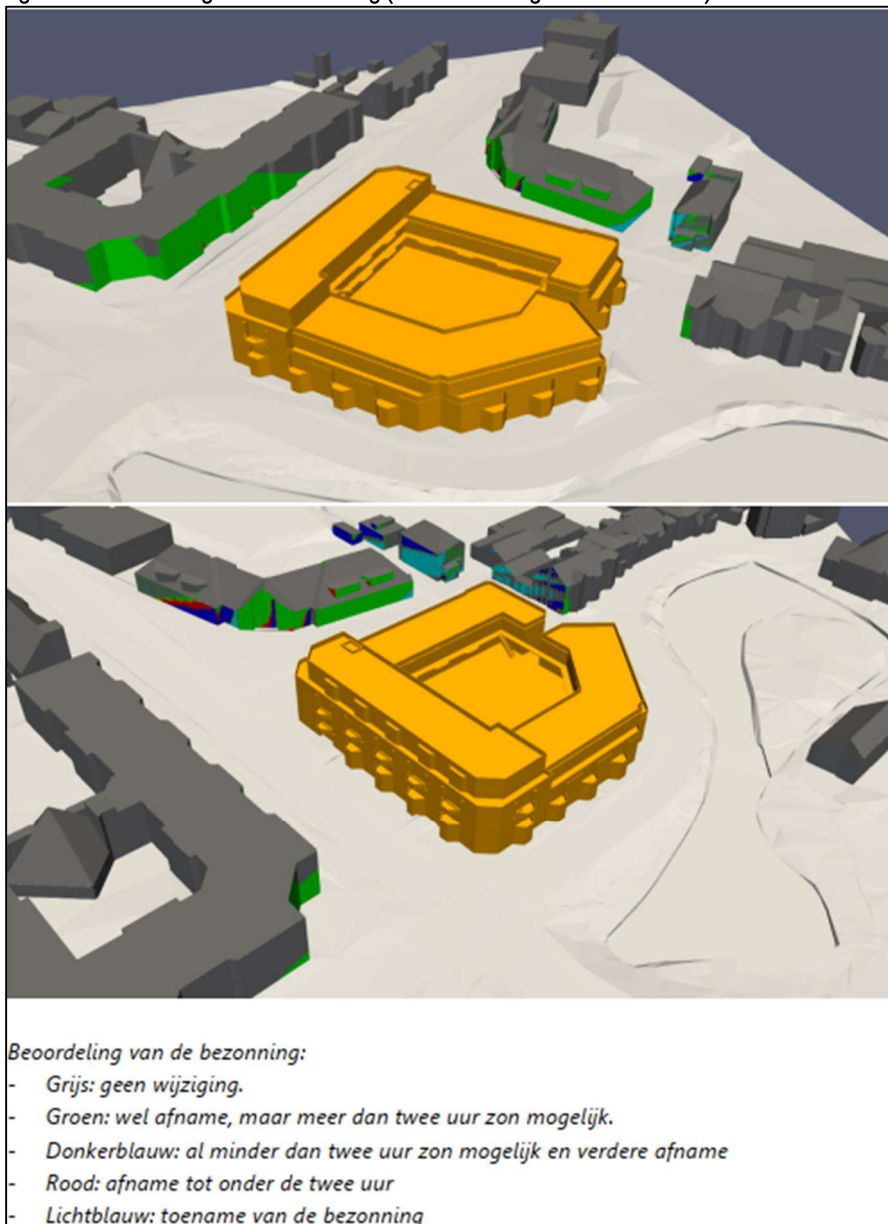
Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. In sommige gevallen kan het echter wenselijk zijn om ook de bezonnings situatie voor deze woningen inzichtelijk te maken. Doorgaans wordt een bezonningsstudie aanbevolen bij een bouwhoogte van meer dan 25 meter.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in bebouwing van maximaal 13 meter hoogte. Conform de TNO-norm is een bezonningsonderzoek niet noodzakelijk. Door Peutz is echter in het kader van een *etfal* alsnog op basis van de lichte TNO-norm een bezonningsonderzoek uitgevoerd om de mogelijke invloed van de nieuwbouw op de bezonning van de omliggende bestaande woningbouw te beoordelen. Dit bezonningsonderzoek is als bijlage bij deze *goffo* opgenomen. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Doordat de zonnebaan in de eerste en tweede helft van het jaar gespiegeld gelijk aan elkaar zijn, met een verschuiving van een uur in verband met de zomertijd, is de helft van de periode uit de lichte TNO-norm onderzocht. De bezonning op 21 oktober is bijvoorbeeld gelijk aan 19 februari, en 21 september is gelijk aan 21 mei. Uit de resultaten blijkt dat dat op de locaties op de gevels rond het plan waar er een afname van de mogelijke bezonningsduur is, er altijd nog minimaal twee uur zon over blijft. Op De School aan de zijde van de Westerstraat is op een deel van de gevel een geringe afname van de mogelijke bezonningsduur, waardoor deze lokaal onder de twee uur komt. Aan deze gevel liggen echter geen woonkamers. Die zijn gelegen aan de andere zijde van de woningen waar er geen invloed is van het plan en er genoeg zon overblijft. De betreffende woningen blijven dus nog steeds voldoen aan de lichte TNO-norm.

Figuur 13. Beoordeling van de bezonning (bron: bezonningsonderzoek Peutz)



Uit de resultaten van het bezonningsonderzoek blijkt dat de schaduwwerking van het plan naar de omgeving beperkt is. Op de gevels van de woningen in de omgeving voldoet de bezonning ook in de geplande bebouwingssituatie aan de criteria van de lichte TNO-norm

Conclusie

In het kader van het aspect bezonning is sprake van een *etfal*.

5.9.2 Lichthinder

Kunstmatige verlichting kan vier soorten negatieve effecten veroorzaken, te weten:

1. Hinder voor de mens
2. Hinder langs wegen
3. Verstoring van de natuur
4. Horizonvervuiling

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Bal noemt Lichthinder niet als een specifieke milieubelastende activiteit. Wel kan een lichthinder veroorzakende activiteit een functioneel ondersteunende activiteit zijn bij een milieubelastende activiteit in de zin van het Bal. In dat geval is de specifieke zorgplicht van het Bal van toepassing op het veroorzaken van lichthinder. Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen, lokaal algemeen verbindende voorschriften stellen en kan eventueel ook direct handhavend optreden als er onmiskenbaar strijd is met de zorgplicht. Overheden kunnen hierbij de “Richtlijn lichthinder” van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) als uitgangspunt hanteren. Concreet kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kwantitatieve of kwalitatieve normen, aan het opleggen van een bepaalde afstelling of aan armaturen met afschermkapjes. Dit kan ook voor vormen van lichthinder die niet door het Bal zelf geregeld worden.

Daarnaast kunnen in de provinciale verordening, een gemeentelijke visie en/of het omgevingsplan regels gesteld worden omtrent (het voorkomen van) lichthinder.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van woningen en is daarmee geen activiteit die onevenredige lichthinder veroorzaakt. Daarnaast zijn er geen ontwikkelingen in de omgeving, waarvan lichthinder te verwachten is.

Wel is door Goudappel onderzoek gedaan naar inschijnend licht als gevolg van koplampen. De ontsluiting van de parkeergarage vindt plaats op de Jacoba van Beierenlaan (zuid). Door Goudappel zijn in totaal vier opties voor de ontsluiting onderzocht. Hieruit komt naar voren dat voor de in- en uitrit van de parkeergarage wordt ontraden om deze te plaatsen op de Westerstraat en de Jacoba van Beierenlaan (noord), vanwege verkeersveiligheidsrisico's. Deze verkeersveiligheidsrisico's doen zich niet voor bij de Jacoba van Beierenlaan (zuid). Het betreft immers een rustige eenrichtingsstraat met goed zicht op ander verkeer. Als nadeel brengt deze positie met zich mee dat er mogelijk sprake is van indirecte inschijning van koplampen voor de woning tegenover de in- en uitrit. Indirect inschijnend licht van koplampen komt op veel gevallen voor, ook in Sassenheim en is geen reden tot het nemen van maatregelen. Wel kunnen de effecten van eventuele inschijning worden verminderd door te zorgen voor een dichte permanent bladhoudende haag voor de woning. Daarnaast is het belangrijk dat er geen sprake is van opwaartse hellingen of drempels voor wegrijdende auto's. Dergelijke hellingen of drempels worden niet toegepast in het project.

Gelet op voorgaande is geen sprake van onevenredige lichthinder als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voor de omgeving.

Conclusie

In het kader van lichthinder is sprake van een *etfa*.

5.10 LUCHT

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier reeds een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Het CIMLK is in opdracht van lenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

Relatie tot ontwikkeling

Voor het projectgebied is beschouwd in hoeverre het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat in het kader van luchtkwaliteit toegelicht.

Toets Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² brutovloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
 - één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
 - twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties.

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van maximaal 48 woningen mogelijk (waarbij netto sprake is van een toevoeging van 22 woningen). Hiermee draagt het plan - gelet op de weergegeven voorbeelden - niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied en de directe omgeving.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving, wordt in kaart gebracht wat de totale concentraties van fijnstof en stikstof ten opzichte van bijbehorende grenswaarden zijn. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn de totale concentraties ter plaatse van een rekenpunt nabij het projectgebied inzichtelijk gemaakt in tabel 2. Opgemerkt wordt dat het dichtstbijzijnde rekenpunt aan de Parklaan is gelegen. Dit betreft een relatief drukke weg ten opzichte van de Charbonlaan / Westerstraat / Jacoba van Beierenlaan, waar de projectlocatie aan is gelegen. In zoverre wordt hieronder dus een worst-case situatie beschouwd.

Tabel 2. Totale concentraties stikstof en fijnstof nabij het projectgebied (bron: CIMLK)

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)	
Monitoringsronde 2025	14,4	16,1	8,0	<i>receptor wegverkeer 27364167_6904</i>
Monitoringsjaar 2025				
Monitoringsronde 2025	11,4	14,8	6,9	<i>receptor wegverkeer 27364167_6904</i>
Monitoringsjaar 2030				
Grenswaarde	40	40	25	

Uit de tabel blijkt dat de concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots onder de grenswaarden liggen. De verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen ontwikkeling is ook niet zodanig, dat overschrijding van de grenswaarden te verwachten is. Zodoende kan gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied.

Bieden van parkeergelegenheid in een parkeergarage (artikel 22.226 omgevingsplan gemeente Teylingen)

De voorgenomen ontwikkeling voorziet ook in het realiseren van een parkeergarage. Indien deze parkeergarage mechanisch zou worden geventileerd, dient getoetst te worden aan artikel 22.226 van het Omgevingsplan gemeente Teylingen. De parkeergarage wordt echter natuurlijk geventileerd via twee niet aan elkaar grenzende gevels conform de NEN1087. Nadere toetsing aan dit artikel kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

In het kader van lucht is sprake van een *etfal*.

5.11 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT

Luchthavenbesluiten vormen het kerninstrument voor de regulering van luchthavens. Luchthavenbesluiten bevatten aan de ene kant regels over het luchthavenverkeer en aan de andere kant regels over de ruimtelijke indeling in de nabijheid van de luchthaven. Omdat de Omgevingswet alle regels over de fysieke leefomgeving bundelt, vallen deze laatste regels onder de reikwijdte van de Omgevingswet.

Het luchthavenbesluit bevat uitsluitend regels over het luchthavenverkeer en een aanwijzing van de beperkingengebieden. Dit kunnen beperkingengebieden zijn in verband met de (vlieg)veiligheid, geluidhinder, externe veiligheid, laserstraalvrije gebieden of vogelbeperkingsgebieden. De ruimtelijke beperkingen die in de verschillende beperkingengebieden gelden, zijn opgenomen als instructieregels voor omgevingsplannen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarmee ligt de doorwerking van de ruimtelijke beperkingen naar omgevingsplannen vast.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in LIB-zone 5: het afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid. Artikel 2.2.1d, lid 1 van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) geeft daarbij aan dat op de gronden die aangewezen zijn met zone 5 geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Er doet zich dan ook geen strijdigheid met artikel 2.2.1d lid 1 LIB.

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d, lid 2 LIB gemotiveerd worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik beperkt toe. In de huidige situatie is een groot deel van het projectgebied al bebouwd ten behoeve van woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet weliswaar in het toevoegen van 22 woningen en het realiseren van een nieuw gebouw, maar het ruimtegebruik wordt niet wezenlijk anders. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het projectgebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het projectgebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt

voor de beoogde woningen is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies mogelijk gemaakt voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen. In vergelijking met de bestaande situatie draagt de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet bij aan een significante toename van het aantal potentiële slachtoffers op de grond in geval van een vliegtuigongeluk. Gelet op de geringe ongevalskans en de (zeer) beperkte omvang van de ontwikkeling, is het bovendien zeer onwaarschijnlijk dat precies hier een vliegtuig zal neerstorten. Er is daarom geen reden om vanwege de mogelijkheid van een vliegtuigongeval van de beoogde ontwikkeling af te zien.

Tot slot wordt opgemerkt dat in paragraaf 5.5 van deze *goflo* nog is ingegaan op het aspect geluid, mede vanwege het vliegverkeer. Verder is het projectgebied gelegen binnen een tweetal beperkingengebieden voor wat betreft de radar. Deze beperkingengebieden stellen dat de bouwhoogte van een nieuwe ontwikkeling niet hoger dan 90 meter t.o.v. NAP en 128 meter t.o.v. NAP mag zijn. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in nieuwbouw met een maximale hoogte van 13 meter. Aan de gestelde hoogtebeperkingen wordt derhalve voldaan.

Conclusie

In het kader van het Luchthavenindelingsbesluit is sprake van een *etfal*.

5.12 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Omgevingswet (afdeling 16.4) en het Omgevingsbesluit (hoofdstuk 11) met bijlage V. In afdeling 16.4 Omgevingswet is onderscheid gemaakt tussen de MER en de mer-beoordeling voor plannen en programma's (paragraaf 16.4.1) en tussen de MER en de mer-beoordeling voor projecten (paragraaf 16.4.2). In bijlage V van het Omgevingsbesluit is de aanwijzing van de mer-(beoordelings-)plichtige projecten en besluiten geregeld. In bijlage V zijn verschillende kolommen opgenomen. Zo bevat kolom 1 in samenhang met kolom 2 van bijlage V Omgevingsbesluit de projecten waarvoor een project-MER moet worden gemaakt. Kolom 1 in samenhang met kolom 3 van bijlage V Omgevingsbesluit bevat de projecten waarvoor een project-mer-beoordeling moet worden verricht. De besluiten waarvoor de projectMER-plicht of de project-mer-beoordelingsplicht geldt, zijn aangewezen in kolom 4 van bijlage V Omgevingsbesluit. In kolom 4 wordt onder 'het omgevingsplan' ook 'de omgevingsplanactiviteit' verstaan (art. 11.6 lid 3 Omgevingsbesluit). Indien een ontwikkeling bijvoorbeeld kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject, is een mer-beoordeling noodzakelijk. Er dient in dat geval te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

De initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag (zie ook Omgevingsbesluit artikel 11.10). De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud. In de praktijk staat de informatie vaak in een aparte notitie (aanmeldnotitie). In deze mededeling staat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of de initiatiefnemer een MER moet maken. De mededeling en aanvraag kunnen tegelijkertijd, het verzoek om de mer-beoordelingsbeslissing is dan onderdeel van de aanvraag. Het is ook mogelijk om eerst te verzoeken om een mer-beoordelingsbeslissing, en daarna de aanvraag te doen.

Het bevoegde gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de te verlenen omgevingsvergunning (artikel 11.11 Omgevingsbesluit).

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie

J.11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Derhalve is het doorlopen van de mer-beoordeling noodzakelijk. In dit kader dient een mededeling te worden gedaan van het aangewezen project bij het bevoegd gezag, waarin een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten zijn opgenomen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een mer-beoordeling opgesteld. Hieruit volgt dat het doorlopen van een MER niet noodzakelijk is. Het bevoegd gezag dient in dit kader nog een mer-beoordelingsbesluit te nemen.

Conclusie

Uit de mer-beoordeling volgt dat er geen noodzaak is tot het doorlopen van een MER. Aan het bevoegd gezag wordt gevraagd een mer-beoordelingsbesluit te nemen.

5.13 MOBILITEIT EN PARKEREN

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Nieuwe ontwikkelingen mogen namelijk niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. In de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan komt het aspect mobiliteit ook terug. Op het moment dat de gemeente of provincie specifieke ambities heeft voor mobiliteit kan dit uitgewerkt worden in een programma, zoals bijvoorbeeld een Regionaal mobiliteitsprogramma (RMP). In deze RMP's wordt hoofdzakelijk gefocust op verbetering van de duurzame mobiliteit middels een regionale aanpak.

Relatie tot ontwikkeling

Door Goudappel is een onderzoek naar de verkeerseffecten alsmede de parkeerbehoefte uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen in de bijlagen van deze *goffo*. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Parkeerbehoefte auto

Op basis van het parkeerbeleid kan berekend worden hoeveel autoparkeerplaatsen er nodig zijn en of er derhalve voldoende parkeergelegenheid voor auto's aanwezig is of gerealiseerd kan worden. Het beoogde programma voorziet in de realisatie van 48 woningen en de sloop van 26 woningen. Per saldo worden dus 22 woningen toegevoegd.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de Nota Parkeernormen 2024 van de gemeente Teylingen. Op basis van deze nota mag bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop/nieuwbouw ook de parkeerbehoefte van de bestaande, te vervallen, functies wordt bepaald op basis van de parkeernormen in deze nota. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw. Zodoende dat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog extra benodigd is. De projectlocatie is op basis van de nota gelegen in het 'overig gebied'. Op basis van de parkeernormen voor sociale huurwoningen in het 'overig gebied' is de parkeervraag voor de huidige en toekomstige situatie door Goudappel bepaald. Dit is weergegeven in de hierna volgende figuren.

Figuur 14. Parkeerbehoefte berekening huidige situatie (bron: Goudappel)

Huidige situatie	woningen		P-norm		P-behoefte		P-behoefte totaal
	omvang	aantal	wonen	bezoekers	wonen	bezoekers	
woning	<100 m2	18	1,1	0,2	19,8	3,6	23,4
woning	>100 m2	8	1,3	0,2	10,4	1,6	12
TOTAAL		26			30,2	5,2	35,4

Figuur 15. Parkeerbehoefte berekening toekomstige situatie (bron: Goudappel)

Plansituatie	woningen		P-norm wonen	P-norm bezoekers	P-behoefte wonen	P-behoefte bezoekers	P-behoefte totaal
	Sociale huur	omvang					
App. sociaal	50-75 m2	24	0,7	0,2	16,8	4,8	21,6
App. sociaal	>75 m2	21	0,9	0,2	18,9	4,2	23,1
Middenhuur	>125 m2	3	1,6	0,2	4,8	0,6	5,4
TOTAAL		48			40,5	9,6	50,1

De parkeerbehoefte van huidige situatie (35 parkeerplaatsen) mag worden gesaldeerd met de parkeervraag van het plan (50 parkeerplaatsen). Dit betekent dat in het plan minimaal 15 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om te voldoen aan de Nota Parkeernormen. In het plan is uitgegaan van maximaal 21 parkeerplaatsen en dit volstaat ruimschoots.

Parkeerbehoefte fiets

Het fietsparkeren is voorzien in eigen bergingen en daarmee wordt voldaan aan de vraag. De fietsparkeerbehoefte voor bezoekers bedraagt tien plaatsen: hiervoor dient plek te worden gecreëerd naast de ingang.

Verkeersgeneratie- en afwikkeling

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-publicatie 744 (Parkeerkencijfers 2024) gebruikt. Bij deze berekening is uitgegaan van ligging in sterk stedelijk gebied en rest bebouwde kom. Van de kencijfers uit de CROW-publicatie zijn de gemiddelden van de gepubliceerde minimale en maximale waarden aangehouden. De verkeersgeneratie berekening is weergegeven op figuur 16.

Figuur 16. Verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie, per weekdagetmaal (bron: Goudappel)

Huidige situatie	woningen		VG per woning	VG per totaal
	omvang	aantal		
Grondgebonden woning	<100 m2	18	4,3	77,4
Grondgebonden woning	>100 m2	8	4,3	34,4
TOTAAL		26		111,8
Plansituatie				
App. sociaal	50-75 m2	24	2,6	62,4
App. sociaal	>75 m2	21	2,9	60,9
Middenhuur	>125 m2	3	5,0	15
TOTAAL		48		138,3
Saldo		22		26,5

De voorgenomen ontwikkeling heeft een toename van 27 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal tot gevolg. Dit komt overeen met 30 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Dit is een toename van 24% voor de verkeersgeneratie van het betreffende blok. Tijdens het drukste uur rijden er dan drie auto's extra: dit komt overeen met één extra auto per 20 minuten. Wat deze toename betekent voor de omliggende straten is weergegeven op figuur 17.

Figuur 17. Geschatte verkeerseffecten op omliggende straten in mvt/werkdagemaal (bron: Goudappel)

Straat	autonome intensiteit 2040	Geschatte planeffect		Grenswaarde (indicatief)
		absoluut	procentueel	
Charbonlaan	1.400	15	1,07%	2.000
Westerstraat	5.700	15	0,26%	10.000
Wilhelminalaan	5.700	15	0,26%	
J. van Beierenlaan	1.400	15	1,07%	2.000

Uit bovenstaand figuur volgt dat de effecten op de verkeersdruk op de omliggende straten er niet of nauwelijks zijn. Daarnaast wordt op geen van de straten de grenswaarde bereikt. Daarmee worden de verkeerskundige effecten als acceptabel beschouwd.

Ontsluiting

De ontsluiting van de parkeergarage vindt plaats op de Jacoba van Beierenlaan (zuid). Door Goudappel zijn in totaal vier opties voor de ontsluiting onderzocht. Hieruit komt naar voren dat voor de in- en uitrit van de parkeergarage wordt ontraden om deze te plaatsen op de Westerstraat en de Jacoba van Beierenlaan (noord), vanwege verkeersveiligheidsrisico's. Deze verkeersveiligheidsrisico's doen zich niet voor bij de Jacoba van Beierenlaan (zuid). Het betreft immers een rustige eenrichtingsstraat met goed zicht op ander verkeer.

Conclusie

In het kader van mobiliteit is sprake van een *etfa*.

5.14 NATUUR

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen - datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd alsmede een nader onderzoek naar vleermuizen. Daarnaast is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De onderzoeken zijn als bijlagen bij deze *goffo* opgenomen. De resultaten worden hieronder per onderdeel beschreven.

Bescherming gebieden

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland of ander beschermd gebied, zoals een Natura 2000-gebied, een weidevogelleefgebied of strategische reservering natuur.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 5,5 km en betreft het Natura 2000-gebied "Kennemerland – Zuid". De voorgenomen ontwikkeling kan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen dit Natura 2000-gebied. Om die reden is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de stikstofdepositieberekening volgt dat het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet is voor het project niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het project.

De beoogde ontwikkeling heeft gelet op voorgaande geen (negatieve) gevolgen voor beschermde gebieden.

Bescherming soorten

De beoogde ontwikkeling heeft, vanwege de aard en omvang van de beoogde werkzaamheden, mogelijk gevolgen voor beschermde dier- en plantsoorten. Derhalve is door IDDS een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit deze quickscan volgt dat een nader onderzoek nodig is naar verblijfplaatsen van vleermuizen en naar nesten of rustplaatsen van gierzwaluwen en huismussen. Voor grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen, vissen, overige soorten en vaatplanten zijn geen beschermde soorten aanwezig en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Het nader onderzoek is eveneens door IDDS uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat:

- tijdens de veldbezoeken voor het vleermuisonderzoek vier verschillende soorten vleermuizen zijn waargenomen, dit waren de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Binnen het projectgebied is één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Voor het verstoren of vernietigen van deze verblijfplaats is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig (thans: een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit).
- net buiten het projectgebied, in de nok van de woning op Charbonlaan 11A, is een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze verblijfplaats bevindt zich binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden. Hiervoor gelden mitigerende maatregelen. Indien deze maatregelen niet in acht worden genomen, is voor deze verblijfplaats eveneens een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig (thans: een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit).
- tijdens de veldbezoeken enkel hoogvliegende gierzwaluwen zijn waargenomen ten westen van het projectgebied. Geen van de waargenomen gierzwaluwen heeft een nest binnen het projectgebied of de verstorende invloedssfeer van de werkzaamheden. Voor gierzwaluwen is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming (thans: een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit) nodig om de werkzaamheden te kunnen voeren.
- tijdens de veldbezoeken binnen het projectgebied en de verstorende invloedssfeer van de werkzaamheden geen huismusnesten en geen essentieel leefgebied zijn aangetroffen. Voor huismussen is daarmee geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig (thans: een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit).

Hoewel voor de beoordeling of met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een *etfa* het beschikken over een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit geen vereiste is, de omgevingsvergunning doorloopt immers een separaat spoor ten opzichte van de omgevingsvergunning voor een BOPA, wordt in dit kader opgemerkt dat op basis van de resultaten van het nader ecologisch onderzoek op 10 oktober 2024 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een flora- en fauna-activiteit is gedaan (voorheen: een ontheffing van de Wet natuurbescherming). De vergunning is aangevraagd voor het uitvoeren van schadelijke handelingen zoals genoemd in:

- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De omgevingsvergunning is op 5 maart 2025 verleend door de Omgevingsdienst Haaglanden. Na aanvraag van de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is door Habitus eveneens een nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat naast de gewone dwergvleermuis, ook één zomer- en winterverblijfplaats en twee paar- en winterverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis aanwezig zijn op de projectlocatie. De op 5 maart 2025 verleende omgevingsvergunning, zag hier nog niet op toe. Tussen IDDS (zij hebben namens STEK de betreffende omgevingsvergunning aangevraagd) en Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZH) besproken dat aanvullende mitigerende maatregelen getroffen moeten worden op basis van het additionele onderzoek wat door Habitus is uitgevoerd. Ook het ecologisch werkprotocol en werkwijze

wordt hierop aangepast en gedeeld met OZHZ. Het opnieuw aanvragen van een omgevingsvergunning wordt door OZHZ dan niet noodzakelijk geacht. Op 16 december 2025 heeft IDDS de gevraagde stukken aangeleverd bij de OZHZ. Daarnaast is een logboek overhandigd van de geplaatste kasten. Op 16 december 2025 heeft de OZHZ aangegeven dat de stukken akkoord zijn bevonden. Deze mailwisseling is opgenomen als bijlage bij deze *goffo*.

Bescherming houtopstanden

Op het binnenterrein van de projectlocatie is een boom aanwezig. Deze boom wordt gekapt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Deze boom is niet opgenomen op de Lijst waardevolle bomen en structuren Teylingen. De boom mag derhalve gekapt worden zonder omgevingsvergunning.

Conclusie

In het kader van natuur is sprake van een *etfal*.

5.15 WATERBELANG

Op grond van de Omgevingswet is het wegen van het waterbelang noodzakelijk bij het vaststellen van het omgevingsplan. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan (artikel 5.37 van het Bkl). De regeling voor weging van het waterbelang is geformuleerd als instructieregel. De betekenis van deze instructieregel moet gezien worden in het licht van de belangenafweging die plaatsvindt in het omgevingsplan. Art. 5.37 lid 1 verplicht de gemeente bij die belangenafweging om in het omgevingsplan met de relevante waterbelangen rekening te houden en daarbij de opvattingen van de waterbeheerder te betrekken. Daarnaast is de weging ook noodzakelijk bij bijvoorbeeld een buitenplanse omgevingsactiviteit (paragraaf 8.1.1.2 Bkl).

Relatie tot ontwikkeling

Het projectgebied is gelegen in het beheergebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. De Waterschapsverordening Hoogheemraadschap van Rijnland is op 1 januari 2024 in werking getreden (laatste wijziging dateert van 29 september 2025). De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 48 woningen in de plaats van de 26 reeds bestaande woningen. Ter plaatse van de projectlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. De relevante artikelen worden hieronder beschouwd.

Effect op waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

De projectlocatie is wel gelegen in het werkingsgebied 'gebied dat kwetsbaar is voor grondwateronttrekkingen'. Voor dit werkingsgebied geldt dat het onttrekken van grondwater in bepaalde gevallen vergunningplichtig is. Het onttrekken, retourneren of infiltreren in een gebied dat kwetsbaar is voor grondwateronttrekkingen is vergunningsvrij als dit:

- a. gebeurt voor iets anders dan vee of planten water geven; en
- b. gebeurt voor iets anders dan een grondwatersanering; en
- c. gebeurt voor iets anders dan een brandblusvoorziening; en
- d. gebeurt voor iets anders dan een bemalen drainage voor een agrarisch doel; en
- e. gebeurt in een gebied dat kwetsbaar is voor grondwateronttrekkingen; en
- f. minimaal drie maanden en maximaal zes maanden duurt; en
- g. geen gevolgen heeft voor de freatische grondwaterstand in de kernzone en beschermingszone van de waterkering; en
- h. gebeurt met minimaal 5 m³ per uur, of 2.500 m³ per maand of 5.000 m³ per jaar; en
- i. gebeurt met maximaal 35 m³ per uur; en

- j. gebeurt met maximaal 10.000 m³ per maand; en
- k. gebeurt met maximaal 30.000 m³ per jaar.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt vermoedelijk grondwater onttrokken en geretourneerd als gevolg van de bouw. Indien noodzakelijk zal hiervoor een vergunning worden aangevraagd. Voor wat betreft het bodemenergiesysteem geldt dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een gesloten bodemenergiesysteem wordt aangelegd. Het is dus niet nodig om grondwater te onttrekken ten behoeve van het bodemenergiesysteem.

Effect op waterkwantiteit

In artikel 41.3 van de Waterschapsverordening is opgenomen dat "de initiatiefnemer waterberging moet maken als het hard oppervlak 500 m² of groter is". Deze waterberging moet eerder dan of tegelijk met het nieuwe hard oppervlak worden gemaakt. Hiervan kan worden afgeweken als het technisch niet mogelijk is de nieuwe waterberging eerder dan of tegelijk met het nieuwe hard oppervlak te maken, en er geen wateroverlast ontstaat als de nieuwe waterberging op een later tijdstip wordt gemaakt. In principe dient de waterberging in de vorm van nieuw oppervlaktewater te worden gemaakt, maar als niet meer dan 50.000 m² hard oppervlak wordt gemaakt staat Rijnland ook een andere manier van waterberging toe.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt slechts 221 m² aan verhard oppervlak toegevoegd. Er is derhalve geen noodzaak tot het realiseren van waterberging (in de vorm van nieuw oppervlaktewater of op een andere manier). Dat neemt niet weg dat bij de voorgenomen ontwikkeling aandacht wordt besteed aan waterberging. Zo wordt de binnentuin voorzien van retentiekragen en worden regentonnen geplaatst.

Effect op beperkingengebieden

De projectlocatie is niet gelegen in een beperkingengebied, zoals een waterkering of beschermingszone daarvan.

Riolering

De voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op het bestaande riool. Het bestaande riool voorziet niet in een gescheiden stelsel. Wel wordt getracht het hemelwater zoveel als mogelijk te infiltreren met onder andere de retentiecapaciteit van de binnentuin en de toevoeging van regentonnen.

Conclusie

In het kader van water is sprake van een *etfa*.

5.16 WINDHINDER

Algemeen

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in artikel 2.1 Omgevingswet. Hiermee is windhinder ook een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan. De gemeente heeft hier wel een ruime mate van beleidsvrijheid in, nu voor het aspect windhinder instructieregels van het Rijk ontbreken.

Beoordelingskader NEN-norm voor windhinder

De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is.

In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig
- beschermd gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is
- onbeschermd gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is

De NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt om te beoordelen of de ontwikkeling in overeenstemming is met een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (voorheen: een goede ruimtelijke ordening).

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in bebouwing van maximaal 13 meter hoogte. Conform het beslismodel van de NEN 8100 is het uitvoeren van een windonderzoek niet noodzakelijk. Een dergelijke verplichting is ook niet opgenomen in het geldende omgevingsplan. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geen wezenlijk ander windklimaat op de projectlocatie en de omgeving daarvan verwacht.

Conclusie

In het kader van windhinder is sprake van een *etfa*.

6 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling op de projectlocatie is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Teylingen en Stek Wonen. De kosten zijn daarmee anderszins verzekerd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie

Op woensdag 13 november 2024 heeft de initiatiefnemer een inloopbijeenkomst gehouden voor onderhavige ontwikkeling. Tijdens de bijeenkomst is informatie opgehaald, zijn veel positieve reacties ontvangen maar zijn er ook zorgen gedeeld. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt, dat opgenomen is als bijlage bij deze *goffo*. Daarnaast is toegezegd dat een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd zal worden, na afronding van het voorlopig ontwerp. Deze bijeenkomst heeft op 18 februari 2026 plaatsgevonden.

Naast de informatiebijeenkomsten, hebben ook nog individuele gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de Stichting Oud Sassenheim alsmede tussen initiatiefnemer en de VVE van de woningen aan de Jacoba van Beierenlaan 6 t/m 6e. Naar aanleiding van de gesprekken met de VVE is een bezonningsonderzoek uitgevoerd om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op o.a. de woningen aan de Jacoba van Beierenlaan 6 t/m 6e te beschouwen (zie voor de resultaten paragraaf 5.9.1 van deze *goffo*). Daarnaast is een lichtonderzoek uitgevoerd naar inschijnende koplampen als gevolg van de in- en uitrit (zie voor de resultaten paragraaf 5.9.2. van deze *goffo*). Tot slot is het hele gebouw 30 cm opgeschoven, richting de Charbonlaan, waardoor het gebouw verder van de woningen aan de Jacoba van Beierenlaan 6 t/m 6e af is komen te liggen.

6.2.2 Planologische procedure

De Algemene wet bestuursrecht kent twee voorbereidingsprocedures: de korte voorbereidingsprocedure en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen.

Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit, waarover zienswijzen openstaan. Nadat het definitieve besluit is genomen, is er nog beroep mogelijk. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. Bij de meeste besluiten is beroep in eerste instantie bij de rechtbank mogelijk. Daarna kan degene die in beroep is gegaan, nog eenmaal in hoger beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

7 CONCLUSIE ETFAL

De initiatiefnemer heeft als doel om de 26 reeds aanwezige woningen op de projectlocatie te slopen en daarvoor in de plaats maximaal 48 woningen te realiseren. Dit betreffen 45 sociale huurwoningen en drie middeldure huurwoningen. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende omgevingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor de 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). In dit kader is voorliggende *goflo* opgesteld.

Middels voorliggende *goflo* is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. De uitvoerbaarheid van het initiatief is getoetst aan de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (*etfal*) is gewaarborgd.

BIJLAGE 1 – ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK

BIJLAGE 2 – ASBESTINVENTARISATIE

BIJLAGE 3 – VOORONDERZOEK BODEM

BIJLAGE 4 – VERKENNEND BODEMONDERZOEK (WORDT MOMENTEEL UITGEVOERD)

BIJLAGE 5 – AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 6 – BEZONNINGSONDERZOEK

BIJLAGE 7 – MER- BEOORDELING

BIJLAGE 8 – MER- BEOORDELINGSBESLUIT (NOG TE ONTVANGEN)

BIJLAGE 9 – VERKEER- EN PARKEERONDERZOEK

BIJLAGE 10 – STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENIN G

BIJLAGE 11 – ECOLOGISCHE QUICKSCAN

BIJLAGE 12 – NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 13 – MAILWISSELING IDDS EN OZHZ

BIJLAGE 14 – VERSLAG BIJEENKOMST D.D. 13 NOVEMBER 2024