

Inspraak- en vooroverlegnota voorontwerp bestemmingsplan Sassenheim-West



Van: Koos van Kampen/Nienke van Beek
Datum: 9 augustus 2011

Kenmerk 198512

Inhoud:	Bladzijde
1 Vooroverlegreacties	01
2 Inspraakreacties	05

Inleiding

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan Sassenheim-West. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt 15 vigerende bestemmingsplannen. Deze plannen variëren zowel qua planologische regeling als qua leeftijd. Het nieuwe bestemmingsplan zorgt voor een eenduidig, actueel en overzichtelijk planologisch regime.

1 VOOROVERLEGREACTIES

Inleiding

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan relevante (overheids-)instanties in de gelegenheid moeten worden gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. De volgende instanties zijn verzocht een vooroverlegreactie op te stellen, met het verzoek om vóór 30 maart 2011 te reageren:

- VROM Inspectie Zuid-West
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
- Milieudienst West-Holland
- Regionale Brandweer Hollands-Midden
- Dunea
- Brandweer VRHM
- Ministerie van Defensie
- Alliander (voorheen NUON)
- Kamer van Koophandel Den Haag
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Gemeentelijke Archeoloog
- Afdeling Beheer Leefomgeving gemeente Teylingen
- Afdeling Gemeentewinkel gemeente Teylingen
- Afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling gemeente Teylingen

Overzicht van reacties

Van de volgende instanties is een schriftelijke reactie ontvangen. De beantwoording van de reacties is na de tabel opgenomen. Aan het eind van iedere reactie is *in cursieve tekst* aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	Naam	Onderwerp
1.01	Afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling gemeente Teylingen	Basisschool de Overplaats
1.02	Brandweer VRHM	Geen opmerkingen
1.03	Dunea	Ligging tracé drinkwatertransportleiding
1.04	Hoogheemraadschap van Rijnland	Geen opmerkingen
1.06	Ministerie van Infrastructuur en Milieu – VROM-Inspectie	Geen opmerkingen
1.06	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland	Landgoedbiotoop, archeologie, waterkering
1.07	Afdeling Gemeentewinkel gemeente Teylingen	Hoofdstraat 5 t/m 19
1.08	Gemeentelijke archeoloog	Artikel 17 bestemming Waarde-archeologie en archeologiekaart
1.09	Milieudienst West Holland	Reacties op conceptvoorontwerp.
1.10	Overige overlegpartners	Geen reacties ontvangen.



1.01 Afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling gemeente Teylingen: Basisschool De Overplaats.

De reactie d.d. 2 maart 2011 en het hierop volgende gesprek op 21 maart 2010 over de locatie Basisschool De Overplaats tussen afdeling Ruimte en afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling van de gemeente Teylingen omvat de onderstaande reacties.

Reactie 1:

De afdeling M.O. wil de mogelijkheid bekijken of het achterste deel van de Overplaats (gesitueerd aan de Slotlaan) een peuterzaal gevestigd kan worden. Daarbij moet een stuk aangebouwd worden. Het bouwvlak moet hiervoor vergroot worden. In onderstaande tekening is de locatie gearceerd waar het hier om gaat.

Antwoord: *Aan vooroverlegreactie wordt tegemoet gekomen. De plankaart zal hierop worden aangepast.*

Reactie 2:

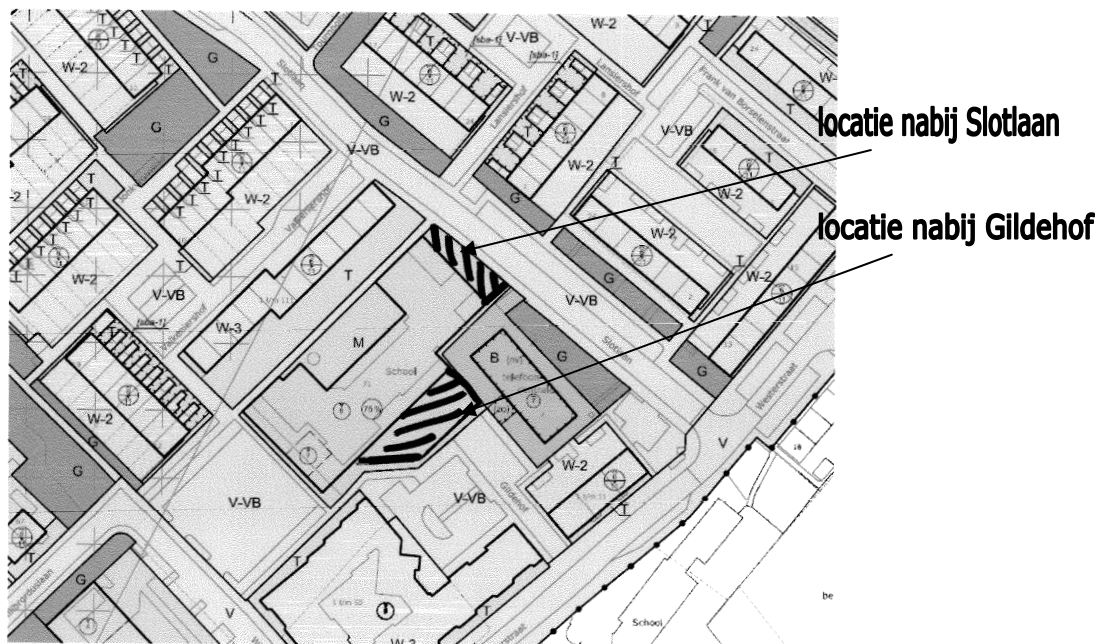
De Overplaats moet met 2 tijdelijke lokalen voor de periode van 5 tot 10 jaar worden uitgebreid. Ook hiervoor zal het bouwvlak vergroot moeten worden.

Hiervoor zijn 2 opties. In onderstaande tekening zijn de locaties gearceerd waar het hier om gaat. Deze zijn:

- permanente bouw bovenop de geplande peuterspeelzaal, gesitueerd aan de Slotlaan (zie reactie 1)
- tijdelijke bouw op het deel van het schoolplein, dat gesitueerd is aan de Gildehof.

Bij beide opties is ter plaatse een bouwhoogte van 7 meter noodzakelijk.

Antwoord: *Aan beide opties van vooroverlegreactie wordt tegemoet gekomen. De plankaart zal hierop worden aangepast.*



1.02 Brandweer VRHM: geen opmerkingen.

1.03 Dunea:

Ligging tracé drinkwatertransportleiding.

Reactie 1:

Op de plankaarten 1 t/m 3 staat het tracé van de drinkwatertransportleiding met een diameter van 500 mm niet juist/onvolledig geprojecteerd. Hierbij wordt verwezen naar de bij de inspraak behorende bijlage.

Antwoord: *Aan vooroverlegreactie wordt tegemoet gekomen. De plankaarten zullen hierop worden aangepast.*

Reactie 2:



De watertransportleiding opnemen met de bestemming 'Drinkwatertransportleiding'. En hiervoor dezelfde tekst opnemen als Leiding-Water.

Antwoord: *Aan vooroverlegreactie wordt tegemoet gekomen. De plankaarten en de planregels zullen hierop worden aangepast.*

**1.04 Hoogheemraadschap van Rijnland:
Geen opmerkingen.**

**1.05 Ministerie van Infrastructuur en Milieu; VROM-Inspectie:
Geen opmerkingen.**

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

**1.06 Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland:
Landgoedbiotoop, archeologie, waterkering.**

Reactie 1:

De vrijwaringszone om Landgoedbiotoop Oude Koningshuis komt niet terug in de planregels (21.1) en in de plankaart.

Antwoord: *Naar aanleiding van deze inspraakreactie is contact opgenomen met de provincie. De planregels zijn naar aanleiding hiervan iets aangevuld en daarnaast is ook de toelichting aangevuld.*

De landgoedbiotoop was overigens wel goed aangegeven op de plankaart; de Provincie had dit over het hoofd gezien.

Aan vooroverlegreactie wordt tegemoet gekomen. De planregels en de toelichting zullen hierop worden aangepast.

Reactie 2

In de toelichting ontbreekt de omschrijving van de kenmerken en de waarden van de landgoedbiotoop van het Oude Koningshuis

Antwoord: *Aan vooroverlegreactie wordt tegemoet gekomen. De toelichting van de planregels zal hierop worden aangevuld.*

Reactie 3:

Onderscheid tussen archeologie 1 en 2 op de plankaart moeilijk na te gaan.

Antwoord: *Wij zijn van mening, dat de plankaart op dit onderdeel voldoende duidelijk is. Dit geldt zeker voor de digitale plankaart. Er zijn geen redenen om tegemoet te komen aan de vooroverlegreactie.*

Reactie 4:

In de plankaart is de waterkering aan één kant van het water bestemd. In de verordeningskaart (kaart 8) met primaire en regionale waterkeringen van de verordening Ruimte is aan beide kanten van het water een waterkering opgenomen.

Antwoord: *Aan vooroverlegreactie wordt tegemoet gekomen. De plankaart zal hierop worden aangepast.*

**1.07 Afdeling Gemeentewinkel gemeente Teylingen:
Hoofdstraat 5 t/m 19**

Reactie 1:

De plankaart voor de percelen Hoofdstraat 5 t/m 19 zijn niet juist overgenomen vanuit het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebeid 2002, 1^e herziening. Het gaat hierbij om:

- strook tuin aan achterzijde perceel van de voorste blokken;
- strook tuin naast woning Hoofdstraat 15;
- verspringing 1 meter naast hoofdgebouw consequent toepassen

Antwoord: *Aan vooroverlegreactie wordt tegemoet gekomen. De plankaart zal hierop worden aangepast.*



1.08 Gemeentelijke archeoloog:

Artikel 17 bestemming Waarde-archeologie en archeologiekaart

Reactie 1:

De inhoud van artikel 17 Waarde-Archeologie is geen juiste weergave van het gemeentelijk archeologiebeleid. De gewijzigde tekst hiervoor is bij de reactie gevoegd.

Antwoord: *Aan vooroverlegreactie wordt tegemoet gekomen. In overleg met de archeoloog (Hans Siemons) is een gewijzigde tekst opgesteld voor artikel 17. Deze gewijzigde tekst zal in artikel 17 worden opgenomen.*

Reactie 2:

Op de archeologiekaart kaart (blad 4) ontbreken een aantal vlakken met specifieke vorm van waarde

Antwoord: *Aan vooroverlegreactie wordt tegemoet gekomen. De plankkaart (blad 4) zal hierop worden aangepast.*

Reactie 3:

Op de archeologiekaart kaart (blad 4) moet in het renvooi sw-1 en sw-2 gewijzigd worden in swr-1 en swr-2.

Antwoord: *Aan vooroverlegreactie wordt tegemoet gekomen. De plankkaart (blad 4) zal hierop worden aangepast.*

1.09 Milieudienst West-Holland:

Diverse reacties op concept-voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1:

Vanuit de Milieudienst West- Holland is er een advies uitgebracht op het concept-voorontwerpbestemmingsplan.

Antwoord: *Deze vooroverlegreactie is reeds verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Op het toegestuurde voorontwerpbestemmingsplan is geen nieuwe reactie ontvangen.*

1.10 Overige overlegpartners:

Van de overige overlegpartners zijn geen reacties ontvangen.

2 INSPRAAKREACTIES



Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Sassenheim-West heeft van 16 februari tot en met 29 maart 2011 ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen een inspraakreactie over het plan indienen. Op 14 februari 2011 heeft bovendien een inloopavond plaatsgevonden, waar reacties gegeven konden worden op het plan. In deze inspraak- en vooroverlegnota zijn alle reacties samengevat en beantwoord.

Overzicht van reacties

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de inspraakreacties, die de (rechts)personen tegen het voorontwerp hebben ingediend. De namen en adressen van de indieners van de inspraakreacties zijn anoniem gehouden. In de bijbehorende vertrouwelijke bijlage zijn namen en adressen van de indieners van de inspraakreacties terug te vinden. De beantwoording van de inspraakreacties is na de tabel opgenomen. Aan het eind van iedere reactie is *in cursieve tekst* aangegeven of de reactie verwerkt wordt in het bestemmingsplan.

Nr.	Naam	Onderwerp
2.01	Indiener inspraakreactie 2.01	Aanpassing van plangrens van het bestemmingsplan
2.02	Indiener Inspraakreactie 2.02	Artikel 4 bestemming 'Bedrijf'
2.03	Indiener inspraakreactie 2.03	Bestemming Recreatie met aanduiding Manege
2.04	Indiener Inspraakreactie 2.04	Bestemming Recreatie met aanduiding Manege
2.05	Indiener inspraakreactie 2.05	Wijzigingsgebied Postpromenade
2.06	Indiener Inspraakreactie 2.06	Wijzigingsgebied Postpromenade
2.07	Indiener inspraakreactie 2.07	Bestemming perceel Rijksstraatweg 63
2.08	Indiener Inspraakreactie 2.08	Bestemmingsregels Anthony Fokkerlaan 2 e.o.

2.01 **Indiener inspraakreactie 2.01:**

Aanpassing van plangrens van het bestemmingsplan.

De inspraakreactie is ingediend tijdens de informatieavond op 14 februari 2011 en dus ontvankelijk.

Reactie 1:

De inspraakreactie betreft aanpassing van de bestemmingsplangrens ter plaatse van het perceel Wildrijklaan 6 door het deel van het water, dat nu buiten het plangebied is gelegen maar eigendom is van de eigenaar van de woning Wildrijklaan 6, ook op te nemen in het bestemmingsplan Sassenheim-West.

Antwoord: Aan deze inspraakreactie wordt tegemoet gekomen door de plankkaart hierop aan te passen. Gelijktijdig wordt de bestemmingsplangrens ook gewijzigd voor de percelen Wildrijklaan 4,5,7 en 8; hier is sprake van een zelfde situatie als bij nr. 6.

2.02 **Indiener inspraakreactie 2.02:**

Artikel 4 bestemming 'Bedrijf'.

De inspraakreactie is ingediend op 17 februari 2011 en dus ontvankelijk. De gehele reactie is kort samengevat en is verwerkt in de volgende reactie.

Reactie 1:

De SBI-codes 0111 en 0113 zijn niet vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels.

Antwoord: In het bestemmingsplan is er voor gekozen om de regeling van de milieuzonering te regelen door middel van toepassing van Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'; zie ook hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' komen de SBI codes 0111 en 0113 niet voor. Om die reden is een maatbestemming opgenomen en wordt als zodanig positief bestemd. Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.



2.03 Indiener inspraakreactie 2.03

Bestemming Recreatie met aanduiding Manage

De inspraakreactie is ingediend tijdens de informatieavond op 14 februari 2011 en dus ontvankelijk.

Reactie 1:

De strook grond aan de voorzijde van het perceel Rijksstraatweg 69 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Tuin. In het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Sassenheim, 1^e herziening heeft deze strook grond de bestemming Dagrecreatieve doeleinden, manege (zonder gebouwen) . De inspraakreactie betreft om voor deze strook grond de nu geldende bestemming ook te behouden in het bestemmingsplan Sassenheim-West.

Antwoord: *Aan deze inspraakreactie wordt tegemoet gekomen door ter plaatse op de plankaart de bestemming 'Recreatie Dagreactie' (R-DR) met de functie 'manege' op te nemen.*

2.04 Indiener inspraakreactie 2.04

Bestemming Recreatie met aanduiding Manage

De inspraakreactie is ingediend op 16 februari 2011 en dus ontvankelijk.

Reactie 1:

Het betreft hier een inspraakreactie met dezelfde inhoud als inspraakreactie 2.03.

Antwoord: *Aan deze inspraakreactie wordt tegemoet gekomen door ter plaatse op de plankaart de bestemming 'Recreatie Dagreactie' (R-DR) met de functie 'manege' op te nemen.*

2.05 Indiener inspraakreactie 2.05:

Wijzigingsgebied Postpromenade.

De inspraakreactie is ingediend op 29 maart 2011 en dus ontvankelijk.

De gehele reactie is kort samengevat en is verwerkt in de volgende reacties.

Reactie 1:

Voor het 'wro-wijzigingsgebied -1' zijn door de indiener reeds stedenbouwkundige schetsen aangeleverd en besproken met de heer J. Zandstra van de afdeling Ruimte en wethouder L. Van der Zon (beiden werkzaam bij de gemeente Teylingen). Een vertaling van deze schetsen ziet de indiener niet terug in de omschrijving van het voorontwerpbestemmingsplan

Antwoord:

De genoemde stedenbouwkundige schetsen zijn inmiddels door de gemeente getoetst en becommentarieerd richting ontwikkelaar. Ook is een gemotiveerde inspraakreactie ontvangen van een direct omwonende (zie 2.06). In samenspraak met de stedenbouwkundige, tevens opsteller van het bestemmingsplan West, is de bestemmingsregeling voor de locatie (toelichting en regels) aangepast. Voor inhoudelijke aanpassingen zie antwoorden op inspraakreactie 2.06. Indiener is hierover geïnformeerd. Figuur 2.5 op bladzijde 20 van de toelichting komt te vervallen, omdat is gebleken dat deze figuur niet correspondeerde met de wijzigingsregels in het voorontwerp van het bestemmingsplan.

Reactie 2:

In het bestemmingsplan staat vermeld, dat de ontwikkeling van het wijzigingsgebied niet gefaseerd mag plaatsvinden. Gezien het wijzigingsgebied in eigendom is van twee eigenaren, de omvang van het project en het huidige economische klimaat is een fasering wel degelijk noodzakelijk.

Antwoord:

In het bestemmingsplan is bedoeld dat het wijzigingsplan integraal (voor de hele locatie) moet worden opgesteld. Zowel stedenbouwkundig als milieuplanologisch geniet in een integrale ontwikkeling van de beide percelen voorkeur. Dit staat als zodanig niet in de weg aan een gefaseerde uitvoering van een bouwplan. Bij het opstellen van het wijzigingsplan kunnen hierover in een overeenkomst afspraken worden gemaakt of kan dit in een exploitatieplan vastgelegd worden.

2.06 Indiener inspraakreactie 2.06

Wijzigingsgebied Postpromenade

De inspraakreactie is ingediend op 14 maart 2011 en dus ontvankelijk.

De gehele reactie is kort samengevat en is verwerkt in de volgende reacties.

Reactie 1:

- Indiener wenst aanspraak te maken op planschaderegeling, omdat de indiener overtuigd is, dat de nu gepresenteerde plannen een ernstige aantasting van



onder andere de waarde van het pand van de indiener tot gevolg hebben. Indiener is tegen de nu gepresenteerde invulling van de Postpromenade in het voorontwerpbestemmingsplan (de impressietekening op pagina 20 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is hier leidend in samenhang met 4.5 pagina 86). De indiener voorziet een sterke afname van onder meer privacy/ woongenot, toenemende overlast en zwaar financieel nadeel in de toekomst voor de indiener en stelt de gemeente hiervoor aansprakelijk.

Antwoord:

De behandeling van een planschadeverzoek is op dit moment nog niet aan de orde. Een planschadeverzoek wordt door de gemeente pas in behandeling genomen nadat het bestemmingsplan Sassenheim-West onherroepelijk is geworden. Een verzoek wordt afgehandeld overeenkomstig de daarvoor geldende procedureregels.

Reactie 2:

Volgens de indiener:

- wordt er geen rekening gehouden met de door de gemeente in het plan genoemde voorwaarden om het pand Hoofdstraat 85 "in ere" te laten (zie 4.5 d1 & d2), omdat:
 - twee volumineuze flats aan de zonzijde (zuidzijde) van tussen 9 en 12 meter gebouwd kunnen worden;
 - het volledig gerenoveerde MIP object Hoofdstraat 85 wordt aan twee zijden volledig "ingeklemd tussen het 6 verdiepingen tellende "Zilverstroom" aan de overzijde van de Hoofdstraat en de twee flats aan de zuidzijde;
- is er sprake van strijdigheid met de Toekomstvisie 2008 (2.1.4 ad 1) "Streven naar zoveel mogelijk behoud van de identiteit van de kernen" en de Woonvisie Teylingen 2008-2020 "dorpse sfeer";
- is hij slachtoffer naar de honger naar meer huizen in de gemeente Teylingen;
- is er sprake van een grotere dichtheid aan bebouwing op de locatie Postpromenade dan op het terrein Bakker (nu plan Beukenhof) en de bebouwing tevens gesitueerd is aan de zuidzijde direct naast het pand Hoofdstraat 85,
- is er sprake van waardevermindering van het pand Hoofdstraat 85 ten gevolge van deze plannen;
- had de gemeente al eerder contact kunnen opnemen met de indiener. Gelet op de korte tijdsspannen tussen plan Bakker en de al gedetailleerde uitwerking van het plan Postpromenade wist de gemeente al in grote lijnen wat de plannen op de Postpromenade zouden zijn. De belangen van de indiener zijn hiermee in hoge mate geschaad;
- hebben de bushalte en parkeerplaats aan voorzijde van de Postpromenade een sociale functie, die moeilijk vervangbaar is en daarom de geplande groenstrook op die plaats niets toevoegt;
- zal een smal pad op deze plaats leiden tot sterke toename van overlast en sociale onveiligheid;
- zal de bomenrij van 40-50 jaar oud langs het perceel Hoofdstraat 85 door de bebouwing "sneuelen" als dat al niet tijdens de bouw gebeurt. De indiener verwijst hierbij naar de twee beuken in het plan Beukenhof en de twee gemeentebomen aan de andere kant van het pand Hoofdstraat 85;

Voorstel:

De indiener stelt de volgende wijzigingen voor aan het plan:

- verplaats de voorgevelrooilijn ter plaatse van Hoofdstraat van de nieuwe bebouwing zover naar achteren, dat deze gelijk is aan de huidige bebouwing op de Postpromenade
- Situeer de nieuwe bebouwing op een grotere afstand van het pand Hoofdstraat 85 en niet hoger dan twee bouwlagen aan de zijde van het pand Hoofdstraat 85.
- De ontstane ruimte benutten voor langzaam verkeer en/of parkeerruimte en/of groenstrook
- De architectuur van de nieuwbouw zal esthetisch moeten aansluiten op het pand Hoofdstraat 85. Architectuur qua Zilverstroom is hier niet passend;
- Handhaaf de huidige parkeerplaatsen/openbare ruimte rondom de bushalte en de loop/fietsroute aan de zuidzijde van het pand Hoofdstraat 85 intact, eventueel gelardeerd met een groenstrook.
- De groenstrook aanleggen tussen het pand Hoofdstraat 85 met zijn bomenrij en de nieuwe bebouwing.



Antwoord:

- *Figuur 2.5 suggereert dat aangrenzend aan Villa Nancy (Hoofdstraat 85) een gebouw met 3 bouwlagen boven een half verdiepte parkeergarage is toegestaan. Deze figuur correspondeert niet met de wijzigingsregels en komt te vervallen. Conform de wijzigingsregels vinden wij ter plaatse maximaal 3 bouwlagen aanvaardbaar, waarbij de derde bouwlaag is afgedekt met een kap of setback. De goothoogte mag ten hoogste 11 meter bedragen, de bouwhoogte mag ten hoogste 15 meter bedragen, rekening houdend met een –in deze omgeving- aanvaardbare kaphelling .. De hoogte staat in verhouding tot de bouwhoogte van Villa Nancy (twee lagen plus kap). De toegestane bouwhoogte is aanzienlijk lager dan de bouwhoogte van de tegenovergelegen Zilverstroom en Bernardus.*
- *In de toekomstvisie staat ook vermeld dat in de kernen Sassenheim en Voorhout op zorgvuldig gekozen (herstructurering)locaties selectief hogere woningbouw is toegestaan. Met de voorgestelde bouwhoogte van maximaal 15 meter is sprake van op deze locatie aanvaardbare middelhoogbouw, die goed aansluit bij de stedenbouwkundige schaal van het plan Beukenhof en de bouwhoogte van Villa Nancy.*
- *Met indiener is de gemeente eens dat een goede afstemming op de stedenbouwkundige schaal van Villa Nancy gewenst is. Dit is onder andere gewaarborgd door de bouwhoogteregeling (zie hierboven). Daarnaast is in de regels opgenomen dat de voorgevelrooilijn van de nieuwe bebouwing op dan wel achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van villa Nancy moet liggen.*
- *In de regels wordt aanvullend ten opzichte van de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen dat de afstand van de nieuwe bebouwing tot Villa Nancy ten minste even zoveel meter als de te realiseren bouwhoogte moet bedragen. De afstand doet recht aan de aanwezige bomen op het terrein van indiener.*
- *De gemeente onderschrijft de suggesties om de wandelroute aan de zuidzijde van Villa Nancy te handhaven en de zones voor de voorgevelrooilijn (langs de Hoofdstraat) en tussen Villa Nancy en de nieuwe bebouwing representatief in te richten met groen, parkeren, e.d. De inzet is daarbij de bushalte te behouden. Waar nodig wordt dit in de wijzigingsregels tot uitdrukking gebracht.*
- *Indiener stelt terecht dat de architectuur (beeldkwaliteit) van de nieuwe bebouwing zorgvuldige aandacht behoeft. Dit is echter geen onderwerp dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Via de toetsing van de bouwplannen aan redelijker eisen van welstand is dit gewaarborgd. Te zijner tijd kan bovendien een beeldkwaliteitplan of –impressie worden opgesteld.*

Reactie 3:

De indiener geeft aan realistisch genoeg te zijn, dat er iets moet gebeuren met de Postpromenade en stelt voor om op korte termijn een gezamenlijk overleg te starten om de plannen te bespreken en nodigt de betrokken wethouder(s) uit om de situatie ter plaatse te komen bekijken.

Antwoord:

De gemeente waardeert de realistische houding van indiener. Het is de intentie geweest betrokkenen al in een vroeg stadium – namelijk bij het opstellen van de wijzigingsregels in het bestemmingsplan – te betrekken bij de uitwerking van de planvorming. De gemeente betreurt het, dat de globale schets in de toelichting van het bestemmingsplan de indruk heeft gegeven dat de plannen al voor een groot deel zijn uitgewerkt. De betreffende schets was door de gemeente nog niet geaccordeerd.

2.07 Indiener inspraakreactie 2.07:

Bestemming perceel Rijksstraatweg 63.

De inspraakreactie is ingediend op 24 maart 2011 en dus ontvankelijk.

De gehele reactie is opgesplitst in vier reacties. De beantwoording van deze vier reactie vindt plaats na reactie 4.

Reactie 1:

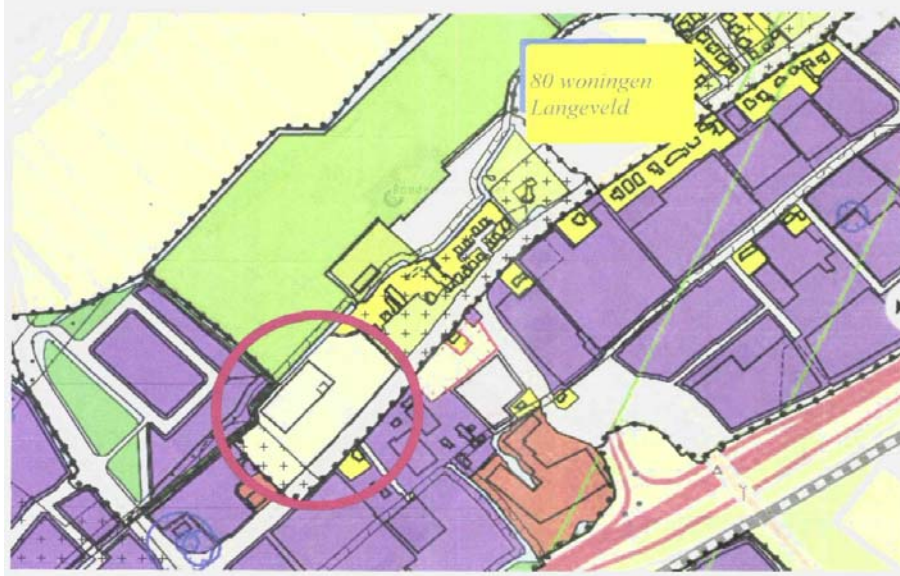
De indiener is van mening, dat

- geen relatie is gelegd met het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan", terwijl het plangebied van het bestemmingsplan Sassenheim-West hier wel aan grenst.
- door de wijzigingen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" het perceel Rijksstraatweg 63 volledig omsloten is door industrie, wonen en sportterrein. Zie onderstaande situatietekening, behorende bij inspraakreactie.



Op 5 november 2010 heeft indiener verzocht om rekening te houden met deze ontwikkeling en de bestemming van het perceel Rijksstraatweg 63 aan te laten sluiten op de bestemming van zijn omgeving. Hierop is nog geen antwoord ontvangen. Het stelt de indiener teleur, dat met het opstellen van het bestemmingsplan geen rekening gehouden is met het verzoek om bestemmingsplanwijziging.

Bestemmingsplannen Sassenheim.



- de bestemming van Rijksstraatweg 63 moet aansluiten op zijn omgeving, zoals indicatief is aangegeven in onderstaande indicatieve situatietekening. Hiermee wordt gevolg gegeven aan de Toekomstvisie van de gemeente Teylingen, de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid, een goede ruimtelijke ordening, het milieubeleid en tegemoet gekomen aan de wens van een inwoner van de gemeente;

Beter passende bestemming



Een woonbestemming is voortzetting van de bestaande structuur, past beter bij de omgeving en past beter in het beleid van de gemeente. (Bovenstaand beeld is indicatief.)



Reactie 2:

De indiener is van mening, dat woningbouw op het perceel Rijksstraatweg 63 het meest geëigende zijn, omdat

- er in het voorontwerpbestemmingsplan geen optimale benutting is van het gebied. Hierdoor deelt de indiener voor de benutting van het perceel Rijksstraatweg 63 niet de conclusie uit het beleidskader, dat een optimale benutting van het bebouwd gebied van groot belang het is;
- op de bijbehorende kaart van de Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend van de gemeente Teylingen het perceel Rijksstraatweg 63 is aangegeven als woningbouwgebied;
- het plan binnen de rode contour ligt en compensatie van bollengrond niet nodig is;
- er hierdoor geen beletselen aanwezig zijn om uitvoering te geven aan deze Toekomstvisie.

Reactie 3:

De indiener is van mening, dat de agrarische bestemming op het perceel Rijksstraatweg 63 niet handhaafbaar is, omdat

- het perceel omsloten is door woningen, industrie en sportvelden;
- het een klein bedrijf betreft zonder opvolger;
- het bedrijf gelet op de leeftijd van de eigenaar binnen afzienbare tijd wordt beëindigd;
- gelet op de geïsoleerde ligging van het perceel, vestiging hierop van een nieuwe agrarische ondernemer uitgesloten is;
- hoge bomen rond sportveld en de hoge gebouwen (12 meter) op het nieuwe bedrijfsterrein Oosthoutlaan de heersende westenwind wordt weggenomen, waardoor de ziektedruk op het perceel toeneemt;
- dit versterkt wordt door de ligging t.o.v. de zon, zodat het perceel uitsluitend te betelen is door gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen;
- dit leidt tot een ongewenste situatie vanuit milieu en omliggende functies;

Reactie 4:

Gelet op eerdere reacties verzoekt indiener om de bestemming van het perceel te wijzigen in woningbouw. Deze bestemming is in enkele jaren in te vullen en sluit aan op de bestemming, die ook elders aan de Rijksstraatweg geldt.

Antwoord op reactie 1 t/m 4: Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan Sassenheim-West is altijd geweest, dat het vooral een 'conserverend' bestemmingsplan is, behoudens de wijzigingsprocedure voor de Postpromenade.

Om die reden is het terrein Langeveld buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden. Hierdoor is het mogelijk om binnen een zo kort mogelijke termijn voor een groot deel van de kern van Sassenheim een actueel bestemmingsplan te hebben.

De voorgestelde plannen van de indiener op dit perceel zijn van zodanige omvang, dat het onderzoeken van de voorgestelde plannen voor het perceel Rijksstraatweg 63 zal leiden tot ongewenste vertraging van de procedure van het bestemmingsplan Sassenheim-West.

Om die reden zal de indiener van de inspraakreactie gevraagd worden een separaat principeverzoek voor de plannen in te dienen. De behandeling van dit verzoek zal staan van de bestemmingsplanprocedure. Afhankelijk van de beoordeling van dit verzoek kan voor het perceel Rijksstraatweg 63 t.z.t. een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.08 Indiener inspraakreactie 2.08

Bestemmingsregels Anthony Fokkerlaan 2 e.o.

De inspraakreactie is ingediend op 29 maart 2011 en dus ontvankelijk.

De gehele reactie is kort samengevat en is verwerkt in de volgende reacties

Reactie 1:

De indiener wil de vigerende regeling met betrekking tot de maximale goothoogte van 3 meter in de strook van 3 meter tot de erfgrens voor alle vrijstaande woningen aan de Anthony Fokkerlaan (inclusief nummer 4) in stand laten overeenkomend met de bestaande situatie.



Antwoord: Aan deze inspraakreactie wordt tegemoet gekomen door de strook van 3 meter tot de erfgrans niet in het bouwvlak op te nemen. Hierdoor geldt ter plaatse een goothoogte van 3 meter. Zie ook beantwoording reactie 7.

Reactie 2:

De indiener wil dat voor de begrenzing van het hoofdgebouw wordt uitgegaan van de buitenste rand van het dakvlak en de buitenrand van de overstekken aan de voor- en achterzijde.

Antwoord: In artikel 20.1 van de planregels is nu een bepaling opgenomen, dat de bestemmingsgrenzen overschreden mogen worden met door ondergeschikte bouwdelen zoals dakoverstekken. Om die reden is het niet noodzakelijk om het bouwvlak te vergroten.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van artikel 20.1 van de planregels maar niet tot aanpassing van de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan

Reactie 3:

De indiener wil, dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw Anthony Fokkerlaan 2 wordt aangepast minimaal overeenkomend met de bestaande bouwhoogte van 9 meter; op tekening staat een bouwhoogte aangegeven van maximaal 8 meter.

Antwoord: Aan deze inspraakreactie wordt tegemoet gekomen door op de plankaart een maximum bouwhoogte op te nemen van 9 meter.

Reactie 4:

De indiener geeft aan, dat het gedeelte van het hoofdgebouw Anthony Fokkerlaan 2 (op de hoek zuidwestzijde/zuidoostzijde) de bestemming Tuin krijgt. De indiener vindt dit niet logisch en vraagt om dit onderdeel de woonbestemming te geven.

Antwoord: Aan deze inspraakreactie wordt tegemoet gekomen door het bouwvlak ter plaatse van sprong in voorgevel te vergroten

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie 5:

De indiener wil, dat de erfafscheiding aan de noordwestzijde van de Anthony Fokkerlaan 2 (ter hoogte van de brandgang en de openbare parkeervakken) ca 2,25 meter laten bedragen overeenkomstig de bestaande situatie (dit is een pergola met een hoogte van ca. 2,25 meter).

Antwoord: Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Het opnemen van een hoogte van 2,25 past niet in het gemeentelijk beleid van erfafscheidingen en leidt tevens tot ongewenste precedentwerking.

Reactie 6:

De indiener wil de inrichting en het gebruik van bijgebouwen voor kantoor- en of praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden beroepen in stand laten.

Antwoord: In de planregels van het bestemmingsplan is in artikel 13.3 afwijking van de gebruiksregels mogelijk voor aan-huis-gebonden beroepen. Dit is mogelijk indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Eén van de voorwaarden is, dat dit ook mag in aangebouwde bijgebouwen.

Bestaand gebruik, dat niet past binnen de in dit artikel gestelde voorwaarden valt onder de overgangsbepalingen.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie 7:

De indiener stelt, dat het onderscheid in hoofdgebouw en erfbebouwing aan de Anthony Fokkerlaan op de plankaart niet consequent is doorgevoerd en er lijkt sprake te zijn van enige willekeur.

Antwoord: Aan deze inspraakreactie wordt tegemoet gekomen door de plankaart aan te passen, waarbij meer aansluiting wordt gezocht met het ter plaatse geldende bestemmingsplan..

Bijlage:

Bij dit document behoort een vertrouwelijke bijlage (zie pagina 13) met naam en adresgegevens van de indieners van de inspraakreacties.