



Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim

28 november 2023
Fariq Ishaak
domein Ruimte

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
2	Vooroverlegreacties	3
3	Inspiraakreacties	6
4	Conclusie	11

Inleiding

Op 22 augustus 2023 heeft het college besloten om het voorontwerpbestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim voor te leggen aan de vooroverlegpartners conform artikel 3.1.1 Bro en ter inzage te leggen voor inspraak.

Het plan bestaat uit:

- sloop van de bestaande bedrijfshal van het beëindigde aannemersbedrijf.
- de bouw van drie nieuwe woningen.
- het in stand houden van de al bestaande woning op het perceel.

Het gaat om grondgebonden woningen, waarvan twee zijn gelegen aan de Prins Clausstraat en twee aan de Prins Bernhardstraat.

De vooroverleg- en inspraaktermijn liep van donderdag 31 augustus tot en met woensdag 11 oktober. Er zijn twee vooroverlegreacties en drie inspraakreacties ingebracht. In deze nota worden de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties beantwoord.

2 Vooroverlegreacties

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.

Er zijn twee vooroverlegreacties ontvangen; van Liander en de Veiligheidsregio Hollands-Midden (VRHM).

Vooroverlegreactie Liander

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Er is een vrijstaand gasstation gelegen aan de Tolhuisstraat, nabij het plangebied. Op basis van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit geldt voor dit type station een veiligheidsafstand van 10 meter tot gevoelige bestemmingen en kwetsbare objecten. De geplande woningen zijn gelegen binnen deze afstand. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen, zodat wordt voldaan aan de minimale veiligheidsafstand van 10 meter.	De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van deze reactie overleg gehad met Liander. Er zijn twee mogelijke oplossingen besproken waarbij gebouwd kan worden op een kleinere afstand van het gasstation, namelijk het slopen van het gebouw en plaatsen van een 0,5 m3 kast. Op dit moment wordt onderzocht in hoeverre deze oplossing financieel haalbaar is voor de initiatiefnemer. Het voldoen aan de veiligheidsafstand dan wel het anderszins borgen van een voldoende afstand tussen de woningen en het gasstation is een vereiste voor planologische medewerking. Er zal daarom een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt juridisch geborgd dat het plan alleen gerealiseerd kan worden wanneer de veiligheidsafstand tot het gasstation voldoende is.	Ja.

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Hollands-Midden (VRHM)

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Voor hulpdiensten is het goed kunnen bereiken en verlaten van een incident met eigen materieel en eigen personeel van cruciaal belang. Hier is het van belang dat de wegen zo veel mogelijk een onbelemmerde doorgang bieden. Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee toegangswegen. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding van 3,25 meter breed) met een vrije hoogte van 4,2 meter. Bij beoordeling van de bereikbaarheid van het plangebied is geconcludeerd dat het plangebied op dit moment niet voldoet aan de eis van twee onafhankelijke toegangswegen. Binnen de wijk zijn veel wegen met doodlopende eindes en in combinatie met de beperkte breedte van de wegen, daarbij in het bijzonder de weg met paaltjes ter hoogte van de Prins Clausstraat 30, wordt geadviseerd om de paaltjes te verwijderen om een tweezijdige bereikbaarheid van het plangebied te realiseren.	Deze paaltjes zullen in de nieuwe situatie verwijderd worden als onderdeel van dit plan.	Nee.
Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bluswaterwinning, want brandkraan en open water zijn aanwezig.	De gemeente neemt dit punt voor kennisgeving aan.	Nee.
Het plangebied is vanuit het Regionale dekkingsplan gelegen in een buurt met de classificatie 'Categorie 2' met het overheersende kenmerk 'Woningen'. De nieuwe ontwikkeling past binnen het profiel van de vastgestelde categorie. De referentiewaarde voor deze categorie is 10 minuten. De daadwerkelijke opkomsttijd bedraagt 8 minuten. Daarmee scoort het nieuwe initiatief 'Goed'. Er zijn in het kader van het Dekkingsplan geen aanvullende voorzieningen	De gemeente neemt dit punt voor kennisgeving aan.	Nee.

benodigd want de te verwachten preventieve voorzieningen en opkomsttijd voldoen aan de uitgangspunten van het Dekkingsplan.		
Naast het scenario 'Gebouwbrand' zijn er geen andere scenario's relevant (denk hierbij aan externe veiligheid en overstromingsrisico). Er zijn geen aanvullingen/opmerkingen op de uitwerking van paragraaf 'Externe veiligheid' in de Toelichting.	De gemeente neemt dit punt voor kennisgeving aan.	Nee.
Bij een brand in de omgeving (of een toxische wolk) is het handelingsperspectief voor de aanwezigen schuilen binnen een bouwwerk. Bouwwerken kunnen hiervoor enige tijd bescherming bieden, mits de ramen en deuren gesloten kunnen worden en de (mechanische) ventilatie afgeschakeld kan worden. Er wordt dan ook geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen. In het toekomstige Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) is in artikel 4.124, lid 4 geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld.	De mogelijkheid om het ventilatiesysteem met één druk op de knop uit te schakelen maakt onderdeel uit van het voorgeschreven gebalanceerd ventilatiesysteem. Dit wordt vastgelegd in de besteksomschrijving.	Nee.

3 Inspraakreacties

Er zijn in de inspraakperiode drie inspraakreacties ingebracht. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de opmerkingen die naar voren zijn gebracht in deze inspraakreacties. In de eerste kolom van deze tabel staat een samenvatting van de inspraakreacties, in de tweede kolom de beantwoording hierop en in de derde kolom of dit al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 1

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
De bouwvlakken van de percelen 1 en 3 zijn gesitueerd op de erfgrans. De tuinen van de Prins Clausstraat 32 tot en met 42 en de haag zijn op een eerder getoonde tekening niet goed ingetekend. Zie bijlage 1 voor de betreffende tekening. Als er wordt gebouwd in de erfgrans, is er recht van overpad nodig van de burens van de Prins Clausstraat 32 tot en 42. Voor het bouwvlak van perceel 3 verzoekt de indiener om deze 1 tot 2 meter meer naar links te verplaatsen of te verkleinen naar bijvoorbeeld 6 meter breed met een meter uit de erfgrans. Hiermee behoudt de indiener uitzicht over de tuinen van de rijwoningen aan de Prins Clausstraat en is er geen discussie in verband met het bouwen op erfgransen en recht van overpad. Het nieuwe bouwvlak ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is immers in dat opzicht een verruiming/verandering en voor de indiener bezwaarlijk. De bewoners aan de Prins Clausstraat zullen hier ook baat bij hebben, omdat het bouwvlak iets verder van hun aangrenzende tuinen is geplaatst en dit tot een prettigere woonomgeving zal leiden. Dit zou een win-win-situatie opleveren.	Punt wordt aangepast. De tekeningen worden hierop ook aangepast. Het bouwvlak van de percelen 1 en 3 worden ca. 1 meter uit de erfgrans verplaatst. De haag, dan wel een ander soort erfafscheiding kan dan op de erfgrans blijven staan.	Ja.

De eigenaar van het gehele perceel laat een eigen woning bouwen met garages en een oprit (op perceel 4). De toekomstige eigenaar van perceel 3 kan dat niet. Die kan geen garage bouwen met een oprit, omdat de parkeervlakken van perceel 3 niet voor de uitbouw delen zijn gesitueerd, maar direct voor het bouwblok. Om het straatbeeld gelijk te houden, stelt de aanvrager voor om de groenstrook van de gemeente eerst een stuk door te trekken tot voor de woning van perceel 3 en de parkeervakken van perceel 3 en 4 met elkaar te verbinden. Hiermee oogt de straat niet alleen groener vanaf de Prins Clausstraat; de toekomstige eigenaar van perceel 3 heeft ook meerwaarde (net als perceel 4) met een mogelijkheid tot het bouwen van een aangebouwde garage en de mogelijkheid om daarvoor te parkeren (oprit). Ook in de situatie van de indiener is dit zo geregeld en dit komt het straatbeeld daarom in zijn geheel ten goede.	Het inwisselen van de parkeerplaatsen vindt de gemeente geen verbetering. Het groen krijgt dan een significante onderbreking waardoor de groenstrook als zodanig niet meer als een geheel is te beschouwen. Bovendien worden de parkeerplaatsen in dat geval voor de woning van de bewoners aan de Prins Bernhardstraat 22 geplaatst. Daar liggen de nu ingetekende parkeerplaatsen van kavel 4 al deels voor. Dat zou betekenen dat alle parkeerplaatsen voor deze woning komen. Dit is onwenselijk.	Nee.
Het kunnen bouwen van een garage met een oprit is ook niet mogelijk voor perceel 1. Waarom zou het dan wel voor perceel 4 mogen en kunnen?	Dat is een specifiek verzoek van de eigenaar die er al is en levert wat de gemeente betreft geen bezwaren op. Het staat potentiële kopers van de overige woningen verder vrij om de woningen 1 en 3 wel of niet te kopen om die reden.	Nee.

Inspraakreactie 2

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
In algemene zin staat de indiener positief tegenover de bouw van woningen op desbetreffend perceel. Wel heeft de indiener een bezwaar tegen de wijze waarop de nodige parkeerplaatsen nu zijn gepland. De parkeerplaatsen zijn nu deels op gemeentegrond waardoor er in feite een verruiming is van dat perceel. Hiermee wordt de openbare	De initiatiefnemer en de gemeente zijn in overleg geweest over het realiseren van de voor het plan nodige parkeerplaatsen zonder dat dit per saldo ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte. De gemeente erkent hierbij dat met nieuwe parkeerplaatsen nooit alle omwonenden even tevreden zijn met de oplossing, maar is van oordeel dat met het bij het	Nee.

ruimte verkleind en krijgt indiener in plaats van groen een parkeerplaats voor de deur. De indiener verzoekt om de parkeerplaats volledig op het eigen perceel te realiseren en daarmee de voorgevel waarschijnlijk iets naar achteren te verplaatsen.	voorontwerpbestemmingsplan behorende plan een goede balans is tussen de parkeerbehoefte en groen in de openbare ruimte. Er vindt hiervoor grondruil plaats tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waardoor de nieuwe parkeerplaatsen voor de woningen niet meer op gemeentegrond zijn. Daartegenover staat dat er elders binnen het gebied meer groen terug kan komen.	
--	--	--

Inspraakreactie 3

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Dit voorontwerpbestemmingsplan is erg generiek en op basis van het gepresenteerde sluit het niet aan bij de eerdere wijkontwikkeling (Prins Bernhardstraat).	Het gaat om een bestemmingsplan met dezelfde systematiek als van het daarvoor geldende bestemmingsplan Sassenheim-Zuid. Er zijn bouwvlakken en bestemmingen op maat opgenomen. Het bestemmingsplan is daarmee naar het idee van de gemeente voldoende specifiek om de beoogde woningen mogelijk te maken. Wat betreft de aansluiting bij de eerdere wijkontwikkeling geldt dat er in de oude situatie sprake was van een bedrijf en er plaats wordt gemaakt voor woningen. Dit sluit in beginsel al meer aan bij de directe omgeving. Daarnaast zal in een later stadium op basis van de geldende welstandsnota worden beoordeeld hoe het uiterlijk van de woningen aansluit bij de woningen in de directe omgeving.	Nee.
Het plan is niet duidelijk ten aanzien van de bouwstijl, alleen oppervlakten en hoogtes. De woningen op perceel 3 en 4 moeten in de stijl van de huidige woningen aan de Prins Bernhardstraat worden uitgevoerd, namelijk een blok gelijk aan de Prins Bernhardstraat 29-31. Met een huizenblok gelijk aan de Prins Bernhardstraat 29-	De bouwstijl is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Dit wordt beoordeeld door de welstandscommissie wanneer te zijner tijd de aanvraag omgevingsvergunning wordt behandeld. Daarbij wordt gekeken naar hoe het uiterlijk van de nieuwe woningen zich verhoudt tot de woningen in de omgeving.	Nee.

31 wordt ook voldaan aan de gestelde eisen van de eigenaar voor perceel 4.		
De huidige getoonde woning op perceel 4 is te kolossaal, gaat ten koste van de andere percelen en past niet in het huidige straatbeeld.	Naar het oordeel van de gemeente is een woning met deze omvang stedenbouwkundig goed inpasbaar. Ook is niet duidelijk in welk opzicht dit ten koste gaat van de andere percelen.	Nee.
De woningen op percelen 3 en 4 staan zeer kort aan, dan wel op de erfgronden (architect heeft zich een aantal vrijheden toegeëigend) en kan door de aanliggende percelen als inbreuk gezien worden op hun privacy, dan wel een blinde muur opleveren.	De woning op perceel 4 staat op ca. 2,1 meter afstand van de bestaande erfgronden. Dat is een gebruikelijke afstand. De afstand van 2,1 meter maakt dat er gevelopeningen in de woning mogelijk zijn. Voor perceel 3 geldt dat het bijbehorende bouwvlak ca. 1 meter uit de erfgronden zal worden geplaatst.	
Om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken is er sprake van 'ruilverkaveling' tussen openbaar groen/weg en eigen grond, waarbij er één (1) huidig openbaar parkeervlak en een stuk weg worden opgeofferd en er 2 blokken openbaar groen ontstaan naast de 'eigen' parkeervakken aan de zijde van de Prins Bernhardstraat. Dit komt vreemd over, aangezien in verloop van tijd het openbaar groen zal overgaan in 'privé'-grond.	Er gaat geen openbare parkeerplaats verloren op de Prins Bernhardstraat; in de hoek van de straat mag nu ook niet geparkeerd worden in verband met toegankelijkheid van de brandkraan. De gemeente kan handhaven op illegaal grondgebruik.	Nee.
De straat waaraan de indiener woont wordt smaller door de grondruil. Dit gaat tot problemen leiden voor de vuilniswagen om de bocht te kunnen maken. Daarom wordt het idee op de tafel gelegd om de huidige groenstrook openbare weg te maken en de huizen op percelen 3 en 4 verder van de rooilijn te leggen (enigszins gedraaid) om zo echt op eigen grond parkeerplekken te creëren.	In de bestaande situatie wordt de rijbaan aan de Prins Bernhardstraat begrensd door een groenstrook aan de zuidwest zijde. Deze groenstrook wordt opnieuw ingericht met groen en parkeren. De bestaande rijbaan wordt niet smaller; het profiel wordt alleen rechtgetrokken. De bochtstralen voldoen dan ook voor de nood- en hulpdiensten en vuilniswagen.	
De Prins Bernhardstraat moet niet ontsloten worden naar de Hoofdstraat via de Tolhuisstraat door het huidige hek nabij perceel 4 te verwijderen. Er is geen reden	Het hek zal niet verwijderd worden als gevolg van dit plan. Wel komt hier mogelijk in de toekomst als gevolg van andere ontwikkelingen een	Nee.

om door deze twee (2) extra huizen de huidige verkeersstromen (auto's, fietsers en voetgangers) anders te laten verlopen.	calamiteitenroute voor nood- en hulpdiensten en langzaam verkeer. Hoe dan ook wordt dit geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer, anders dan het hiervoor genoemde.	
Gedurende de gehele bouwperiode dient het bouwverkeer niet via de Prins Bernhardstraat te verlopen. Indien dit onmogelijk wordt geacht, dan dient alle schade aan wegdek, (onderliggende) infrastructuur en andere niet benoemde (mobiele) objecten door de ontwikkelaar gerepareerd dan wel vergoed te worden (incl. een periode van 10 jaar na afloop van de bouw voor onbekende gebreken). Mocht er gekozen worden om het bouwverkeer via de Tolhuisstraat te laten verlopen, dan is dit een tijdelijke maatregel en dient deze ontsluiting alleen voor bouwverkeer (afsluiten met hekken) en weer teniet worden gedaan direct na afloop van de bouwperiode.	In de vergunningenfase zal in overleg met de gemeente een route voor bouwverkeer worden vastgesteld. Schade veroorzaakt tijdens de uitvoering wordt door de gemeente verhaald op de initiatiefnemer.	Nee.

4 Conclusie

Als resultaat uit het vooroverleg en de inspraak wordt op twee punten de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

- Er wordt in verband met het gasstation van Liander een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te kunnen bouwen.
- Op de verbeelding worden twee bouwvlakken verschoven, waarmee deze een meter uit de erfgrens komen te liggen.