

Nota van beantwoording
Inspraak en overleg

Voorontwerpbestemmingsplan
Westerstraat 8A, Sassenheim

Versie: 19 april 2021
Opsteller: Fedor Jansen
Afdeling Ruimte
Zaaknummer gemeente Teylingen:
Z-21-166696





Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	p. 3
2. Inspraak en vooroverlegreacties	p. 4
3. Conclusie.....	p. 8
4. Bijlage 1.....	p. 9
5. Bijlage 2.....	p. 10



1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Westerstraat 8a Sassenheim

De Protestantse Gemeente Sassenheim is voornemens om op de locatie aan de Westerstraat 8a een multifunctioneel gebouw met parkeerkelder te realiseren. In het pand zullen zich drie zalen gaan begeven en worden er ook diverse kleinere ruimtes toegevoegd, waarin diverse activiteiten georganiseerd kunnen worden. Het gebouw zal voornamelijk gaan dienen als ontmoetingsruimte voor kerkdiensten, lezingen, begrafenissen, vergaderingen, filmvertoningen en yoga lessen. In het gebouw zullen o.a. ook diverse jeugdruimtes en een drukkerij worden gerealiseerd. Voorheen stond op de betreffende locatie een gymzaaltje dat toebehoorde aan de voormalige Kompasschool. Dit gymzaaltje is inmiddels gesloopt. De planlocatie is binnen het bestemmingsplan 'Sassenheim- Centrum' voorzien van de bestemming 'maatschappelijk' en de bestemming 'groen'. Het plan voor het multifunctioneel Centrum is hiermee in strijd omdat er geen maatschappelijke functies zijn toegestaan binnen de bestemming 'Groen'. In het bestemmingsplan 'Sassenheim- centrum' is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen ten behoeve van een maatschappelijke voorziening. Het plan voldoet echter niet aan de gestelde voorwaarden waardoor er geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid kan worden gemaakt. Om het plan juridisch en planologisch mogelijk te maken is het (voorontwerp) bestemmingsplan Westerstraat 8A, Sassenheim opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor vooroverleg en inspraak. Gedurende deze periode zijn een tweetal reacties ontvangen.

Vooroverlegreacties

Er zijn 2 reacties ontvangen waarbij 1 reactie is ingediend door de Veiligheidsregio Hollands Midden (een vaste overlegpartner). Het betreft een advies m.b.t. de veiligheid van de gebruikssituatie. Het advies is ter kennisgeving aan initiatiefnemer doorgestuurd, maar heeft geen directe invloed op het bestemmingsplan Westerstraat 8A, Sassenheim. Er is tevens een inspraakreactie ingediend door een belanghebbende partij uit de directe omgeving van het plan. Deze inspraakreactie wordt in deze nota samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tevens wordt geconcludeerd of de reactie aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Nadat het college besloten heeft om in te stemmen met de beantwoording van de reactie en de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten, ligt het plan voor zes weken ter inzage voor het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over het vaststellen van het bestemmingsplan en de beantwoording van de eventuele zienswijzen.



2 Inspraak- en vooroverlegreacties

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Hollands Midden

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan Westerstraat 8A Sassenheim is het plan opgestuurd naar diverse vaste vooroverlegpartners. Een van deze overlegpartners is de Veiligheidsregio Hollands Midden. Zij hebben met een advies op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. Het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden dient ter advisering richting gemeente en initiatiefnemer en is met name van belang voor de gebruiksfase van het gebouw. Het advies heeft betrekking op diverse veiligheidsaspecten en heeft geen directe doorwerking op het bestemmingsplan Westerstraat 8A. Het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden is ter kennisgeving aan initiatiefnemer doorgestuurd. De gemeente Teylingen heeft het advies voor kennisgeving aangenomen.

Inspraakreactie Inspreker

Inspreker geeft aan goed contact te hebben met de Protestantse Gemeente Sassenheim over de bouwplannen en deze zijn meerdere malen met elkaar besproken. Het voorliggende bouwplan wordt ook door inspreker zeer gewaardeerd en sluit mooi aan op het naastgelegen schoolgebouw ten zuiden van de planlocatie. Inspreker geeft aan een aantal opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspreker geeft aan dat het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan niet overeenkomt met het bouwplan. Met name ter plaatse van de voorgevel van het rechterbouwdeel lijkt het bouwvlak te ruim ingetekend. Volgens het bouwplan zou de voorgevel van het rechterbouwdeel achter de voorgevel van het naastgelegen monument moeten liggen. In het bestemmingsplan is het bouwvlak echter voorbij de voorgevellijn van het naastgelegen monument ingetekend waardoor het naastgelegen monument minder opvalt in het straatbeeld.

Daarnaast zou inspreker graag zien dat de bestemming maatschappelijk niet over het gehele perceel geldt, maar uitsluitend daar waar het beoogde gebouw gesitueerd wordt en niet een grotere ruimte om het hoofdgebouw heen beslaat. Inspreker is bang dat dit ruimte biedt voor eventuele uitbreidingen in de toekomst.

Inspreker vraagt zich af waarom er tussen het rechterbouwdeel van het gebouw en de school een bouwvlak is ingetekend met een bebouwingshoogte van maximaal 2,5 meter. Afgevraagd wordt of dit bouwvlak daadwerkelijk nodig is voor het bouwplan. Afgevraagd wordt tevens of deze vlek alleen aan de achterzijde kan worden ingetekend zodat voorkomen wordt dat tot 2,5 meter hoog kan worden gebouwd tot aan de perceelsgrens en een vrije ruimte behouden blijft. Dit om discussie in de toekomst te voorkomen. Inspreker draagt een afbeelding aan ter illustratie.



Afbeelding 1: Afbeelding van inspreker m.b.t. het ingetekende bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan en het feitelijke bouwplan.



Reactie gemeente Teylingen

De gemeente Teylingen is verheugd om te vernemen dat initiatiefnemer en inspreker een goed contact met elkaar onderhouden en dat de plannen meermaals met elkaar zijn afgestemd en goed worden ontvangen. Natuurlijk staat het inspreker vrij om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij inspreker terecht een aantal aandachtspunten naar voren brengt.

Inspreker merkt terecht op dat het bouwvlak strakker om het te realiseren gebouw kan worden getekend om ongewenste uitbreidingsmogelijkheden te voorkomen. Tevens wordt daarmee ook meer recht gedaan aan het advies van de welstandscommissie in het voortraject van het plan. Daarbij werd afgesproken dat de voorgevel van het rechterbouwdeel verder terug zou worden getrokken t.o.v. het naastgelegen monument. Door het bouwvlak niet strak om de voorgevel te trekken wordt er geen recht gedaan aan het eerdere welstandsadvies. De verbeelding van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Inspreker geeft ook aan de bestemming 'maatschappelijk' beter niet aan het gehele perceel kan worden toegekend, maar slechts daar waar het gebouw ook daadwerkelijk gesitueerd wordt. Dit om toekomstige uitbreidingsmogelijkheden uit te sluiten. De gemeente gaat er vanuit dat hiermee met name het deel tussen het geplande multifunctionele centrum en het wooncomplex in de voormalige Kompasschool bedoeld wordt. De ruimte tussen de beide bouwwerken wordt hoofdzakelijk ingevuld door de in- uitrit naar de parkeergarage onder het multifunctionele centrum. Deze in-uitrit dient ook ten behoeve van de bestemming maatschappelijk. Er bestaat daarom geen aanleiding om de bestemming 'maatschappelijk' aan een kleiner gebied toe te kennen. De bestemming maatschappelijk wordt terecht aan het gehele perceel toegekend.

Inspreker vraagt zich af waarom er tussen het rechterbouwdeel en de school een bouwvlak is opgenomen met een toegestane bouwhoogte van 2,5 meter. Dit bouwvlak is in het plan opgenomen om op de perceelsgrens te voorzien in een scherm/ muur om het geluid vanuit de parkeergarage te reduceren. Het geluid vanuit de parkeergarage zorgt namelijk bij enkele waarneempunten bij het naastgelegen schoolgebouw voor een overschrijding van de geluidsnormen uit het activiteitenbesluit (zie bijlage 1 en 2 van dit document). Hierbij gaat het om een overschrijding van de normen van slechts enkele decibellen (zowel met als zonder geluidsscherm). Op de volgende momenten worden op waarneempunt 3 en 4 de voorkeurswaarden uit het activiteitenbesluit overschreden:

Waarneempunt 3

Langtijdgemiddelde zonder scherm: in de avond 47 Db (overschrijding van 2 Db van de norm uit het activiteitenbesluit).
Langtijdgemiddelde met scherm: in de avond 46 Db (overschrijding van 1 Db van de norm uit het activiteitenbesluit).

Piekbelasting zonder scherm: Overdag 71 Db (overschrijding van 1 Db) en in de avond 67 Db (overschrijding van 2 Db)
Piekbelasting met scherm: in de avond 67 Db (overschrijding van 2 Db)



Waarneempunt 4

Piekbelasting zonder scherm: 68 Db in de avond (overschrijding van 3 Db van de norm uit het activiteitenbesluit).

Geconcludeerd kan worden dat het scherm een klein effect heeft op het reduceren van het aantal decibellen voor zowel het langtijdgemiddelde als het maximale geluidsniveau. Hierdoor zullen er zonder scherm op meer momenten overschrijdingen van de normen uit het activiteitenbesluit plaatsvinden. Deze overschrijdingen zijn met of zonder scherm echter in alle gevallen gering te noemen met een maximale overschrijding van de piekbelasting van 3 Db bij waarneempunt 4 in de avond. In alle gevallen gaat de overschrijding van de norm slechts om een klein aantal decibellen. Het scherm zorgt voor een kleine reductie van het aantal decibellen voor zowel het langtijdgemiddelde als de piekbelasting en heeft feitelijk gezien een geringe impact. Omdat de overschrijdingen t.a.v. de voorkeursgrenswaarden minimaal zijn zonder scherm, zorgt het scherm er wel voor dat er minder overschrijdingsmomenten zullen zijn. Het scherm heeft daardoor meer een beleidsmatige/ juridische impact dan een feitelijke impact. In de praktijk zal het verschil van het akoestische klimaat met of zonder scherm echter nauwelijks waarneembaar zijn.

Het scherm is in het plan geïntegreerd om de akoestische situatie t.a.v. de nabijgelegen woningen te verbeteren. De feitelijke impact van het scherm is echter gering. Afgevraagd kan worden of de geringe impact van het scherm op de verbetering van de akoestische situatie opweegt tegen de negatieve impact van het scherm. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vormt het scherm een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Het scherm zal vanuit het voormalige schoolgebouw belemmerend werken voor het zicht. Daarnaast doet het scherm afbreuk aan het straatbeeld en de uitstraling van de gebouwen van de PGS en het monumentale schoolgebouw. Gezien de grote stedenbouwkundige impact van het scherm op de omgeving en gezien de geringe feitelijke invloed van het scherm op het verbeteren van het akoestische klimaat, wordt er gekozen om het geluidsscherm te verwijderen uit het plan. De akoestische voordelen wegen in dit geval niet op tegen de stedenbouwkundige nadelen. Daarmee zal ook het bouwvlak dat voorziet in de mogelijkheid voor bebouwing tussen het gebouw van de PGS en de school komen te vervallen. De Omgevingsdienst West Holland zal maatwerkvoorschriften opleggen voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting op de gevel van het schoolgebouw en eventueel voorschriften opleggen ten aanzien van het gebruik van het gebouw om ervoor te zorgen dat het akoestische klimaat aanvaardbaar blijft.

conclusie

Wij gaan er hiermee vanuit dat er voldoende tegemoetgekomen wordt aan de wensen van inspreker. Het bouwvlak zal strakker om het hoofdgebouw worden ingetekend. Daarnaast zal het bouwvlak dat voorziet in de mogelijkheden voor het bouwen van een geluidsscherm op de perceelsgrens uit het plan worden gehaald. Wel blijft de bestemming 'maatschappelijk' over het gehele perceel gehandhaafd dit omdat de inrit tussen het schoolgebouw en het gebouw van de PSG ook ten dienste staat van de bestemming 'maatschappelijk'.

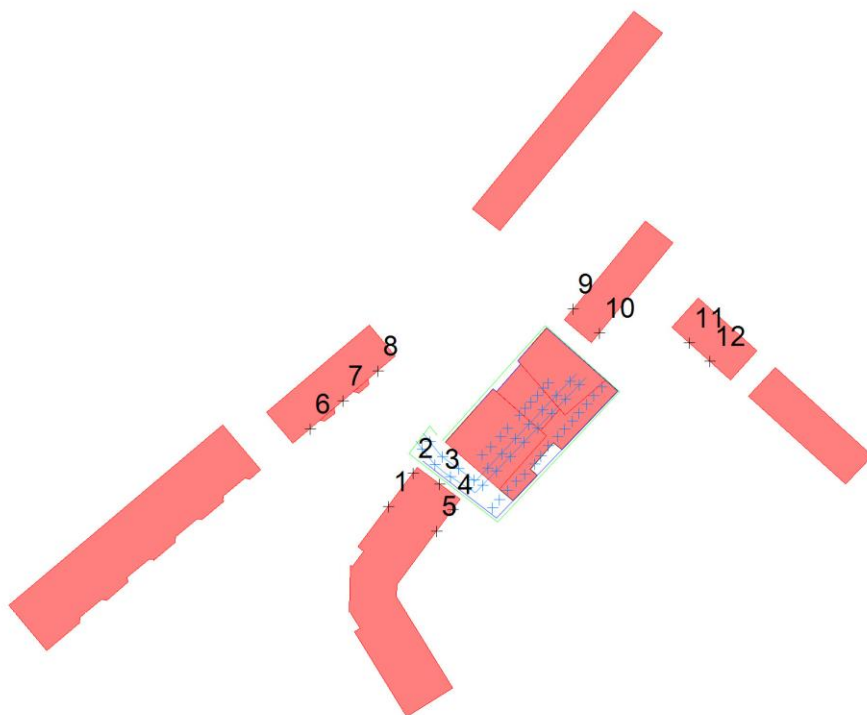


3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de vooroverlegreacties aanleiding geven om wijziging van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan door te voeren. Het bouwvlak zal strakker om het hoofdgebouw worden ingetekend op de verbeelding. Daarnaast zal het bouwvlak dat voorziet in de bouw voor het geluidsschermbaan uit het plan worden gehaald. Er zal uitsluitend een bouwvlak worden ingetekend ten behoeve van het hoofdgebouw. De verplichting voor het bouwen van een geluidsschermbaan zal ook uit de regels worden gehaald en in de toelichting zal worden opgenomen dat uit onderzoek gebleken is dat de minimale akoestische voordelen van het scherm niet opwegen tegen de zwaardere negatieve stedenbouwkundige impact van het scherm op de omgeving.



Bijlage 1: waarneempunten akoestisch onderzoek parkeergarage.



Langtijdgemiddelde met scherm



Bijlage 2: Overschrijdingen geluidsnormen activiteitenbesluit met en zonder scherm

Langtijdgemiddelde met scherm

Waar- neem- punt	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau			
	$L_{A,T} [dB(A)]$			
	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
3	32	46	-	51

Langtijdgemiddelde zonder scherm

Waar- neem- punt	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau			
	$L_{A,T} [dB(A)]$			
	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
3	32	47	-	52

Piekbelasting met scherm

Waar- neem- punt	Maximale piekbelasting ($L_{A,max}$ [in dB(A)])					
	Multifunctioneel centrum					
	D	Bron	A	Bron	N	Bron
3	57	1m	67	2	-	-
4	55	2	63	2	-	-



Piekbelasting zonder scherm

Waar- neem- punt	Maximale piekbelasting ($L_{A,max}$ [in dB(A)])					
	Multifunctioneel centrum					
	D	Bron	A	Bron	N	Bron
3	71	1m	67	2	-	-
4	69	1	68	1	-	-