

Nota van beantwoording  
zienswijzen

bestemmingsplan  
Bloementuin

*Versie: April 2022*  
*Afdeling Ruimte*  
*Zaaknummer gemeente Teylingen:*  
*Z-21-170392*





## Inhoudsopgave

|                                         |      |
|-----------------------------------------|------|
| 1. Inleiding.....                       | p.3  |
| 2. Zienswijzen +beantwoording .....     | p.4  |
| 3. Zienswijzen vooroverlegpartners..... | p.15 |
| 4. Ambtshalve wijzigingen.....          | p.18 |
| 5. Conclusie.....                       | p.19 |



## 1 Inleiding

### **Het ontwerpbestemmingsplan Bloementuin**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 9 december 2021 tot en met woensdag 19 januari 2022 voor zes weken ter inzage gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid was om een zienswijze in te dienen. Er zijn 9 zienswijzen (waarvan één mondeling) ontvangen. Tevens zijn er 3 zienswijzen ontvangen van de wettelijke overlegpartners. En er is een reactie ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland. Deze reactie wordt als ambtshalve wijziging doorgevoerd. In deze nota worden de zienswijzen, en ambtshalve wijzigingen samengevat en van een passende beantwoording voorzien.

Doordat er verschillende zienswijzen over dezelfde onderwerpen binnen zijn gekomen en om de nota overzichtelijk en leesbaar te houden is de nota van beantwoording zienswijzen thematisch ingedeeld. Het gaat om de thema's parkeren, verkeer, geluid, openbare ruimte en leefbaarheid, water, planschade en STV.

Na de thematische beantwoording van de ingekomen zienswijzen worden de zienswijzen van de wettelijke vooroverlegpartners besproken per ingediende zienswijze. Vervolgens worden de ambtshalve wijzigingen besproken die worden doorgevoerd. De nota van beantwoording van zienswijzen eindigt met de conclusie.



## 2 Zienswijzen

### 2.1 Parkeren

#### Indiener 1 & 5

De indiener stelt dat er diverse zaken niet kloppen in de opgenomen parkeerbalans bij het bestemmingsplan. Het betreft de volgende aspecten:

1. De woningen van Crocussenstraat 1 t/m 5 zijn in de parkeerbalans niet meegerekend. Deze woningen staan voor  $3 \times 1,8 = 5,4$  parkeerplaatsen. Daarnaast is het volgens de indiener qua ruimte (onlogisch) om te bepalen dat de extra parkeerplaatsen in de Crocussenstraat als oplossing dienen voor een parkeertekort in het eerste gedeelte van de Gladiolenstraat.
2. Aan de Crocussenstraat en het tweede deel van de Gladiolenstraat bevinden zich bestaande woningen in de vorm van flats en grondgebonden woningen. Volgens de indiener zijn volgens de normering 88,2 parkeerplaatsen nodig ( $48 \times 1,5 = 72$  en  $9 \times 1,8 = 16,2$ ). Rondom de twee flats zijn maximaal 60 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit betekent een tekort van 18,2 parkeerplaatsen. Extra parkeerplaatsen die in de Crocussenstraat gemaakt worden, moeten worden opgeteld bij deze straat.
3. Volgens de indiener kunnen een deel van de beoogde parkeerplaatsen in het plantsoen aan de Gladiolenstraat niet worden gerealiseerd. Dit vanwege het door de gemeente aangelegd "elektriciteit huisje". Daarmee bedraagt de parkeerbalans volgens de indiener niet -0,2 maar -2,2 of -3,2.
4. In totaal telt de flat aan de Gladiolenstraat 24 appartementen. Met een parkeernorm van 1,5 zijn hier 36 parkeerplaatsen nodig. Blijkens de parkeerbalans worden 23 parkeerplekken gerealiseerd waardoor er een tekort is volgens de indiener van -13 plaatsen.
5. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse straten waar blijkens de reactie van de indiener sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen. Waaronder de Floris Schoutenstraat, Bijdorpstraat en dr. De Visserlaan. In de parkeerbalans zijn deze straten niet meegenomen terwijl volgens de indiener door bewoners wel gebruik wordt gemaakt van de bestaande parkeerruimte in het plangebied. De indiener vraagt zich af waarom de Crocussenstraat wel is meegenomen en de andere straten, waar sprake is van een tekort, niet zijn meegenomen. Naar inziens van de indiener worden parkeerplaatsen die zich verder van het plangebied bevinden nu als oplossing gepresenteerd door de gemeente.
6. Indiener stelt voor om te overwegen verdiept parkeren aan te leggen bij het nieuw te realiseren appartementencomplex om daarmee de parkeerbalans kloppend te krijgen.
7. Volgens de indiener valt het op dat in de parkeerbalans zoals is opgenomen bij het ontwerp bestemmingsplan, een ander, grote ruimtelijk gebied wordt aangeduid. Terwijl het ontwerpbestemmingsplan een kleiner gebiedt betreft.
8. De indiener stelt dat voor de parkeerbalans gebruik is gemaakt van verouderde plannen. Er is een nieuwe parkeerbalans nodig voor het gebied waarop dit ontwerpbestemmingsplan over gaat. Volgens de indiener is er sprake van een tekort aan parkeerplaatsen.
9. De indiener verzoekt de gemeente om een nieuw, juist plan te maken met een parkeerbalans die voldoet aan de parkeernormen van de gemeente en ook voorziet in het verminderen van de parkeerdruk van de omliggende gebieden zoals ook de intentie is.

#### Indiener 2

10. De indiener is ontevreden omdat naar inziens van de indiener de parkeerdruk enorm toeneemt ten gevolge van het plan. De aanleg van extra parkeerplaatsen buiten het plangebied wegen volgens de indiener niet op tegen de enorme toename van de parkeerdruk.



11. In de bestaande situatie is in het plangebied een openbare parkeerplaats aanwezig met 85 plaatsen. Deze wordt volgens de indiener gebruikt als overloop vanuit de omliggende straten waar sprake is van onvoldoende parkeergelegenheid. Ook wordt de parkeerplaats gebruikt om voertuigen zoals busjes, trailers, caravans, vouwwagens, en vrachtauto's te parkeren. Door de realisatie van het plan de Bloementuin komen deze 85 parkeerplaatsen op de openbare parkeerplaats te vervallen, dit resulteert volgens de indiener in een forse toename van parkeerdruk met alle gevolgen van dien.
12. De indiener verzoekt de gemeente om het onderdeel parkeren nogmaals te onderzoeken, voordat het plan tot realisatie komt.

#### **Indiener 4**

13. De indiener stelt dat er sprake is van een parkeerproblematiek in de wijk. Omwonenden van de omliggende straten, waaronder Rembrandtlaan, Narcissenlaan en Crocussenstraat maken gebruik van de bestaande parkeervoorziening in het plangebied.
14. In de wijk is volgens de indiener onvoldoende parkeergelegenheid beschikbaar door het vervallen van de bestaande parkeervoorziening. Hiervan is elk geval sprake in de Freesiastraat (geen parkeergelegenheid), Crocussenstraat (24 appartementen en 14 parkeerplaatsen en de Gladiolenstraat 18 woningen en 32 appartementen) heeft hierna 41 parkeerplaatsen. Geen van deze straten voldoen volgens de indiener hiermee aan de norm.
15. Omdat deze voorziening wegvalt in combinatie met het tekort aan alternatieven in de wijk moet volgens de indiener voor de parkeervoorziening een alternatief worden aangeboden door de gemeente.
16. Het stedenbouwkundig plan c.q. de bijbehorende parkeerbalans (datum 2018) is volgens de indiener niet aangepast op de laatste ontwikkelingen in de wijk. Er kunnen volgens de indiener minder parkeerplaatsen in de omgeving worden gerealiseerd dan blijkt uit de parkeerbalans uit 2018.
17. De indiener stelt de vraag of er rekening is gehouden met de schade die kan ontstaan door het parkeren van de auto's.
18. Er is een beeld ontstaan dat de aanbevelingen van het CROW aangaande parkeervakken in de benodigde ruimte voor het inparkeren niet worden gevolgd. In het plan zal een persoon die in een parkeervak wil parkeren tegen het verkeer in moeten gaan rijden om de draai te kunnen maken, dit lijkt de indiener een onwenselijke, gevaarlijke situatie.

#### **Reactie gemeente Parkeren**

Onderstaand worden de zienswijzen per aspect beantwoord.

1. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is opnieuw naar de parkeerbalans gekeken. Deze nieuwe parkeerbalans wordt ook toegevoegd aan het bestemmingsplan. In deze nieuwe parkeerbalans is rekening gehouden met resultaten uit actuele parkeermetingen. Daarbij is gekozen voor een helderdere opzet van de parkeerbalans, die duidelijker inzicht geeft en beter aansluit bij de systematiek van de Parkeernota Teylingen.

De hernieuwde parkeerbalans is uitsluitend gemaakt voor het bestemmingsplangebied. Hierdoor ontstaat een duidelijker onderscheid tussen de parkeervraag en aanbod in het plangebied en daarbuiten. Uit de hernieuwde parkeerbalans blijkt dat in het plangebied geen tekorten aanwezig zijn op het gebied van parkeren.



De parkeerbehoefte van het plan zelf bedraagt afgerond 143 parkeerplaatsen (pp), conform de Parkeernota Teylingen. De totale parkeerbehoefte bestaat uit onderstaande woningtypen en de daarvoor gestelde parkeernormen.

- 32 appartementen (noorden plangebied) x 1,5 pp = 48 pp
- 20 appartementen (zuiden plangebied) x 1,5 pp = 30 pp
- 36 grondgebonden woningen x 1,8 pp = 64,8 pp

In de openbare ruimte van het plangebied worden 143 pp gerealiseerd. Hiermee wordt volledig voorzien in de totale parkeerbehoefte van het plangebied. De voorgestelde plaatsen liggen binnen de acceptabele loopafstand van 100 meter voor woonfuncties, zoals gesteld in het parkeerbeleid van de gemeente Teylingen.

Naast de 143 parkeerplaatsen binnen het plangebied van het project worden er aanvullend in totaal 23 parkeerplaatsen toegevoegd, waarvan 16 parkeerplaatsen in de Gladiolenstraat en 7 parkeerplaatsen in de Crocussenstraat.

De gemeente Teylingen heeft in het najaar van 2020 een parkeeronderzoek laten uitvoeren in de gehele gemeente. Voor woongebieden, waaronder de Gladiolenstraat, zijn nachtmetingen op werkdagen uitgevoerd, met als uitgangspunt dat in deze gebieden op deze momenten de hoogste parkeerdruk te meten is. In dit onderzoek is geconstateerd dat de parkeerdruk in de Gladiolenstraat 83% bedroeg, waarbij 30 van de 36 plaatsen bezet waren.

In de Crocussenstraat was de gemeten parkeerdruk 67% en waren 16 van de 24 parkeerplaatsen bezet. Op datzelfde moment werd voor een deel gebruik gemaakt van het bestaande parkeerterrein bij de Gladiolenstraat, met een totale capaciteit van 82 parkeerplaatsen. De gemeten parkeerdruk op het parkeerterrein was 20% tijdens de nachtmetingen. Daarbij waren gemiddeld 16 parkeerplaatsen van de 82 plaatsen bezet. Door de toevoeging van 23 parkeerplaatsen, naast voldoende parkeergelegenheid voor het project Bloementuin, wordt het huidige gebruik van het bestaande parkeerterrein gecompenseerd.

De parkeerbalans en bovengenoemde toelichting zijn tevens verwerkt in het uitgevoerde verkeersonderzoek (maart 2022<sup>1</sup>), hetgeen als bijlage 2 bij het vast te stellen bestemmingsplan is toegevoegd.

2. Zie punt 1
3. Zie punt 1
4. De parkeernormen die gebruikt zijn voor het berekenen van de parkeerbehoefte worden alleen gebruikt bij nieuwbouwwijken. Bij bestaande woningen kunnen deze parkeernormen niet toegepast worden. Daarnaast is een hernieuwde parkeerbalans uitgevoerd voor alleen de nieuw te bouwen woonwijk Bloementuin. Zie hiervoor punt 1.
5. Zie punt 1
6. Er wordt geen reden gezien om de voorgestelde oplossing voor verdiept parkeren toe te passen gelet op de uitkomsten van de hernieuwde parkeerbalans en het verkeersonderzoek.
7. Het kan gebruikelijk zijn om in onderzoeken een groter gebied aan te houden dan het bestemmingsplangebied. In de hernieuwde parkeerbalans is echter alleen het bestemmingsplangebied van de Bloementuin betrokken.

---

<sup>1</sup> Verkeersanalyse, Buro DB, Kenmerk: NOT221607-143-02 d.d. 28 maart 2022



De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen buiten het plangebied zijn voor de overzichtelijkheid wel aangegeven in de parkeerbalans. Het is niet noodzakelijk om de plaatsen in dit gebied bij het bestemmingsplan te betrekken omdat de extra parkeerplaatsen planologisch gerealiseerd kunnen worden in de omgeving van het plangebied. Zie voor verder uitleg het antwoord onder punt 1.

8. Zie punten 1.
9. Zie punt 1.
10. Zie punt 1.
11. Zie punt 1. En daarnaast is de gemeente altijd helder geweest over de planvorming in het gebied. Het gebruik van de parkeerplaats is in de huidige situatie mogelijk door het verplaatsen van het tenniscomplex. Er is geen noodzaak om deze extra vrijgekomen parkeervoorziening terug te brengen.
12. Zie punt 1.
13. Zie punt 1.
14. Zie punt 1.
15. Zie punt 1.
16. Zie punt 1.
17. De parkeervakken voldoen aan de afmetingen die gesteld worden volgens de CROW. Derhalve wordt door de gemeente niet verwacht dat er schade kan ontstaan. Er is daarnaast sprake van ruimte tussen de bestaande woningen en de parkeervakken
18. De extra parkeerplaatsen, naast voldoende parkeergelegenheid voor project Bloementuin, worden aangelegd op een verkeerskundig aanvaardbare plek. En doordat de parkeerplaatsen voldoen aan de afmetingen van de CROW is er sprake van verkeerskundige acceptabel situatie.

## **Conclusie**

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De hernieuwde parkeerbalans en het verkeersonderzoek worden aan het bestemmingsplan toegevoegd.

## **2.2 Verkeer**

### **Indiener 2**

1. De indiener is tevreden met de enige mate van beperking van de verkeersdruk door de verdeling van het autoverkeer over twee toegangswegen en door de aanleg van uitsluitend een langzaamverkeersverbinding te midden van het plangebied.

### **Indiener 3**

2. Het verdwijnen van het fiets/voet pad tussen de Rembrandtlaan en de Gladiolenstraat is ongewenst. Dit pad is jaren geleden aangelegd om te voorkomen dat diverse keren de Parklaan moet worden overgestoken waarbij moet worden gewacht door verkeerslichten. De indiener verzoekt om een korte en veilige fietsverbinding te behouden.



#### Indiener 4

3. De indiener wil de gemeente wijzen op de verkeerssituatie in de wijk. Een deel van de Gladiolenstraat is 1-richtingsverkeer en een ander deel 2-richtingsverkeer. In de huidige inrichting is deze weg niet geschikt voor deze uitbreiding van het verkeer, momenteel ontstaan er regelmatig ongewenste situaties.

#### Indiener 9

4. De indiener zou graag meer duidelijkheid krijgen in de circulatie en afwikkeling van het verkeer van en naar de nieuwe huizen en het aantal te verwachten verkeersbewegingen via de bestaande straten zoals de Tulpenstraat, Vijf Meiweg, Sportparkweg en Mondriaanlaan en de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat.

#### Reactie gemeente Verkeer

Onderstaand worden de zienswijzen per aspect beantwoord.

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente vindt het goed om te vernemen dat de indiener tevreden is met deze onderdelen van het plan.
2. Het fietspad had een belangrijke functie voor de bereikbaarheid van het tenniscomplex en de gymzalen. In de huidige situatie wordt het fietspad beperkt gebruikt. Het betreft geen essentiële fietsverbinding. Er zijn voldoende alternatieven beschikbaar zonder dat er sprake is van onaanvaardbare fietsafstanden. In de planopzet is daarnaast een langzaam verkeersroute beoogd in het hart van het plan die een veilige verbinding kan vormen tussen de Rembrandtlaan en Gladiolenstraat. De bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan (Verkeer-Verblijfsgebied en Groen) zijn hiervoor passend. De uitwerking van deze route wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.
3. Er is naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen een verkeersonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd naar de verkeerssituatie van de omgeving en de ontsluiting voor autoverkeer van de planlocatie. Op basis van de voor het plan 'Bloementuin' in Sassenheim uitgevoerde verkeerskundige analyse wordt gesteld dat het verwachte plangebonden verkeer door de omliggende wegen en kruisingen goed en veilig kan worden verwerkt. De verkeersintensiteiten in de plansituatie (blijven) passen binnen de op de wegen en kruisingen beschikbare capaciteit. Vanuit het aspect verkeer kan het plan 'Bloementuin' in Sassenheim zonder verdere maatregelen worden gerealiseerd. Derhalve wordt gesteld dat de huidige wegen wel geschikt zijn voor de afwikkeling van de uitbreiding van het verkeer.
4. Zie punt 3.

#### Conclusie

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het verkeersonderzoek is toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

## 2.3 Geluid

#### Indiener 4

---

<sup>2</sup> Verkeersanalyse, Buro DB, Kenmerk: NOT221607-143-02 d.d. 28 maart 2022





1. De indiener stelt de vraag of bij de parkeerplaatsen op de hoek van de Gladiolenstraat is gekeken naar de wettelijk toegestane geluidsbelasting op de bestaande woningen?

### **Reactie gemeente Geluid**

Onderstaand wordt de zienswijze per aspect beantwoord.

1. Er is naar aanleiding van de ontvangen zienswijze een akoestisch onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd naar de geluidseffecten op de omgeving ten gevolge van het plan. Uit het onderzoek naar mogelijke 'gevolgen elders' van het plan volgt dat de geluidstoename door plangebonden verkeer op wegen buiten het plangebied overwegend tussen 0 en 1 dB ligt. Langs een deel van de Mondriaanlaan is sprake van een geluidstoename van (afgerond) 2 dB. In die situatie blijft de geluidsbelasting echter voldoen aan de grenswaarde van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Daarmee kan worden gesteld dat geen sprake van 'gevolgen elders' door plan 'Bloementuin'. Op basis van de bevindingen van het onderzoek naar de mogelijke gevolgen elders van plan 'Bloementuin' is het niet nodig om compenserende, geluidsbeperkende maatregelen te treffen buiten het plangebied.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

## **2.4 Openbare ruimte en leefbaarheid**

### **Indiener 2**

1. De indiener is tevreden met het behoud van het vrije uitzicht vanuit de bestaande woning en dat er groen en water wordt gerealiseerd in het plan.

### **Indiener 3**

2. De indiener is tevreden met de woningbouw zoals is voorgesteld en is positief over het planvoornemen.

### **Indiener 4**

3. De indiener vindt het spijtig te vernemen dat er op een veld, waar veel activiteiten plaats vinden, een nieuwe ontwikkeling plaatsvind. Dit komt het sociale contact in de buurt niet ten goede. De indiener vraagt zich af hoe de gemeente dit verlies denkt op te vangen, zeker in een tijd waar individualisering en eenzaamheid "normaal" is.
4. Naar inziens van de indiener missen voorzieningen voor personen welke minder valide zijn.

### **Indiener 7**

---

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek, Buro DB, Kenmerk RPT221607-143-11 d.d. 28 maart 2022



5. Achter de woningen Rembrandtlaan 16 en 18 ligt een klein stukje grond waar niets op ingetekend is. De indiener uit de zorgt dat het stuk grond mogelijk door hangjongeren gebruikt wordt.

#### **Indiener 9**

6. Vanuit de eigen woning kijkt de indiener nu uit over de watergang en het bestaande groen langs het water. Dat biedt een mooie aanblik waaraan men erg is gehecht. Er staat onder andere een mooie wilg aan de waterkant. De indiener betreurt het dat dit uitzicht zal veranderen met de komst van de appartementen langs de waterkant. De bouwhoogte van de appartementen bedraagt ineens 4 in plaats van 3 bouwlagen waardoor straks tegen een hoge flat aangekeken wordt en de nieuwe bewoners inkijk in de tuin krijgen.
7. De indiener ziet graag dat het groene hoekje aan het water direct tegenover hun woning met daarin de mooie wilg behouden kan blijven. Ook zou men graag de mogelijkheid krijgen om de groenstrook (hoek) direct grenzend aan de voortuin te kunnen kopen, om daarmee de overlast van het flatgebouw te kunnen beperken door het zelf kunnen plaatsen van extra groen. Wat ook weer een positieve bijdrage levert aan de klimaatadaptatie.

#### **Reactie gemeente Openbare ruimte en leefbaarheid**

Onderstaand wordt de zienswijzen per aspect beantwoord.

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente vindt het goed om te vernemen dat de indiener tevreden is met deze onderdelen van het plan.
2. Zie punt 1.
3. De gemeente is altijd helder geweest dat hier woningen beoogd zijn, er sprake van een grote vraag naar woningen in de samenleving. In het nieuwe plan is naast woningen ook sprake van de aanleg van voorzieningen die gelegenheid bieden tot verblijf en ontmoeting, zoals een centrale groenstrook met speelvoorziening en een wandelpad langs het water. Hiermee is er volgens de gemeente sprake van een verbetering van de leefbaarheid.
4. Deze onderwerpen worden niet primair in het bestemmingsplan geregeld. Dit wordt uitgewerkt in het ontwerp voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte dat de ontwikkelaar moet opstellen. Dit ontwerp moet voldoen aan/wordt getoetst aan de gemeentelijke Leidraad inrichting openbare ruimte (Lior) met eisen ten aanzien van inrichting van de openbare ruimte.
5. De figuur van het stedenbouwkundig plan wekt de indruk kunnen dat dit stukje grond wordt ingericht als openbare ruimte. Blijkens de verbeelding van het bestemmingsplan valt het stukje grond echter geheel binnen de woonbestemming en kan dit dus worden uitgegeven en gebruikt worden als achtererf/tuin bij de nieuwe woningen. Er ontstaat dan een gebruikelijke situatie van achtererf/tuin tegen achtererf/tuin met een tussengelegen achterpad. Dit zal de gemeente extra onder de aandacht brengen van de te selecteren ontwikkelaar.
6. Er is begrip voor het feit dat indiener gesteld is op het bestaande zicht over het water en groen. De situatie zal inderdaad veranderen bij realisatie van de nieuwe woningen. De bestaande watergang blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd en die wordt verbreed ter hoogte van de nieuwe appartementen, mede ten behoeve van de aanleg van ligplaatsen bij de appartementen. Het bestaande groen langs de huidige watergang komt grotendeels te vervallen. De genoemde wilgenboom staat aan de rand van het uit te graven water. Aan de zijde van de Sportparkweg tegenover de woning van indieners is ook in de nieuwe situatie sprake van een groenstrook langs het water. De nieuwe appartementen in het plangebied van Bloementuin hebben een bouwhoogte van maximaal 14 meter (maximaal vier bouwlagen) en zijn



gesitueerd op ten minste 40 meter van de woning van indieners en daarvan gescheiden door een trottoir, parkeerstrook, weg, groenstrook en water. Dit is een ruim en stedenbouwkundig acceptabel profiel in het dorpsgebied van Sassenheim.

7. De inrichting van de groenstrook langs het water en de gevolgen voor de wilgenboom zijn op dit moment nog niet bekend, maar wij zullen de voor het project te selecteren marktpartij verzoeken om zorgvuldig aandacht te besteden aan de inrichting van die strook en daarbij na te gaan of de wilgenboom in de nieuwe situatie kan worden behouden. De bedoelde groenstrook direct naast en voor de woning van indiener ligt buiten het plangebied Bloementuin. Dit verzoek staat wat ons betreft dan ook los van de ontwikkeling van het project Bloementuin. De gemeente zal in overleg treden met de groenbeheerder en nagaan of aankoop en/of aanpassing van de inrichting van de betreffende groenstrook tot de mogelijkheden behoort en hierop separaat bij indiener op terugkomen.

### **Conclusie**

Er zijn geen aanpassingen nodig in het bestemmingsplan.

## **2.5 Water**

### **Indiener 6**

1. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het gebied van het bouwterrein 30 tot 40 centimeter opgehoogd wordt. De indiener heeft naar aanleiding daarvan de volgende zorgen en vragen:
  - a. De indiener vraagt zich af op welk niveau het plangebied komt te liggen ten opzichte van het tuinniveau van de omwonenden aan Rembrandtlaan?
  - b. Wat de eventuele consequenties zijn (afwatering) op het moment dat het plangebied hoger komt te liggen dan de bestaande tuinen? De indiener uit zorg over de afwatering van de nieuwe wijk.
  - c. De normen en kaders van de Provincie die gebruikt worden voor de aanleg van het plan dateren van 2010. (Plan 2010-2015). De vraag van de indiener is of deze voorzien in de huidige klimaateffecten.
  - d. De indiener uit zorgt over de riolering van de nieuwe wijk en of deze voldoende wordt om er zorg voor te dragen dat er geen overlast ontstaat in de wijk.

### **Reactie gemeente Water**

Onderstaand wordt de zienswijzen per aspect beantwoord.

1. Deze onderwerpen worden (behoudens de verantwoording op hoofdlijnen in de waterparagraaf) niet primair in het bestemmingsplan geregeld. Dit wordt uitgewerkt in het ontwerp voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte dat de ontwikkelaar moet opstellen. Dit ontwerp moet voldoen aan/wordt getoetst aan de gemeentelijke Leidraad inrichting openbare ruimte (Lior) met eisen ten aanzien van de drooglegging, riolering, waterafvoer e.d. Uitgangspunt is dat er geen negatieve gevolgen optreden op voor de omgeving. De in het gebied aanwezige en uit te breiden watergang biedt in beginsel goede mogelijkheden voor de afvoer van hemelwater. In het kader van de aanbesteding van het project is klimaatadaptief bouwen een van de beoordelingscriteria. Verder wordt het in voorbereiding zijnde beleid, het waterbeheerprogramma 6, het reeds opgenomen beleid vervangen in paragraaf 5.9 van de toelichting van het bestemmingsplan



## **Conclusie**

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2.7 Planschade**

### **Indiener 9**

1. De indiener maakt zich zorgen over de gevolgen van de nieuwe woonwijk voor de ontwikkeling van de waarde van hun woning en wil graag inzicht krijgen in de mogelijkheden om te zijner tijd eventueel een verzoek om tegemoetkoming in de planschadekosten in te dienen. In elk geval wil de indiener graag de rechten behouden om daarover te zijner tijd een afweging en besluit te kunnen nemen.

### **Reactie gemeente Planschade**

1. Een verzoek om tegemoetkoming van eventuele planschade kan pas worden ingediend en in behandeling genomen nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan of het instellen van beroep tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zijn geen voorwaarde voor het kunnen indienen van een dergelijk planschadeverzoek. Een verzoek tot tegemoetkoming van eventuele planschade wordt afgehandeld volgende daarvoor geldende Procedureverordening, waarbij onafhankelijk en deskundige advies wordt ingewonnen. De maximale invulling volgens het geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan worden daarbij met elkaar vergeleken om te bepalen of sprake is van een waardevermindering. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het normale maatschappelijk risico en wordt tevens nagegaan of sprake was van voorzienbaarheid.

## **Conclusie**

Er zijn geen aanpassingen nodig in het bestemmingsplan.

## **2.8 STV**

### **Indiener 8**

1. De indiener stelt dat de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan doet vermoeden dat de voorbereidingen op de woningbouw zoals in voorzien het ontwerpbestemmingsplan een vlot en afgerond proces was. Niets is volgens de indiener minder waar. Dit bestemmingsplan is de laatste fase van het woningprogramma op het voormalige sportpark Mennenpark, waar in 1991 de raad instemde om alle sportverenigingen uit te plaatsen om zo plaats te maken voor woningbouw. In 2009 werd Danscentrum Van der Geest gesloten en gesloopt en daarna de gymzalen, tennisfaciliteiten, en andere gebouwen. Gedurende dertien jaar zijn functies beëindigd geweest zonder dat de gemeente Teylingen blijkens de indiener in staat is geweest het gebied een nieuwe functie te geven.
2. De gemeente miskent volgens de indiener in (de toelichting op) het ontwerpbestemmingsplan 'Bloementuin, Sassenheim' dat de verplaatsing van de Sassenheimse Tennisvereniging (hierna 'STV') in zijn geheel nog niet is afgerond. De gemeente wekt de indruk in het ontwerpbestemmingsplan dat de verplaatsing van STV volledig is afgerond. Dit is echter volstrekt onjuist. De verplaatsing is nog niet afgerond want fase 2 is nog niet uitgevoerd. De gemeente is verplicht fase 2 alsnog ten behoeve van STV te realiseren. Zolang dat nog niet is gebeurd, heeft STV recht op alternatieve faciliteiten, zo blijkt uit de in 2016 tussen de gemeente en STV gesloten raamovereenkomst. De



gemeente heeft geen uitvoering gegeven aan deze garantie. STV heeft de gemeente herhaaldelijk verzocht om gebruik te kunnen maken van tijdelijke alternatieven voor fase 2.

3. Inmiddels heeft STV een enorme groei in het aantal leden doorgemaakt en is de spoedige realisatie van fase 2 vereist. Het heeft prioriteit de capaciteit van STV per direct uit te breiden. Echter binnen Sassenheim zijn inmiddels geen mogelijkheden meer om deze capaciteit te huren. Derhalve kan volgens de indiener STV niet anders dan weer een beroep doen op de oude locatie van STV aan de Narcissenlaan en de gemeente te vragen om tennisfaciliteiten op deze locatie weer gebruiksklaar ter beschikking te stellen. Het bouwen van woningen voordat fase 2 op de nieuwe locatie van STV is gerealiseerd dan wel tijdelijke alternatieve faciliteiten zijn zeker gesteld, is strijdig met door de gemeente aan STV gegeven garanties.
4. Bij de uitgangspunten van de verplaatsing van STV is bepaald dat de grondopbrengst ten goede zou komen aan de verplaatsing van STV. Volgens de indiener is ten tijden van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan financiële onzekerheid ontstaan over de uitbreiding van STV. Dit houdt volgens de indiener in dat STV onder onjuiste voorwendselen is verplaatst. STV meent dat binnen de plannen van de Bloementuin duidelijk naar voren moet komen, dat de grondopbrengst voldoende is om de uitbreiding van STV te financieren. Zo niet, dan is het bestemmingsplan economisch onuitvoerbaar. De opbrengst kan bijvoorbeeld worden verhoogd door het plan te wijzigen. Een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan is dan noodzakelijk. De indiener stelt dat STV geen principiële bezwaren heeft tegen woningbouw op de locatie Bloementuin, maar zich wel uitdrukkelijk verzet tegen dit bestemmingsplan zolang de gemeente haar verplichtingen om fase 2 van de uitplaatsing te realiseren niet heeft nageleefd.

### Reactie gemeente STV

Onderstaand wordt de zienswijzen per aspect beantwoord.

1. Het is geenszins de bedoeling van de gemeente geweest de indruk te wekken dat de voorbereidingen van het woningbouwplan Bloementuin vlot of gemakkelijk zijn verlopen. Het is om diverse redenen een langdurig traject geweest met de nodige obstakels en complicaties. Het bestemmingsplan is echter niet meer en niet minder dan de juridisch-planologische vormgeving en onderbouwing voor de nieuwe situatie van het gebied.
2. Het tenniscomplex van STV (9 banen, clubhuis, parkeervoorzieningen) is uitgeplaatst naar Sportpark Roodemolen in Sassenheim. Het nieuwe tenniscomplex is in gebruik genomen in september 2017. Sinds die tijd vinden op de oude locatie geen tennisactiviteiten meer plaats. De gemeente is daarnaast een *inspanningsverplichting* aangegaan voor de realisatie van een 2<sup>e</sup> fase van het nieuwe tenniscomplex (met o.a. 2 extra banen). De gemeente heeft invulling gegeven aan deze inspanningsverplichting en is tot op heden in overleg met STV over de wijze waarop daaraan een vervolg kan worden gegeven. In de raamovereenkomst tussen de gemeente en STV van 22 december 2016 is opgenomen dat zolang fase 2 nog niet is gerealiseerd STV het recht behoudt op het gebruik van 2 banen, het clubhuis, de opslag en kinderbaan op de oude locatie tot uiterlijk 1 januari 2018. STV heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Een verlenging is volgens de raamovereenkomst alleen mogelijk voor zover de ontwikkeling van de Bloementuin dat toestaat en rekening houdend met de redelijke belangen van partijen. De locatie Bloementuin is contractueel beschikbaar voor woningbouw en de planologische procedure en de aanbesteding hiervoor zijn in een vergevorderd stadium. In de raamovereenkomst is tevens opgenomen dat wanneer fase 2 nog niet gereed mocht zijn door overmacht of omstandigheden die toe te rekenen zijn aan de gemeente terwijl de locatie Bloementuin conform de raamovereenkomst beschikbaar is gekomen voor de ontwikkeling van woningbouw, de gemeente er voor instaat dat zij STV tegemoet



komt voor eventuele capaciteitsproblemen door het tijdelijk faciliteren van alternatieven. Dit impliceert niet het weer beschikbaar stellen van de oude locatie, ook is niet aangegeven dat alternatieven in Sassenheim moeten liggen. Het vraagt om overleg en overeenstemming tussen STV en gemeente over de aard en omvang van de eventuele capaciteitsproblemen en de beschikbaarheid en geschiktheid van alternatieven. Dit overleg staat los van de ontwikkeling van de locatie Bloementuin. Er is geen sprake van contractuele resultaatgaranties die in de weg staan aan de vaststelling van het bestemmingsplan Bloementuin. Wij kennen groot gewicht en maatschappelijk belang toe aan de woningbouw.

3. Zie de beantwoording onder 2, het opnieuw gebruiksklaar maken van de oude locatie voor STV is voor de gemeente geen optie. Dit laat onverlet dat de gemeente in goed overleg met STV invulling wil blijven geven aan onze (inspannings)verplichtingen uit de raamovereenkomst.
4. Vanuit de grondexploitatie van het project Bloementuin is een vaste som van 1,1 miljoen Euro bijgedragen aan het door de raad in het raadsbesluit van 2014 vastgestelde krediet voor STV (fase 1 en 2). De gemeente is zoals aangegeven met STV in overleg over de wijze waarop invulling kan worden gegeven de in de raamovereenkomst opgenomen inspanningsverplichting voor fase 2, inclusief de gevolgen voor de in de raamovereenkomst opgenomen afspraken over de financiering. Dit staat los van de grondexploitatie Bloementuin en de financiële haalbaarheid van het woningbouwplan Bloementuin. De in 2021 vastgestelde grondexploitatie voor het project Bloementuin sluit overigens vrijwel neutraal, een positief eindresultaat is niet voorzien.

### **Conclusie**

Er zijn geen aanpassingen nodig in het bestemmingsplan.



### 3 Zienswijzen - vooroverlegpartners

#### 3.1 Zienswijze 1 vooroverlegpartner, Hoogheemraadschap

##### 3.1.1 Waterbeheerprogramma 6

Als opvolger van het WBP5 2016 – 2021 is het WBP6 in voorbereiding. Het WBP6 gaat er van uit dat goed waterbeheer van levensbelang is om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten. Hoe Rijnland dat aanpakt en wat de plannen zijn voor de komende zes jaar presenteert Rijnland in het waterbeheer programma voor 2022 – 2028.

##### Reactie gemeente Teylingen

Het in voorbereiding zijnde beleid, het waterbeheerprogramma 6, wordt vermeld in paragraaf 5.9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

##### 3.1.2 Duikers

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een toelichting gegeven op de aanwezige duikers. Als visuele ondersteuning wordt gebruik gemaakt van een afbeelding. Echter, in deze afbeelding zit een fout. De duiker die met A wordt aangegeven betreft geen duiker met een inlaatfunctie. Aan beide zijden van de water is er sprake van boezemwater. De duiker welke wel een inlaatfunctie heeft is in de onderstaande afbeelding weergegeven als de zwarte pijl ten oosten van duiker B. Verzocht wordt om de afbeelding in de toelichting te vervangen door de juiste versie.



##### Reactie gemeente Teylingen

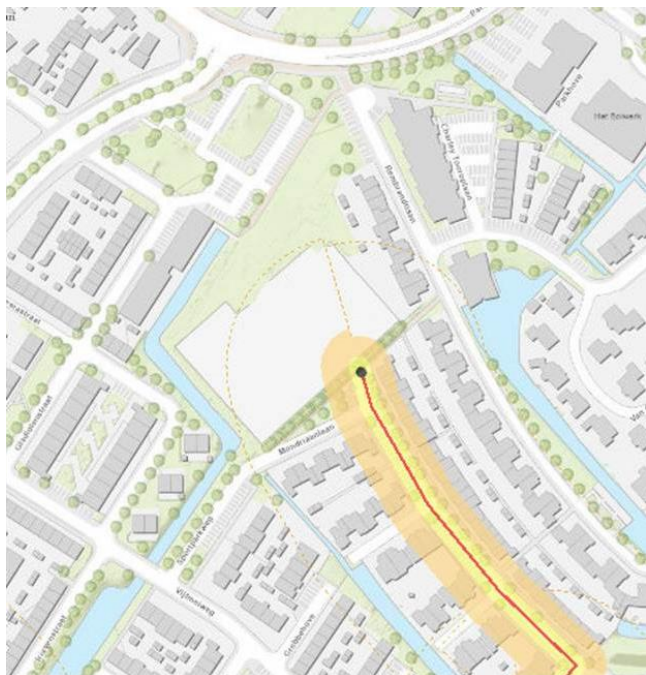
In paragraaf 5.9 van het bestemmingsplan wordt de afbeelding aangepast conform het voorstel.

##### 3.1.3 Watercompensatie

Ten gevolge van de compensatie van de toename aan verharding wordt nieuw oppervlaktewater aangelegd. Het nieuw te graven oppervlaktewater moet volledig worden afgewenteld op de boezem en mag dit niet worden afgewenteld op de eigen polder. Wanneer het maaiveld wordt opgehoogd, kan de waterkering ter plekke worden ingekort. In de onderstaande afbeelding is weergave van de nieuwe situatie opgenomen. Dit vergemakkelijkt de afwatering van polder naar boezemland. Bij het opstellen van het rioleringsplan wil het Hoogheemraadschap graag betrokken worden.



Er worden geen problemen verwacht met de afwatering naar de boezem wanneer men buiten de beschermingszone van de waterkering (zoals hieronder weergegeven) blijft.



#### Reactie gemeente Teylingen

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit zal de gemeente onder de aandacht brengen van de te selecteren ontwikkelaar.

#### 3.1.4 Klimaatadaptatie

Het Hoogheemraadschap is positief verrast over de toevoeging van klimaat adaptieve aspecten. Indien gewenst kan het Hoogheemraadschap mee denken over de verdere uitwerking.

#### Reactie gemeente Teylingen

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit zal de gemeente onder de aandacht brengen van de te selecteren ontwikkelaar.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijze wordt paragraaf 5.9 aangevuld en aangepast met het WBP 6 en de correcte afbeelding van de duikers.





### **3.2 Zienswijze 2 vooroverlegpartner, Liander / Qirion**

#### *3.2.1 Leidingen*

Er zijn geen opmerkingen op het plan.

#### Reactie gemeente Teylingen

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

Geen aanpassingen benodigd van het bestemmingsplan.

### **3.3 Zienswijze 3 vooroverlegpartner, Veiligheidsregio Hollands Midden**

#### *3.3.1 Bluswatervoorzieningen*

Er zijn geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Er wordt geadviseerd om de ontwerptekening voor de bluswatervoorzieningen (offensief en defensief) te zijner tijd ter beoordeling voor te leggen aan VRHM. Er dient hierbij rekening gehouden te worden met de maximale afstanden van de bluswatervoorzieningen. Voor woningen (tot 20 meter) is een brandkraan benodigd die maximaal op 100 meter afstand ligt. Ten aanzien van de defensieve bluswatervoorziening (open water) is de afstand circa 160 meter.

#### Reactie gemeente Teylingen

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het aspect bluswatervoorzieningen wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan.

#### **Conclusie**

Geen aanpassingen benodigd van het bestemmingsplan.



## 4 Ambtshalve wijzigingen

De Omgevingsdienst West-Holland heeft advies uitgebracht voor verschillende onderdelen van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het advies worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

### ***Aerius berekening***

Alle lopende procedures waarover nog geen definitief besluit is genomen, moeten opnieuw worden berekend met de nieuwe release van AERIUS Calculator. Het stikstof onderzoek wordt geactualiseerd en wordt vervangen in het bestemmingsplan.

Verdere ambtshalve wijzigingen zijn:

### ***Woningaantal***

Het totale woningaantal wordt gewijzigd van 86 naar 88. Ter plaatse van het appartementencomplex aan de noordzijde van het plangebied worden een tweetal extra appartementen gerealiseerd in het complex. De massa en situering van het gebouw blijven onveranderd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Deze wijziging is aangepast in de toelichting, diverse onderzoeken (luchtkwaliteit, vormvrije m.e.r. beoordeling, akoestisch onderzoek wegverkeer) en in de regels. De maatvoering maximum aantal wooneenheden ter plaatse van het noordoostelijk gelegen appartementencomplex wordt aangepast naar 32 woningen.

Daarnaast is in de regels voor de bestemming 'Wonen -2' opgenomen dat binnen de bestemming maximaal 36 woningen mogen worden gerealiseerd.

### ***Actualisering van de toelichting***

Het actualiseren van de toelichting naar de meest recente versies van onder andere beleid.



## 5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen van de indieners ontvankelijk en gegrond zijn. De zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

In het vast te stellen bestemmingsplan Bloementuin worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

### Toelichting:

1. Woningaantal van 86 naar 88 verhogen.
2. Stikstofberekening wordt vervangen door de geactualiseerde versie.
3. Onderzoeken luchtkwaliteit en vormvrije m.e.r. wijzigen naar aanleiding van gewijzigd woningaantal.
4. Geactualiseerd akoestisch onderzoek toevoegen aan de bijlagen bij de toelichting en verwerken in de toelichting.
5. Verkeersonderzoek toevoegen aan de bijlagen bij de toelichting en verwerken in de toelichting.
6. Hernieuwde parkeerbalans toevoegen in de bijlagen bij de toelichting en verwerken in de toelichting.
7. Akoestisch onderzoek effecten geluid op de omgeving (onderdeel van het rapport genoemd onder punt 4) toevoegen in de bijlagen en verwerken in de toelichting.
8. Waterparagraaf aanpassen aan de hand van het meest recente waterplan en vervanging van 1 afbeelding.
9. Actualiseren van de toelichting naar de meest recente versies van onder andere beleid.

### Regels:

1. Maximum aantal woningen opgenomen binnen de bestemming 'Wonen – 2', in totaal 36 woningen.

### Verbeelding:

1. Aantal woningen binnen de aanduiding maximum aantal woningen in de bestemming 'Wonen -3' verhogen naar 32 (voor het appartementencomplex gesitueerd aan de noordoostzijde van het plangebied).