

Inspraak- en vooroverlegnota

Voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen Teylingen

Van: Gijs Wanders
Datum: 2 september 2010

Inhoud:	Bladzijde
1 Inspraakreacties	1
2 Vooroverlegreacties	21

1 INSPRAAKREACTIES

Inleiding

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan bedrijventerreinen. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt 23 zeer gevarieerde bestemmingsplannen. Die zijn gevarieerd, zowel qua planologische regeling als qua leeftijd. Het nieuwe bestemmingsplan zorgt voor een eenduidig, actueel en overzichtelijk planologisch regime. Het voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen heeft van 20 mei tot en met 30 juni 2010 ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen een inspraakreactie over het plan indienen. Op 27 mei 2010 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

Van de onderstaande (rechts)personen zijn inspraakreacties 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 verwerkt wordt in het bestemmingsplan.

Nr.	Naam	Adres	Woonplaats	Onderwerp
	Algemeen			
1.1	Stol architecten namens diversen	Diversen	Diversen	Overzicht met ingediende inspraakreacties en tijdige indiening
1.2	R. van der Horst	Sweilandstraat 43	Warmond	Duurzaamheid, groen, openbaar vervoer en ontheffingsregels
1.3	J.H.M. Peetoom	onbekend	onbekend	Leesbaarheid kaart
	Industriekade			
1.4	Omtzigt Watersport	Industriekade 20	Sassenheim	Kolomkraan
1.5	Stol architecten namens Verhaar Omega bv en A.G.J.C. van Breda bv	Industriekade 28 en 30 en Kagerdreef (nummer onbekend)	Sassenheim	Bouwvlak en bebouwingspercentage
1.6	Stol architecten namens A. van der Waagt	Industriekade 36	Sassenheim	Bouwvlak, bebouwingspercentage, bestemmingsgrens
	Rijksstraatweg e.o.			
1.7	J. v.d. Pal	Rijksstraatweg 41	Sassenheim	Groenstrook en bouwmogelijkheden
1.8	M. v.d. Pal-de Bruin	Rijksstraatweg 41	Sassenheim	Groenstrook en bouwmogelijkheden
1.9	Stol architecten namens Fam. J.W. v.d. Pal	Rijksstraatweg 41	Sassenheim	Nieuwe woning
1.10	F.J. Neuman namens bewoners Rijksstraatweg en Klinkenberg	Rijksstraatweg 26, 28, 32, 34, 39, 41 en Klinkenberg 1,3 en 5	Sassenheim	Groenstrook en bouwmogelijkheden
1.11	RWV Advocaten namen dhr. Van Hoekelen	Rijksstraatweg 50	Sassenheim	Bouwmogelijkheden
1.12	Deleeuw Flowerbulb Group b.v.	Rijksstraatweg 52	Sassenheim	Recreatie- en woonfunctie
1.13	Chr. Eggink	Rijksstraatweg 54a	Sassenheim	Bouwvlak en woonfunctie
1.14	M.M.J. Helmus	p/a Postwijkkade 7 (Rijksstraatweg 56a)	Sassenheim	Bouwvlak en kantoorfunctie
1.15	AKD namens Luiten Van der Valk Beheer e.a.	Rijkstraatweg 60 Warmonderweg 8	Sassenheim	Milieu(categorieën), woon- en kantoorfunctie
1.16	H. Stol Beheer BV	p/a Beatrixlaan 20	Warmond	Bestemming hoek Rijksstraatweg/

				Warmonderweg
1.17	T.J.M. Leenen	Warmonderweg 6	Sassenheim	Kantoorfunctie naast woning
1.18	M. Verschoor bv	Rijksstraatweg 59 e.o.	Sassenheim	Bestemmingsgrens, bouwhoogte, bebouwingspercentage, milieucategorie, woonfunctie, kantoorfunctie, wijzigingsbevoegdheid
	Veerpolder			
1.19	Sauna Warmond bv	Veerpolder 2	Warmond	Bed & breakfast
1.20	Stol architecten namens Sauna Warmond	Veerpolder 2 en 4	Warmond	Bouwhoogte en bouwvlak
1.21	Stol architecten namens R. Zierikzee	Veerweg 5a t/m 5i	Warmond	Bouwvlak
1.22	Transport Keijzer Warmond	Veerpolder 21-23	Warmond	Bouwhoogte
1.23	Heemskerk Metaalbewerking	Veerpolder 29/37	Warmond	Bouwhoogte en woonfunctie
1.24	Dekker Vastgoed	Veerpolder	Warmond	Bouwhoogte en toegestane functies
1.25	Adviesbureau "Het Betere Cont(r)act" namens Juffermans	Veerpolder 69-73	Warmond	Bebouwingspercentage, bouwhoogte, woonfunctie
1.26	Stol architecten namens Juffermans	Veerpolder 69-71	Warmond	Bouwhoogte, bouwmogelijkheden
1.27	Stol architecten namens Juffermans	Veerpolder 69-71	Warmond	Bouwmogelijkheden
1.28	Olympia Charters	Veerpolder 61-67	Warmond	Bouwhoogte, woonfunctie, schuur
1.29	A.L.M. Heemskerk	Veerpolder 59	Warmond	Woonfunctie, bouwhoogte, bebouwingspercentage
1.30	Stol architecten namens Ouwehand en Faas	Veerpolder 49 en 53	Warmond	Bouwvlak, bebouwingspercentage, bouwhoogtes en woonfunctie
1.31	Warmondse IJclub, Veerpolder	Postbus 10 2360 AA	Warmond	Specifiekere bestemming
	Voorhout			
1.32	Sport en Fitnesscentrum Thea Hoogervorst	Nijverheidsweg 2	Voorhout	Toegestane functies
1.33	P. Theunissen	Nijverheidsweg	Voorhout	Groenbestemming
	Jagtlustkade e.o.			
1.34	Stol architecten namens V.d. Mey e.a.	Hoofdstraat 20, Jagtlustkade 22 en Warmonderweg 1-7	Sassenheim	Bouwvlakken en kantoorfunctie
1.35	Stol architecten namens V.d. Mey	Wasbeekerlaan 51 t/m 57	Sassenheim	Wijziging naar woonfunctie
1.36	Stol arch. namens Van Erk	Wasbeekerlaan 59	Sassenheim	Bouwhoogte en bouwvlak
1.37	Stol architecten namens Wesseling	Anton Philipsweg 5 en 7	Sassenheim	Bouwvlak en bebouwingspercentage
1.38	Stol architecten namens Wesseling	Anton Philipsweg 18 en 20	Sassenheim	Bouwvlak en bebouwingspercentage
1.39	Stol architecten namens Wesseling	Hub van Doorneweg 12 en 14	Sassenheim	Bebouwingspercentage
1.40	Greenib Onroerend Goed B.V.	Oosteinde 34	Warmond	Kantoorfunctie, bouwvlakken, windmolens en straalpad
	AKZO e.o.			
1.41	J.C. Bouwmeester	Verlengde Vinkenweg 9	Sassenheim	Ontsluiting, bestemming, windmolens, bijgebouw
	Sassenheim-Zuid			
1.42	QSN Kwaliteitsmanagement	Wattstraat 68	Sassenheim	Kantoorfunctie

1.1 Stol architecten namens diversen: overzicht met ingediende inspraakreacties en tijdige indiening

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Het betreft een overzicht van de inspraakreacties van diverse (rechts)personen. Deze reactie gaat niet inhoudelijk in op het bestemmingsplan en leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is hiermee aangetoond dat de onderliggende reacties tijdig zijn ingediend. De onderliggende reacties komen aan bod bij de volgende nummers: 1.5, 1.6, 1.9, 1.18, 1.20, 1.21, 1.26, 1.27, 1.30, 1.34, 1.35, 1.36, 1.37, 1.38, 1.39. Op die plaatsen is aangegeven in hoeverre de betreffende inhoudelijke reactie tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt.

Deze (overzichts)reactie heeft geen aanpassingen in het bestemmingsplan tot gevolg. De individuele reacties kunnen wel tot aanpassing van plan leiden. Dat is bij de betreffende reacties terug te vinden.

1.2 R. van der Horst, Sweilandstraat 43, Warmond: duurzaamheid, energie, openbaar vervoer en ontheffingsregels

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: door te willen komen tot één bestemmingsplan met gelijke voorschriften, kan een plan ontstaan dat de verschillende terreinen met hun bedrijven tekort doet.

Antwoord: de gemeente is zich van dat risico bewust. Hier hebben wij op ingespeeld door specifieke situaties goed te regelen in de regels en op de kaart. Argumenten vóór één bestemmingsplan voor alle terreinen zijn dat er meer overzicht is, ondernemers meer gelijke mogelijkheden hebben en één plan toegankelijker is dan de huidige 23 geldende bestemmingsplannen.

Reactie 2: het zou vanuit vele perspectieven zinvol zijn dat de gemeente in het bestemmingsplan bedrijventerreinen aandacht besteed aan zonne-energie, het produceren van groene stroom (windmolens e.d.) en decentrale energieopwekking.

Antwoord: de gemeente Teylingen staat positief tegenover duurzame energie. Het bestemmingsplan is echter niet het juiste middel om dit te stimuleren bij ondernemers die al een bestaande bedrijfsruimte in het plangebied exploiteren. Zonnepanelen of –collectoren op daken zijn als bouwvergunningvrije bouwwerken toegestaan. Hiermee zijn voldoende mogelijkheden op dat vlak geboden. Voor windmolens geldt dat de gemeente deze vanwege de visuele impact en geluidhinder niet direct op de bedrijventerreinen toe wil staan. Wel wordt er een regeling opgenomen om kleinere windmolens op daken te kunnen plaatsen tot een hoogte van 3 meter boven de maximale bouwhoogte. De visuele impact en de geluidsoverlast zijn minimaal en uit duurzaamheidsoogpunt wordt het wenselijk geacht. Als er initiatieven zijn voor grotere windmolens zullen wij die afzonderlijk beoordelen op inpasbaarheid op de bedrijventerreinen. In de toelichting zal worden ingegaan op de nota “Wervelender” van de provincie Zuid-Holland. Ten aanzien van decentrale energieopwekking stelt de inspreker terecht dat bij nieuwbouw al regelmatig wordt toegepast. Hier gaat het echter hoofdzakelijk om bestaand bedrijventerrein en zijn de kosten daardoor aanzienlijk hoger.

Reactie 3: openbaar vervoer is niet gekoppeld aan de bedrijventerreinen. Autogebruik kan met openbaar vervoer beperkt worden, waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn en hier zou meer groen voor in de plaats kunnen komen.

Antwoord: het bestemmingsplan is niet het juiste middel om het openbaar vervoer van/naar de bedrijventerreinen te verbeteren of om te zorgen voor groenaanplant, vandaar dat dit niet terugkomt in het bestemmingsplan. Uit de ondernemersbijeenkomsten die eind 2009 zijn georganiseerd bleek parkeren vrijwel op alle terreinen tot knelpunten te leiden. Minder parkeerplaatsen zijn daarom niet aan de orde. De gemeente Teylingen onderschrijft wel de Openbaar VervoerVisie van de regio Holland-Rijnland. Verder stimuleren we in het Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan (GVVP) het openbaar vervoer. Het nieuwe NS-station Sassenheim en de HOV-verbinding van het nieuwe NS-Station naar Noordwijk dragen bij aan goed openbaar vervoer in de regio.

Deze reactie heeft geen aanpassingen in het bestemmingsplan tot gevolg.

1.3 J.H.M. Peetoom, raadslid, Voorhout: leesbaarheid kaart

Reactie is tijdens de inloopbijeenkomst over het bestemmingsplan bedrijventerreinen ingediend op 27 mei 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: wat is het verschil tussen roze kantoorbestemming en kantoorbestemming (k) binnen de bestemming bedrijf?

Antwoord: Het verschil zit erin dat het om respectievelijk hoofd- en nevenfuncties gaat in het gebied. Als de hoofdbestemming van een gebied of locatie kantoor is, dan krijgt deze een roze kantoorbestemming. Als een (zelfstandig) kantoor een nevenfunctie is in het gebied (bijvoorbeeld op een bedrijventerrein), dan moet de hoofdfunctie in de toekomst niet onmogelijk zijn. Daarom wordt in zo'n geval gekozen voor de hoofdbestemming "Bedrijf" met een specifieke extra mogelijkheid om een (zelfstandig) kantoor te vestigen. Een vergelijkbare situatie doet zich in het plangebied voor met recreatie. Zo is de tennishal aan de Rijksstraatweg 52 bestemd als "Bedrijf" met een aanduiding "r", terwijl de tennishal op bedrijventerrein Veerpolder bestemd is als "Recreatie".

Deze reactie heeft een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan tot gevolg. Hierin zal bovenstaande uitleg worden overgenomen.

Reactie 2: waarom zijn aanduidingen soms tussen haakjes gezet en andere niet?

Antwoord: de aanduidingen zonder haakjes betreffen de bestemmingen en milieucategorie. De aanduidingen tussen haakjes betreffen optionele functieaanduidingen. Die laatste komen niet overal voor. Conform de regelgeving van "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008)" is dit landelijk zo afgesproken.

Deze reactie heeft geen aanpassingen in het bestemmingsplan tot gevolg.

Industriekade

1.4 Omtzigt Watersport, Industriekade 20, 2172 HV, Sassenheim: kolomkraan

Reactie is ingediend op 27 mei 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: wij hebben bouwvergunningaanvraag gedaan voor kolomkraan aan de kade langs de Sassenheimervaart, schuin tegenover huisnummer 20-22. Deze is nog niet ingetekend op de kaart.

Antwoord: zodra de aangevraagde vergunning onherroepelijk is geworden (verwachting begin oktober 2010), zal een aanduiding op de kaart worden opgenomen, die in de bestemming verkeer een kolomkraan op de betreffende locatie toestaat.

Deze reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.5 Stol architecten namens Verhaar Omega bv en A.G.J.C. van Breda bv, Industriekade 28 en 30 en Kagerdreef (nummer onbekend), Sassenheim: bouwvlak en bebouwingspercentage

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: verzocht wordt om het bebouwingspercentage tot 80% te verhogen, zodat dit gelijk is aan het percentage van de omliggende percelen.

Antwoord: aan het verzoek wordt voldaan.

Deze reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.6 Stol architecten namens A. van der Wagt Industriekade 36, Sassenheim: bouwvlak, bebouwingspercentage, bestemmingsgrens

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: verzocht wordt om Industriekade 36 een eigen bouwvlak te geven i.p.v. een bouwvlak samen met de naastgelegen percelen, teneinde geen problemen met de toekenning van bouwmogelijkheden te krijgen.

Antwoord: een eigen bouwvlak is niet noodzakelijk om dergelijke problemen te voorkomen. De regels gaan er immers van uit dat het bebouwingspercentage gerelateerd is aan een 'bouwperceel'. Hiermee wordt voorkomen dat de ene buurman direct 100% van zijn perceel kan bebouwen en er daardoor geen uitbreidingsruimte meer over is voor de andere buurman. Reactie 1 leidt dus niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reactie 2: verder dient het bebouwingspercentage te worden opgehoogd tot 90% waarbij de recente nieuwbouw dan juist geregeld is.

Antwoord: het bebouwingspercentage zal conform het verzoek worden opgehoogd.

Reactie 3: verzocht wordt verder om het bestemmingsvlak en het bouwvlak tot aan de waterzijde te laten lopen. De grens van het bestemmingsplangebied dient dan te worden verschoven tot aan het water. Daarmee ligt ook het onlangs nieuw gebouwde kantoor binnen het bestemmingsvlak.

Antwoord: het bouwvlak zal uitsluitend met het onlangs nieuw gebouwde kantoor worden uitgebreid. Dit is per abuis niet in het voorontwerp opgenomen. De bedrijfsfunctie zal tot aan de waterkant toegestaan worden, doordat de bestemming bedrijf tot aan de waterkant zal worden opgenomen. Vanwege de waterkeringsfunctie direct langs de Sassenheimer Vaart wordt hier geen aanvullende nieuwe bebouwing toegestaan. Reactie 3 is dus deels gegrond en wordt op dat punt in het bestemmingsplan verwerkt.

Reactie 1 is niet gegrond en wordt niet verwerkt in het bestemmingsplan. Reactie 2 is geheel en reactie 3 deels gegrond en dat zal in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Rijksstraatweg e.o.

1.7 J. v.d. Pal, Rijksstraatweg 41, Sassenheim: groenstrook en bouwmogelijkheden

Reactie is ingediend op 5 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: afscherpende groenstrook handhaven en eerdere afspraken niet uit het oog verliezen.

Antwoord: in het bestemmingsplan zal een ruimere groenbestemming worden opgenomen, waardoor deze overeenkomt met de groenbestemming uit het bestemmingsplan Sassenheim-Zuid. De groenbestemming beschermt niet de aanwezige volwassen beplanting. Over de bescherming hiervan dienen apart afspraken te worden gemaakt tussen de inspreker en de eigena(a)r(en) van de te ontwikkelen locatie. Zie ook de reacties 1.8 t/m 1.10.

Deze reactie is gegrond en het bestemmingsplankaart wordt op dit punt aangepast.

1.8 M. v.d. Pal-de Bruin, Rijksstraatweg 41, Sassenheim: groenstrook en bouwmogelijkheden

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: er is niets geregeld met betrekking tot de groene zone en het onderhoud daarvan. Ook is er niets geregeld met betrekking tot eventuele (licht)reclame en verlichting. Tevens is er niets geregeld met betrekking tot geluid. Verder vragen wij ons af hoe de uitkijk vanuit onze woning zal zijn wanneer diverse bedrijven de verharde terreinen gaan gebruiken voor opslag.

Antwoord: een bestemmingsplan is niet het juiste middel om onderhoud van groen, hinder van verlichting of (licht)reclame te reguleren. Deze onderwerpen kunnen wel bij de bouwvergunningverlening en via aparte afspraken met de ontwikkelaar aangekaart worden. Ten aanzien van geluid is rekening gehouden met verschillende milieucategorieën die op bedrijventerrein Sassenheim-Zuid zijn toegestaan. De milieucategorie geeft aan welke typen bedrijven zijn toegestaan. Dat hangt samen met hoeveel hinderafstand vanwege geluid-, geur-, gevaar- en stofhinder wenselijk is tussen een bedrijf en een woning. Er geldt een relatief lichte categorie nabij het onderhavige perceel, zwaardere categorieën liggen op grotere afstand. Grote lawaaiproducerende bedrijven zijn daardoor niet direct naast het perceel van de inspreker toegestaan. Afhankelijk van de uiteindelijke invulling van de nieuwe bebouwing, kan pas bepaald worden in hoeverre in een eventuele milieuvergunning ten aanzien van geluid eisen gesteld moeten worden aan het betreffende bedrijf. Opslag tenslotte is binnen de bedrijfsbestemming naast het betreffende perceel toegestaan. Ten aanzien van het uitzicht vanuit de woning dienen apart afspraken te worden gemaakt tussen de inspreker en de eigena(a)r(en) van de te ontwikkelen locatie, omdat dit gaat over de vormgeving van de groenzone. Zie ook de reacties 1.7, 1.9 en 1.10.

Deze reactie is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.9 Stol architecten namens Fam. J.W. v.d. Pal, Rijksstraatweg 41, Sassenheim: nieuwe woning

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: verzocht wordt het bouwvlak van de woning dusdanig aan te passen dat het woonhuis van de nu in behandeling zijnde bouwaanvraag er precies in past.

Antwoord: zodra de bouwvergunning onherroepelijk is, zal het bouwvlak worden aangepast. Zie ook de reacties 1.7, 1.8 en 1.10.

Deze reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt te zijner tijd op dit punt aangepast.

1.10 F.J. Neuman namens bewoners Rijksstraatweg en Klinkenberg Rijksstraatweg 26, 28, 32, 34, 39, 41 en Klinkenberg 1,3 en 5, Sassenheim: groenstrook en bouwmogelijkheden

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: er is sprake van slechte informatievoorziening door de ontwikkelaar.

Antwoord: dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Reactie 2: in de afgelopen 16 jaar is de groene buffer ontwikkeld tot het doel waarvoor hij is aangelegd: het zicht van de bewoners van de Klinkenberg en Rijksstraatweg op het bedrijventerrein ontnemen. Behoud van de groene buffer is gewenst.

Antwoord: de groene buffer is de afgelopen jaren veel groter gegroeid dan op grond van het bestemmingsplan Sassenheim-Zuid nodig is. Het is dan ook niet mogelijk om alle groen in deze buffer te handhaven, aangezien er op grond van het bestemmingsplan een bedrijf is toegestaan. In overleg met de ontwikkelaar kan bekeken worden welk groen gehandhaafd kan worden. Het feit dat de natuurdoelstelling rondom de Dinsdagse Wetering niet geheel tot uitvoering is gekomen, is geen reden om het groen op het bedrijfsperceel aan de Madame Curiestraat in ruil daarvoor te handhaven en af te zien van de bedrijfsbestemming of een kleinere bedrijfsbestemming op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan t.o.v. het oude bestemmingsplan. De groenbestemming uit het bestemmingsplan Sassenheim-Zuid zal wel overgenomen worden in het bestemmingsplan bedrijventerreinen, omdat dat de strook is waar de gemeenteraad in 1994 mee heeft ingestemd. Zie ook de reacties 1.7 t/m 1.9.

Reactie 3: de brochure van de ontwikkelaar doet vermoeden dat de ontwikkeling een voldongen feit is.

Antwoord: de ontwikkeling is op het moment van schrijven geen voldongen feit. Een ontwikkelaar is gerechtigd een luxe verkoopbrochure uit te geven om de marktkansen voor zijn bouwplan daarmee te toetsen. De ontwikkelaar moet ondanks de brochure gewoon een bouwvergunning voor het bouwplan aanvragen.

Reactie 2 is deels gegrond en het bestemmingsplan wordt op dat punt aangepast.

1.11 RWV Advocaten namens dhr. Van Hoekelen, Rijksstraatweg 50, Sassenheim: bouwmogelijkheden

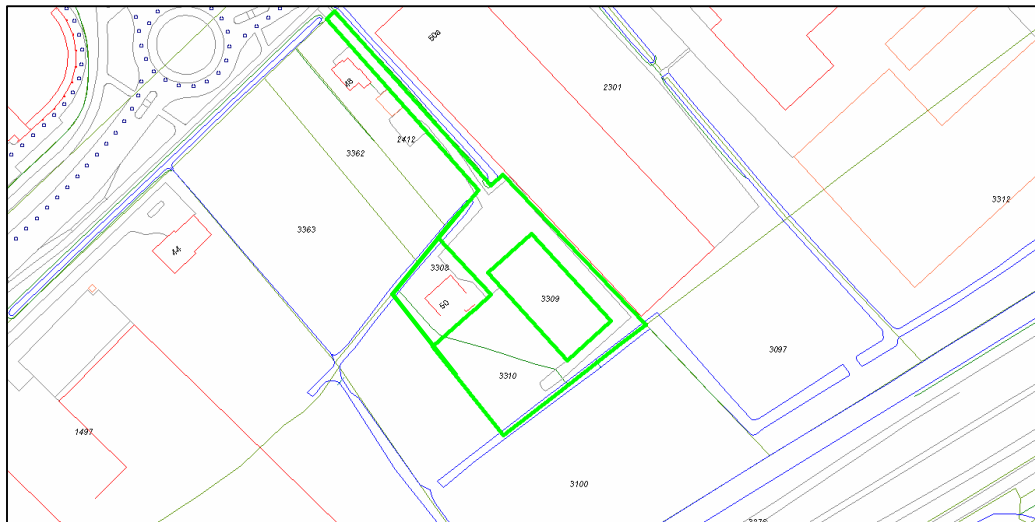
Reactie is ingediend op 22 juni 2010 (ontvangen 23 juni 2010) en dus ontvankelijk.

Reactie: het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheid enorme bedrijfsgebouwen te realiseren vlak naast de woning tot 12 meter hoog. Privacy is in het geding. Afstand van bebouwing tot perceelsgrens hoeft maar 1 meter te bedragen. Bij Rijksstraatweg 48 is hier beter rekening mee gehouden. Graag bouwvlak intekenen dat waarborgt dat een afdoende afstand wordt gehouden tussen de te realiseren bedrijfsgebouwen en de woning van cliënt. Daarnaast graag de maximale bouwhoogte op het bouwvlak direct naast het perceel van cliënt zodanig te beperken, dat de overlast van de nieuw te realiseren bebouwing in termen van licht (zon) en uitzicht zoveel mogelijk worden beperkt.

Antwoord: het kadastrale perceel B3308 zal worden opgenomen als niet te bebouwen gebied. Voor de woning zal uiteraard wel een bouwvlak worden opgenomen. Daarmee zijn vergelijkbare afstanden opgenomen als bij het door de inspreker genoemde adres Rijksstraatweg 48. Ook is er sprake van een vergelijkbaar niet te bebouwen oppervlak als bij Rijksstraatweg 48. Daarnaast is van belang dat het perceel B3310 aan de achterzijde van de woning ook in eigendom van de heer Van Hoekelen is. Voor gronden die bij iemand in eigendom zijn, ligt de keus om te bebouwen bij de eigenaar. Als er behoefte is aan meer onbebouwde ruimte, kan de heer Van Hoekelen aan deze zijde besluiten geen bebouwing op te richten. Hiermee is ook voor de toekomst bij eventuele verkoop van zijn percelen de mogelijkheid behouden om perceel B3310 wel te bebouwen. Daarmee is afdoende gewaarborgd dat er geen bedrijfsbebouwing op te korte afstand van de woning gerealiseerd wordt, de privacy in het geding komt of er een beperking van de toetreding van zonlicht

ontstaat. Onderstaande kadastrale tekening is ter informatie opgenomen en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Deze reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.



1.12 Deleeuw Flowerbulb Group b.v., Rijksstraatweg 52, Sassenheim: recreatie- en woonfunctie

Reactie ingediend op 27 mei 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: recreatiefunctie (tennishaal) is ongeveer 6 maanden per jaar in gebruik, tevens wordt een deel van het bedrijf gebruikt voor voorbereidingen Corso. Daarom dubbelbestemming gevraagd.

Antwoord: wij onderschrijven het dubbele gebruik van het terrein, zoals blijkt uit de reactie. Het is echter niet altijd noodzakelijk om hier een gemengde bestemming (door de inspreker als dubbelbestemming genoemd) voor op te nemen. De huidige bestemming biedt voldoende ruimte voor zowel het bollenbedrijf als voor de tennis- en corsofunctie. Een 'dubbelbestemming' wordt voor andere doeleinden gebruikt, zoals bescherming van leidingen of ecologisch/archeologisch waardevolle terreinen.

Deze reactie is daarom niet gegrond, het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Reactie 2: in de huidige situatie is de bestemming agrarisch inclusief woonhuisbestemming. Graag bij de nieuw bedrijfsbestemming de woonhuisbestemming handhaven.

Antwoord: er zal een aanduiding 'bw' (bedrijfswooning) worden opgenomen, zodat wonen op het perceel is toegestaan.

Reactie 2 is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.13 Chr. Eggink, Rijksstraatweg 54a, Sassenheim: bouwvlak en woonfunctie

Reactie ingediend op 3 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: voor perceel sectie B nummer 1476 graag maximaal bouwvlak opnemen.

Antwoord: het bouwvlak zal worden uitgebreid tot aan de 50-meter-rooilijn van de rijksweg A44. Deze rooilijn is verplicht gesteld door Rijkswaterstaat langs rijkswegen in verband met toekomstige aanpassingen aan het wegprofiel, mogelijke nieuwe aansluitingen en dergelijke.

Daarmee is reactie 1 gegrond en zal het bestemmingsplan hierop worden aangepast.

Reactie 2: mogelijkheid voor kantoor is gewenst.

Antwoord: binnen de bedrijfsbestemming in dit bestemmingsplan zijn conform de nieuwe provinciale structuurvisie, die is vastgesteld op 2 juli 2010, kantoren mogelijk gemaakt. Dat betreft enerzijds kantoren als onderdeel van een bedrijf. In dat geval is de maximale oppervlakte aan kantoor 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 3.000 m². Anderzijds gaat het om kleinschalige zelfstandige kantoren. Deze mogen een oppervlakte van maximaal 1.000 m² omvatten. Om te voorkomen dat er in de gemeente

teveel kleine zelfstandige kantoren gerealiseerd worden, zal een ontheffingsmogelijkheid voor het college van B&W worden opgenomen. Hiermee is een apart toetsmoment te creëren over het al dan niet toestaan van een verzoek om een kleinschalig kantoorgebouw te realiseren.

Reactie 3: voor perceel sectie B nummers 3402 (per abuis is in de inspraakreactie nummer 3401 genoemd) en 3598 graag bedrijfswoning als burgerwoning bestemmen.

Antwoord: in 1997 is de bouwvergunning verleend voor de bedrijfswoning Rijksstraatweg 54a. Daarbij is expliciet vergunning verleend voor een bedrijfswoning en niet voor een burgerwoning. Aangezien het gebied primair een bedrijfsfunctie heeft en houdt, is het uit stedenbouwkundig en milieutechnisch oogpunt niet gewenst om de bedrijfswoning als burgerwoning te bestemmen.

Reactie 1 is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.14 M.M.J. Helmus, p/a Postwijkade 7 (Rijksstraatweg 56a), Sassenheim: bouwvlak en kantoorfunctie

Reactie is ingediend op 29 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: verzocht wordt om op de percelen B715 (bedoeld is B713, zie onderstaande tekening ter informatie) en B716 een maximaal bouwvlak in te tekenen.

Antwoord: het bouwvlak zal worden uitgebreid tot aan de 50-meter-rooilijn van de rijksweg A44. Daarmee is reactie 1 gegrond en zal het bestemmingsplan hierop worden aangepast.

Reactie 2: verzocht is om de mogelijkheid voor het bouwen van een kantoor op te nemen.

Antwoord: binnen de bedrijfsbestemming zijn conform de nieuwe provinciale structuurvisie, die is vastgesteld op 2 juli 2010, kantoren mogelijk gemaakt. Dat betreft enerzijds kantoren als onderdeel van een bedrijf. In dat geval is de maximale oppervlakte aan kantoor 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 3.000 m². Anderzijds gaat het om kleinschalige zelfstandige kantoren. Deze mogen een oppervlakte van maximaal 1.000 m² omvatten. Om te voorkomen dat er in de gemeente teveel kleine zelfstandige kantoren gerealiseerd worden, zal een ontheffingsmogelijkheid voor het college van B&W worden opgenomen. Hiermee is een apart toetsmoment te creëren over het al dan niet toestaan van een verzoek om een kleinschalig kantoorgebouw te realiseren.

Reactie 1 is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.15 AKD namens Luiten Van der Valk Beheer e.a., Rijkstraatweg 60 en Warmonderweg 8, Sassenheim: milieu(categorieën), woon- en kantoorfunctie

Reactie is ingediend op 29 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1 betreft de milieucategorie: de insprekers zijn het niet eens met de milieucategorie 3.1 die is toegekend aan het naastgelegen perceel, omdat op dit moment de bestemming Agrarische doeleinden op dit perceel rust en de afwijking van de richtafstand niet gemotiveerd is. In de toelichting zijn het nut en de noodzaak van de toekenning van de bestemming Bedrijf niet voldoende aangetoond. Aangezien wordt aangegeven dat het bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft, dienen de huidige categorie 2 bedrijven langs de Rijksstraatweg als zodanig te worden bestemd.

Antwoord:

Rondom burgerwoningen zal de milieucategorie zodanig worden gekozen, dat er geen overmatige hinder kan ontstaan. Vervolgens zal bij de milieuvergunningverlening verdere afstemming met de omgeving moeten plaatsvinden.

Reactie 2 betreft de woonbestemming: insprekers wensen dat de woning Rijksstraatweg 60 een woonbestemming krijgt, omdat hiervoor in 1999 vrijstelling ex artikel 19 WRO voor is verleend. Daarnaast is een bestaand gebouw niet weergegeven en zijn enkele nokhoogtes te laag weergegeven.

Antwoord: aan de woning zal de bestemming Wonen – 1 (= voor vrijstaande woningen) worden toegekend. Verder worden de nokhoogtes aangepast en wordt het bestaande gebouw opgenomen met een bouwvlak.

Reactie 3 betreft de omliggende bedrijven:

- a. De bebouwing aan de Rijksstraatweg 58 en 56a mag op grond van het geldende bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter en respectievelijk 7 meter hebben. De nieuwe bouwhoogte mag 12 meter zijn. Daarmee is geen sprake meer van een actualiserend bestemmingsplan.

- b. Bovendien zorgt die hoogte voor inbreuk op de privacy, overlast, vermindering van zonlichttoetreding en waardevermindering.
- c. Tot slot wordt gewezen op de visie van de gemeente ten aanzien van het rijksmonument.

Antwoord:

- a. De genoemde goothoogte is correct. Er is bij de Rijksstraatweg 56a echter ook een maximaal toegestane nokhoogte van 12 meter, daarom wordt hier de opgenomen bouwhoogte van 12 meter gehandhaafd. Voor de Rijksstraatweg 58 zal een aangepaste bouwhoogte van 8 meter worden opgenomen, wat 2 meter hoger is dan het huidige bestemmingsplan, maar 4 meter lager dan de aanvankelijk opgenomen hoogte. 8 meter is bovendien de hoogte van de omliggende bedrijfswoningen en van de burgerwoning aan de Rijksstraatweg 60. Wij zijn van mening dat op dit punt nog steeds sprake is van een consoliderend plan, omdat de bestaande functies opnieuw vastgelegd worden, zonder dat aanzienlijk andere functies of bouwmogelijkheden toegestaan worden.
- b. Inbreuk van privacy is bij de veelal blinde wanden van (agrarische) bedrijfsbebouwing niet aan de orde. De bouwhoogte zal hooguit visuele overlast veroorzaken, omdat het mogelijk het uitzicht belemmert. Maar verwacht wordt dat het door het ontbreken van ramen niet de privacy aan zal tasten. Met de aanpassing van de bouwhoogte van de Rijksstraatweg 58 is hieraan tegemoet gekomen. Vermindering van zonlichttoetreding als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan wordt niet verwacht, omdat aan de oost-, zuid- en westzijde al aanzienlijke bouwhoogtes aanwezig zijn of toegestaan zijn. Waardevermindering wordt met de aanpassing van de bouwhoogte van de Rijksstraatweg 58 niet verwacht.
- c. De gemeente heeft geen specifieke visie op rijksmonumenten, omdat deze door het rijk worden aangewezen en niet door de gemeente.

Aangezien het bij reactie 3 gaat om omliggende bedrijven wijzen wij erop dat bij inspraakreactie 1.14 verzocht is het bouwvlak te vergroten en wij hieraan medewerking verlenen.

Reactie 4 betreft de kantoorfunctie:

- a. Insprekers zijn het niet eens met de grootte van het bouwvlak en de hoogte van de naastgelegen bestemming kantoren. De afstand tussen het bouwvlak van de kantoren en de bebouwing van de inspreker is maar 17 meter. De maximale bouwhoogte van de kantoren van 12 meter is 4 tot 7 meter hoger dan de bestaande bebouwing op het perceel Rijksstraatweg 60. Daardoor is de privacy in het geding. Ook de privacy van hotelbezoekers is in het geding omdat het uitzicht vermindert. Dit leidt tot waardevermindering en planschade.
- b. Het parkeren van auto's vlakbij de woning en de hotelkamers leidt tot geluidsoverlast. Met een nadere aanduiding als parkeerterrein voor het gebied grenzend aan de Rijksweg 60 bestaat zekerheid voor de insprekers van een ruimere afstand tussen de kantoren en de bebouwing van de Rijksstraatweg 60.
- c. Tot slot willen insprekers weten wat de aanduiding 'bld' betekent.

Antwoord:

- a. Wij zullen het bouwvlak verkleinen en op ruimere afstand van de bebouwing van perceel Rijksstraatweg 60 leggen. Zodoende wordt de door de inspreker genoemde afstand van 17 meter verruimd tot 25 meter. De afstand tussen het bouwvlak en de woning is daarmee 35 meter.
Het ontwerp voor de kantoren is 12 meter hoog. Omdat het plan onvoldoende concreet is, zal er een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen (van agrarisch naar kantoren en/of bedrijven (max. cat. 2)). Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Gelet op de verruimde afstand en de wens van de gemeente om intensief ruimtegebruik te stimuleren wordt dit acceptabel geacht.
Tegemoetkomingen in planschade als gevolg van verminderde privacy behandelen wij conform afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
- b. Het parkeren van auto's op een naastgelegen parkeerterrein zal mogelijk merkbaar zijn (visueel of qua geluid), maar zal naar verwachting vanwege de lage rijsnelheid niet tot geluidsoverlast leiden. Wij kunnen ons vinden in het verzoek om een aanduiding voor parkeren op te nemen tussen het bouwvlak en de perceelsgrens, zodat dit gebied onbebouwd blijft en een ruimere afstand tussen kantoren en de bebouwing van de Rijksstraatweg 60 gegarandeerd is.
- c. Deze aanduiding heeft geen betekenis voor het bestemmingsplan. Het staat voor 'bouwland' en betreft een kadastrale aanduiding die in de gebruikte ondergrond zit.

Reactie 5: in het hotel bevindt zich een bedrijfswoning, die echter niet op de kaart is opgenomen.

Antwoord: er wordt een aanduiding 'bw' voor de bedrijfswoning op de kaart opgenomen.

Reactie 6: insprekers zijn het niet eens met de wijzigingsbevoegdheid voor de agrarische bestemming rond Rijksweg 68, omdat dit onduidelijkheid creëert en de rechtszekerheid daarmee in het geding is. Het realiseren van bebouwing op dit perceel neemt het vrije zicht weg op het rijksmonument aan de Rijksweg 60 vanaf de openbare weg. Dit past niet in de gebiedsvisie die in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan beschreven is.

Antwoord: wij zijn van mening dat een wijzigingsbevoegdheid geen onduidelijkheid creëert en de rechtszekerheid niet beperkt. Het schept juist duidelijkheid, omdat aangegeven is welke functies er in de toekomst kunnen komen en onder welke voorwaarden. Wij zijn het niet met de inspreker eens dat het zicht op het rijksmonument wordt weggenomen, want het rijksmonument is in de huidige situatie ook nauwelijks vanaf de openbare weg waar te nemen.

Reactie 7: insprekers wijzen op het ontbreken van geluidhinderonderzoek en luchtkwaliteitonderzoek. Hoewel er in de toelichting staat dat het bestemmingsplan een actualiserend karakter kent, worden er kantoren mogelijk gemaakt en is er sprake van een verzwaring van de milieucategorie. Om de haalbaarheid hiervan te toetsen is geluid- en luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk.

Antwoord: in verband met de nieuwe bestemming voor kantoren moet inderdaad aandacht besteed worden aan geluidhinder en luchtkwaliteit. Deze onderwerpen zullen dan ook nader aan bod komen in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en eventuele onderzoeksrapporten zullen als bijlagen aan het plan worden toegevoegd.

De reacties 1, 2, 3 (deels), 4 (deels), 5 en 7 zijn gegrond en daarom het bestemmingsplan op deze punten aangepast.

1.16 H. Stol Beheer BV, p/a Beatrixlaan 20, Warmond: bestemming hoek Rijksweg/ Warmonderweg

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: verzocht wordt een directe bestemming passend bij het provinciale beleid voor stads- en dorpsgebied (bijvoorbeeld wonen/kantoren) op te nemen in plaats van een bestemming agrarisch met wijzigingsbevoegdheid.

Antwoord: het provinciale stads- en dorpsgebied is geen verplicht te realiseren bestemming. De bestemming agrarisch is dan ook niet in strijd met de functie stads- en dorpsgebied uit het streekplan (inmiddels is op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld). De bestemming agrarisch met wijzigingsbevoegdheid voor bedrijven of kantoren kan dan ook gehandhaafd blijven. Vanwege de nabijheid van de snelweg en het bedrijfskarakter van de omgeving, acht de gemeente een bedrijfs- of kantoorfunctie op deze locatie de beste invulling. Voor woningbouw wordt de locatie niet geschikt geacht vanwege de hoge geluidbelasting. Eerdere verzoeken voor woningbouw zijn gemotiveerd afgewezen.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.17 T.J.M. Leenen, Warmonderweg 6, Sassenheim: kantoorfunctie naast woning

Reactie is ingediend op 29 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: inspreker maakt bezwaar tegen te dicht bouwen van kantoren naast het woonhuis.

Antwoord: Wij zullen rekening houden met dit bezwaar door in de wijzigingsbevoegdheid (naar kantoren/bedrijven tot maximaal milieucategorie 2) die zal worden opgenomen voor dit gebied, afstandsmaten op te nemen. Daarmee verkleinen we het bouwvlak en leggen we het op ruimere afstand van het woonhuis. Zodoende wordt de afstand tussen het bouwvlak van de nieuwe bebouwing en het woonhuis verruimd van 5 meter tot 10 meter. Daarnaast zal aan de achterzijde van het betreffende perceel geen bouwvlak worden opgenomen, omdat hier ruimte voor parkeerplaatsen wordt gereserveerd. Zodoende blijft dit deelgebied onbebouwd en ontstaat er geen vermindering van zonlichttoetreding in de tuin en eventuele belemmering van het uitzicht wordt daarmee beperkt.

Een hoogte van 12 meter achten wij stedenbouwkundig verantwoord en acceptabel. Ten eerste vanwege de verruimde afstand tussen de woning en het bouwvlak. Ten tweede gezien de wens van de gemeente om intensief ruimtegebruik te stimuleren.

Tegemoetkomingen in planschade als gevolg van verminderde privacy behandelen wij conform afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.18 Stol architecten namens M. Verschoor bv, Rijksstraatweg 59 e.o., Sassenheim: bestemmingsgrens, bouwhoogte, bebouwingspercentage, milieucategorie, woonfunctie, kantoorfunctie, wijzigingsbevoegdheid

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: verzocht wordt de bestemmingsplangrens samen met het bestemmingsvlak en het bouwvlak te verruimen in noordoostelijke richting, teneinde een toekomstige uitbreiding mogelijk te maken. Verlaging van het bebouwingspercentage is gezien de gewenste uitbreiding mogelijk.

Antwoord: het verzoek kan op dit moment niet worden meegenomen in het bestemmingsplan. De gronden zijn immers nog niet in eigendom van de heer Verschoor. Verder is niet bekend in hoeverre medewerking verleend kan worden aan een functiewijziging op het betreffende uitbreidingsperceel. Hiervoor dienen wij o.a. de Milieudienst West-Holland te raadplegen en een eigen interne afweging te maken. Indien de gronden in eigendom kunnen komen van de heer Verschoor, kunnen wij deze afweging maken. Het verlagen van het bebouwingspercentage wordt gelet op het voorgaande niet wenselijk geacht. Bovendien biedt het huidige bebouwingspercentage bij eventuele verkoop van het terrein in de toekomst meer flexibiliteit voor een andere gebruiker. Reactie 1 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 2: verzocht wordt de bouwhoogte te verhogen naar 12 meter.

Antwoord: dit is akkoord.

Reactie 3: verzocht wordt de bedrijfscategorie aan te passen aan de onlangs verleende revisievergunning.

Antwoord: in de revisievergunning d.d. 8 januari 2010 is milieucategorie 3.2 van toepassing op het bedrijf, met dien verstande dat voor geluid een aangepaste hinderafstand aan de orde is. De milieucategorie zal dus op de kaart worden aangepast van 3.1 in 3.2.

Reactie 4: de mogelijkheid van de bedrijfswoning op het perceel dusdanig in het bestemmingsplan opnemen dat deze niet alleen vrijstaand, maar ook in het bedrijfsgebouw zelf opgenomen kan worden, waarbij de situering in overleg vast te stellen is.

Antwoord: dit voornemen is onvoldoende uitgekristalliseerd om in het bestemmingsplan te verwerken. In combinatie met de beantwoording van reactie 1 is ervoor gekozen het bestemmingsplan niet op dit punt aan te passen.

Reactie 5: het langs de Oosthoutlaan gelegen kantoorgebouw voorzien van een "(k)-contour", teneinde dit tevens als zelfstandig kantoor te bestemmen.

Antwoord: In het oude bestemmingsplan is het kantoor niet apart als zodanig bestemd, dus op basis daarvan is er geen reden om dat nu wel te doen.

Reactie 6: op het perceel Rijksstraatweg 61 een wijzigingsbevoegdheid leggen die het mogelijk maakt om in de toekomst, indien de horecabestemming daar zou kunnen komen te vervallen, de bedrijfsvoering van Verschoor ter plaatse mogelijk gemaakt kan worden.

Antwoord: een wijzigingsbevoegdheid van horeca naar bedrijf is niet gewenst. Het is te voorbarig. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid zou immers ertoe kunnen leiden dat de huidige eigenaar een ander bedrijf op de locatie vestigt en daarmee zou uitbreiding van Verschoor op deze plek alleen maar moeilijker worden. Daarom is besloten geen wijzigingsbevoegdheid voor de horecabestemming op te nemen.

De reacties 2 en 3 zijn gegrond en het bestemmingsplan wordt op deze punten aangepast.

Veerpolder

1.19 Sauna Warmond bv, Veerpolder 2, Warmond: bed & breakfast

Reactie is ingediend op 27 mei 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: graag bestemming recreatie – verblijfsdoeleinden opnemen i.p.v. recreatie – dagrecreatie, zodat bed & breakfast kan worden uitgebreid tot volwaardige functie i.p.v. als ondergeschikte functie t.o.v. de woning.

Antwoord:

De huidige bed & breakfast van twee kamers kan op grond van het bestemmingsplan bedrijventerreinen Teylingen als aan huis gebonden bedrijf blijven plaatsvinden. Dit vindt ondergeschikt aan de woonfunctie plaats. Een bed & breakfast die niet ondergeschikt aan de woonfunctie is, moet als pension beschouwd worden. Een pension op de betreffende locatie wordt niet wenselijk geacht, omdat dan de functie van de bedrijfswoning komt te vervallen. De gemeente staat in principe geen nieuwe bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen toe, daarom is het wijzigen van de functie van bedrijfswoningen niet gewenst. Daarnaast is het vanwege de omliggende bedrijven, niet wenselijk om deze bed & breakfast-functie uit te breiden tot pensionfunctie. De omliggende bedrijven zouden, bijvoorbeeld als gevolg van hinderklachten van pensionbezoekers, belemmerd kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Dat is niet acceptabel op een bedrijventerrein. Daarom wordt een kleinschalige bed & breakfast functie ondergeschikt aan de woonfunctie met maximaal twee kamers het maximaal haalbare voor deze locatie geacht.

De ingediende reactie is ongegrond en het bestemmingsplan zal hierop niet worden aangepast.

1.20 Stol architecten namens Sauna Warmond, Veerpolder 2 en 4, Warmond: bouwhoogte en bouwvlak

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: verzocht wordt de bedrijfscontour op te schuiven tot aan de begrenzing met de weg. Hierbij dient de bedrijfscontour samen te vallen met de erfgrans, zodat de bedrijfswoning ook binnen de bedrijfscontour valt.

Antwoord: voor de bedrijfswoning is een aparte bedrijfscontour opgenomen, waardoor er geen noodzaak is om dit aan te passen. Daarnaast blijft er in de huidige opzet voldoende onbebouwde ruimte beschikbaar voor parkeren. De huidige opzet van de bedrijfscontour biedt enige uitbreidingsruimte voor het bedrijf. Voor de bedrijfswoning wordt uitbreiding niet wenselijk geacht. Het bestemmingsplan wordt op dit punt dus niet aangepast.

Reactie 2: bouwhoogte verhogen tot 7 meter, teneinde de bestaande bebouwing juist te bestemmen.

Antwoord: dit is akkoord.

Reactie 2 is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.21 Stol architecten namens R. Zierikzee, Veerweg 5a t/m 5i, Warmond: bouwvlak

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: verzocht wordt de percelen Veerweg 5a t/m 5i een eigen bouwvlak te geven om geen problemen met de bouw mogelijkheden te krijgen.

Antwoord: het bebouwingspercentage dient voor het opgenomen bouwvlak niet 90% maar 100% te zijn. Dit zal als ambtshalve wijziging verwerkt worden in het bestemmingsplan. Het intekenen van een eigen bouwvlak voor genoemde percelen heeft geen toegevoegde waarde. Vanwege het op te nemen bebouwingspercentage van 100% zijn problemen met de bouw mogelijkheden niet aan de orde.

De ingediende reactie is ongegrond en het bestemmingsplan zal hierop niet worden aangepast.

1.22 Transport Keijzer Warmond, Veerpolder 21-23, Warmond: bouwhoogte

Reactie is ingediend op 27 mei 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: beide burens hebben hogere bouw mogelijkheden, kan Veerpolder 23 ook een bouwhoogte van 9 meter krijgen?

Antwoord: de bouwhoogte van Veerpolder 23 zal verhoogd worden van 7 tot 9 meter.

Deze reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.23 Heemskerk Metaalbewerking, Veerpolder 29/37, Warmond: bouwhoogte en woonfunctie

Reactie is ingediend op 10 juni 2010 (ontvangen 11 juni 2010) en dus ontvankelijk.

Reactie 1: onze bedrijfswoning aan de Veerpolder 29 is niet op de kaart opgenomen.

Antwoord: dit is per abuis niet correct overgenomen uit het oude bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veerpolder' en dit wordt in het ontwerp bestemmingsplan hersteld.

Reactie 2: voor Veerpolder 37 graag hetzelfde opnemen als voor Veerpolder 41, namelijk 9 meter bouwhoogte en bebouwingspercentage 90%

Antwoord: Veerpolder 37 en 41 zijn in één bouwvlak opgenomen en hiervoor geldt dezelfde hoogte-/bebouwingspercentage-aanduiding. De cirkel met de maatvoering geldt dus voor beide panden. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt dus niet te worden aangepast.

Reactie 1 is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.24 Dekker Vastgoed, Veerpolder, Warmond: bouwhoogte en toegestane functies

Reactie is ingediend op 17 juni 2010 (ontvangen 21 juni 2010) en dus ontvankelijk.

Reactie: graag 'horeca' en 'detailhandel' toevoegen aan Dekker Golf Warmond, Veerpolder 20, vanwege aanwezigheid van horecagelegenheid en golfshop sinds oprichting van de golfbaan.

Antwoord: de twee genoemde functies worden in het bestemmingsplan verwerkt.

De reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op deze punten aangepast.

1.25 Adviesbureau "Het Betere Cont(r)act" namens Juffermans, Veerpolder 69-73, Warmond: bebouwingspercentage, bouwhoogte, woonfunctie

Reactie is ingediend op 28 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: het bebouwingspercentage is verlaagd. Dit is voor toekomstige uitbreiding erg vervelend.

Antwoord: er zal in de bestemming recreatie een bouwmogelijkheid voor de jachthaven worden opgenomen, door middel van een bouwvlak met bebouwingspercentage. Hiervoor zal een maximale bouwhoogte van 6 meter gelden, conform het oude bestemmingsplan.

Reactie 2: de maximale bouwhoogte is verlaagd.

Antwoord: uit inspraakreactie 1.27 blijkt dat een maximale bouwhoogte van 15 meter gewenst is. Dit is akkoord.

Reactie 3: het maximaal toegestane aantal woningen is verlaagd.

Antwoord: tijdens de inloopavond op 27 mei 2010 is door de heren Juffermans gemeld dat zij twee bedrijfswoningen op hun perceel hebben. Dit punt wordt daarom als 'ambtshalve wijziging' meegenomen bij de aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 1 tot en met 3 zijn gegrond en het bestemmingsplan wordt op deze punten aangepast.

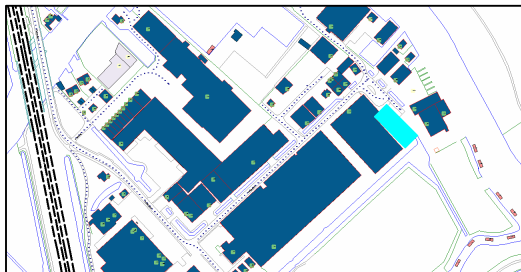
1.26 Stol architecten namens Juffermans, Veerpolder 69-71, Warmond: bouwhoogte, bouwmogelijkheden

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: verzocht wordt om het nabij Veerpolder 69 en 71 gelegen bedrijfspand van Juffermans een eigen bouwvlak te geven en de bouwhoogte te verhogen tot 10 meter, conform de bestaande situatie (zie situatiefoto en turquoise vlak op de kaart hieronder).

Antwoord: dit is akkoord. Het bouwvlak zal op de gevels van dit bedrijfspand worden gesitueerd met een bebouwingspercentage van 100% en een aanduiding voor een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.



1.27 Stol architecten namens Juffermans, Veerpolder 69-71, Warmond: bouwmogelijkheden

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: verzocht wordt om op de percelen Veerpolder 69 en 71 de toegestane maximum bouwhoogte te verhogen tot 15 meter, teneinde deze in overeenstemming te brengen met de huidige situatie.

Antwoord: dit is akkoord.

Reactie 2: ter plaatse van de jachthaven de bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan handhaven (bebouwingspercentages en bouwhoogte van 6 meter)

Antwoord: het oorspronkelijke bebouwingspercentage van 20% voor onoverdekte jachthaven, 60% voor botenwerven en 80% voor overdekte jachthaven zal in het bestemmingsplan bedrijventerreinen worden opgenomen. Hiervoor zal een maximale bouwhoogte van 6 meter gelden, conform het oude bestemmingsplan.

De inspraakreactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.28 Olympia Charters, Veerpolder 61-67, Warmond: bouwhoogte, woonfunctie, schuur

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: op het perceel van insprekers staan de letters w.i.u. Graag vernemen ze wat dit betekent.

Antwoord: de letters hebben in het kader van het bestemmingsplan geen betekenis. Ze staan in de gebruikte topografische ondergrond en betekenen 'werk in uitvoering'. Indien mogelijk worden deze verwijderd in de volgende versie van het bestemmingsplan.

Reactie 2: de gehanteerde hoogtematen geven gedeeltelijk de huidige situatie weer en gedeeltelijk de toekomstige mogelijkheden. Dit werkt erg verwarrend.

Antwoord: alle hoogtematen dienen te worden gelezen als de toekomstige mogelijkheden. In sommige gevallen betekent dit dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn (bijvoorbeeld voor de hoogtes van bedrijfswoningen) en op andere plekken zijn die er wel (bijvoorbeeld verschillende bedrijfsloodsen).

Reactie 3: verzocht wordt de maximale bouwhoogte op 15 meter te zetten, zodat de enige toekomstige uitbreidingsmogelijkheid (de hoogte in) voor het bedrijf ontwikkelingsruimte biedt.

Antwoord: uit stedenbouwkundig oogpunt kunnen wij instemmen met een verhoging van de maximum bouwhoogte. Daarnaast wil de gemeente recreatiebedrijven in de Veerpolder faciliteren en is een hogere bouwhoogte uit bedrijfseconomisch en recreatief opzicht acceptabel.

Reactie 4: voor de bedrijfswoningen Veerpolder 63 en 65 zouden wij graag wat ruimere bouwhoogtes zien. Deze woningen liggen ingesloten tussen loodsen en wij kunnen ook hier niet uitbreiden qua oppervlakte. De enige mogelijkheid is nog in de hoogte. De bedrijfswoningen dateren uit 1982 en zijn qua inhoud nog geen 480 m³.

Antwoord: de gemeente ziet geen aanleiding om voor de bedrijfswoningen een hogere bouwhoogte op te nemen. Bedrijfswoningen van 480 m³ worden voldoende ruim geacht.

Reactie 5: de schuur van onze buurman de heer Kok (Veerpolder 63) is tegen onze loods Veerpolder 61 getekend, terwijl hier 2 meter ruimte tussen zit.

Antwoord: de schuur is niet tegen de loods getekend, maar alleen in het bouwvlak van Veerpolder 61 opgenomen. Wij zullen de schuur van een apart bouwvlak voorzien, zodat de 2 meter tussenruimte niet volgebouwd kan worden.

Reactie 3 en 5 zijn gegrond en het bestemmingsplan wordt op deze punten aangepast.

1.29 A.L.M. Heemskerk, Veerpolder 59, Warmond: woonfunctie, bouwhoogte, bebouwingspercentage

Reactie is ingediend op 16 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: bij Veerpolder 59 staat niet omschreven dat er een bedrijfswoning aanwezig is.

Antwoord: er wordt voor de bedrijfswoning aan de Veerpolder 59 een aanduiding 'bw' (van bedrijfswoning) opgenomen.

Reactie 2: er is voor Veerpolder 59 geen bebouwingspercentage weergegeven. Verzocht wordt dit op 90% te zetten.

Antwoord: in de regels is opgenomen dat indien er geen bebouwingspercentage is opgenomen, een bebouwingspercentage van 100% geldt. Dit is in deze situatie het geval, omdat het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing is ingetekend. Wij kunnen een ruimer bouwvlak rond de loods opnemen met een bebouwingspercentage van 90%. In dat geval zijn er echter nog steeds dezelfde mogelijkheden als in het voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen. Daarom zien wij geen aanleiding om deze wijziging op dit moment door te voeren.

Reactie 3: verzocht wordt de nokhoogte van 9 meter te verhogen tot 12 meter.

Antwoord: wij zullen de goot- en nokhoogte met 3 meter verhogen naar resp. 9 en 12 meter.

Reactie 1 en 3 zijn gegrond en het bestemmingsplan wordt op deze punten aangepast.

1.30 Stol architecten namens Ouwehand en Faas, Veerpolder 49 en 53, Warmond: bouwvlak, bebouwingspercentage, bouwhoogtes en woonfunctie

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: verzocht wordt de bebouwingmogelijkheden op het perceel Veerpolder 53 minimaal gelijk te houden aan het op dit moment geldende bestemmingsplan. Verder verzoekt inspreker de maximale bouwhoogte in het bouwvlak voor Veerpolder 53 op 12 meter vaststellen. Daarnaast graag de mogelijkheid van de bedrijfswoning op het perceel Veerpolder 53 dusdanig in het bestemmingsplan opnemen dat deze niet alleen vrijstaand, maar ook in het bedrijfsgebouw zelf opgenomen kan worden, waarbij situering aan de waterzijde van essentieel belang is, omdat het merendeel van de klanten vanaf het water zal komen. Hierbij wordt bovendien opgemerkt dat bij een eventuele vrijstaande bedrijfswoning de nu aangegeven goot- en nokhoogte van resp. 3 en 6 meter tekortschieten. Dit zou gezien het Bouwbesluit minimaal 4 en 8 meter dienen te bedragen.

Antwoord: het college van B&W van de gemeente Teylingen heeft op 24 november 2009 besloten onder strikte voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van een dienstwoning aan de Veerpolder 53. De eerste voorwaarde van het college was dat deze nieuwe dienstwoning wordt gerealiseerd aan de binnenkant van het terrein (derhalve niet aan de Leede). De tweede voorwaarde van het college was dat de aanvrager een totaalplan indient van de fysieke en ruimtelijke verbetering van het terrein inclusief de voormalige bedrijfswoning en de gevraagde nieuwe bedrijfswoning. Gelet op dit collegebesluit kan geen medewerking aan deze inspraakreactie worden verleend. T.a.v. de goot- en nokhoogte houdt de gemeente vast aan de opgenomen 3 en 6 meter, omdat de minimale verdiepinghoogte uit het Bouwbesluit (2,6 meter) daar makkelijk in past.

Reactie 2: het bouwvlak op het perceel Veerpolder 49 zodanig aanpassen dat de bedrijfswoning en de erfbebouwing binnen het bouwvlak van de bedrijfsloods komt te liggen.

Antwoord: de gemeente acht het niet wenselijk het bouwvlak te vergroten zoals op de aangeleverde tekening voorgesteld. Wel zal voor de erfbebouwing een bouwvlak worden opgenomen.

Reactie 2 is deels gegrond en het bestemmingsplan wordt op het betreffende punt aangepast.

1.31 Warmondse IJclub, Veerpolder, Warmond: specifiekere bestemming

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: inspreker maakt bezwaar tegen de verkeersbestemming voor het noordoostelijke deel van het perceel. Het is een omheind gebied, dat geheel in gebruik is bij de IJclub. Hiervoor is een recreatiebestemming meer gepast, omdat hier ook trainingen en evenementen plaatsvinden.

Antwoord: de verkeersbestemming zal beperkt worden tot de geasfalteerde weg. Voor het 'voorterrein' zal een recreatiebestemming worden opgenomen.

Reactie 2: op de tennisbanen van Dekker Tennis is de aanduiding 'spv' (sportveld) opgenomen. Deze aanduiding komt niet of nauwelijks op het terrein van de IJclub voor. Verzocht wordt deze onduidelijkheid weg te nemen.

Antwoord: de aanduiding 'spv' is voor het hele bestemmingsvlak van kracht, dus zowel voor de tennisbanen als voor de ijsbaan. Een extra aanduiding 'spv' op de ijsbaan wordt niet noodzakelijk geacht.

Reactie 3: er worden 5 specifieke recreatiebestemmingen opgesomd (pag. 56 e.v. van het bestemmingsplan). Verzoekt wordt hieraan 'landijsbaan' toe te voegen.

Antwoord: aan het verzoek zal niet worden voldaan, omdat de huidige juridische regeling voldoende duidelijkheid over de functie geeft. Daarbij merken wij op dat de tennisbanen ook niet een functie 'tennisbaan' hebben gekregen om dezelfde reden.

Reactie 4: tevens wil inspreker dat de parkeerruimte wordt voorzien van de bestemming 'landijsbaan' of 'recreatie-dagrecreatie'.

Antwoord: onder reactie 1 is aangegeven dat hieraan zal worden voldaan.

Reactie 1 en 4 zijn gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Voorhout

1.32 Sport en Fitnesscentrum Thea Hoogervorst, Nijverheidsweg 2, 2215 MH, Voorhout: geen beperking tot alleen recreatie.

Reactie is ingediend op 1 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: door de aanduiding 'r' zijn de mogelijkheden van de voorheen geldende bedrijfsbestemming beperkt. Hiermee ben ik het niet eens.

Antwoord: de planregels zullen worden aangepast, zodat de algemene bedrijfsbestemming is toegestaan en bovendien een recreatieve/sportieve functie.

Deze reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.33 P. Theunissen, Nijverheidsweg, Voorhout: groenbestemming

Reactie is mondeling ingediend op 10 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: aan de zuidoostzijde van bedrijventerrein Voorhout is een vrij ruime groenbestemming opgenomen. Verzoekt wordt dit te verkleinen, waardoor meer bedrijfsbestemming mogelijk is.

Antwoord: de groenbestemming aan de zuidoostzijde zal grotendeels worden veranderd in de bestemming 'bedrijf', waarbij de voorwaarde uit het oude bestemmingsplan om hier representatieve bebouwing op te richten in de regels van het nieuwe bestemmingsplan zal worden verwerkt. Aan de voorwaarde uit het oude bestemmingsplan om een groenzone rond het terrein te realiseren, wordt voldaan door een (smallere) strook met de bestemming groen in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven. Aangezien de begroeiing aan de zuidoostzijde het zicht op de representatieve bebouwing niet mag belemmeren volgens het oude bestemmingsplan, gaan we ervan uit dat dit met een beperkte groenbestemming afdoende geregeld is.

Deze reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Jagtlustkade e.o.

1.34 Stol architecten namens V.d. Mey e.a., Hoofdstraat 20, Jagtlustkade 22 en Warmonderweg 1-7, Sassenheim: bouwvlakken en kantoorfunctie

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: verzocht wordt de bedrijfscontour "b ≤ 3.2" dusdanig aanpassen dat het net nieuw aangelegde parkeerterrein achter de percelen Hoofdstraat 24 en 26 ook binnen de bedrijfscontour valt.

Antwoord: dit is niet akkoord, omdat het parkeren een buffer vormt tussen de woningen en de bedrijvigheid.

Reactie 2: de bebouwingscontour van de kantoorfuncties (enerzijds gelegen tussen Jagtlustkade 22 en Warmonderweg 7 en anderzijds gelegen aan de Hoofdstraat 20) overnemen uit het (postzegel)bestemmingsplan "Uitbreiding J.G. van der Mey Group Vleeswarenbedrijven e.o." overnemen inclusief de aanduiding "(k)".

Antwoord: voor de genoemde locaties kan hieraan medewerking worden verleend, omdat dit overeenkomstig het recent vastgestelde postzegelbestemmingsplan is.

Reactie 3: het huidige kantoor aan de Warmonderweg 1 voorzien van een contour met de aanduiding "(k)", omdat dit overeenkomstig het huidige gebruik is en bovendien aansluit bij de aan de overzijde van de weg voorziene kantoorontwikkeling.

Antwoord: gelet op het huidige gebruik als voornamelijk kantoorruimte, is dit akkoord.

Reactie 4: de percelen Warmonderweg 5 en 7 voorzien van een contour met de aanduiding "(k)". Indien de eigenaar Van der Mey deze percelen niet voor uitbreiding van het achtergelegen bedrijf nodig heeft, een kantoorontwikkeling mogelijk is. Dit heeft dan een afscherpende werking van de daarachtergelegen bedrijfspanden en sluit aan bij de aan de overzijde van de weg voorziene kantoorontwikkeling.

Antwoord: de gemeente ziet geen aanleiding om op deze bedrijfslocatie met een aparte aanduiding ook (zelfstandige) kantoren mogelijk te maken. Binnen de bedrijfsbestemming is ruimte om bedrijfsgebonden kantoren te realiseren en dat volstaat op deze plek.

Reactie 5: de twee bebouwingsvlakken binnen de bedrijfscontour samenvoegen, omdat dan bij eventuele verdere uitbreiding geen problemen t.a.v. het aaneenbouwen ontstaat. Dit kan voor het productieproces essentieel zijn. Verder een bebouwingspercentage van 85% toekennen, zoals in het (postzegel)bestemmingsplan "Uitbreiding J.G. van der Mey Group Vleeswarenbedrijven e.o." is opgenomen.

Antwoord: dit is akkoord.

De reacties 1, 2 (deels), 3 en 5 zijn gegrond en het bestemmingsplan wordt op deze punten aangepast.

1.35 Stol architecten namens V.d. Mey, Wasbeekerlaan 51 t/m 57, Sassenheim: wijziging naar woonfunctie

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: verzocht wordt om een wijzigingsbevoegdheid c.q. gemengde bestemming op te nemen die woningbouw mogelijk maakt aan de Wasbeekerlaan 51 t/m 57. Omdat het de bedoeling is om deze locatie van Van der Mey te verplaatsen naar de Jagtlustkade 22, komt deze locatie dan vrij. Gelet op de incurantheid en veterinaire gedateerdheid zal de bebouwing hier logischerwijs gesloopt worden. Herbestemming met woningen is dan mogelijk. Dat sluit goed aan op de aangrenzende woonwijk, zorgt voor een opwaardering van de route naar het toekomstige station en zorgt voor een sluitende exploitatie.

Antwoord: de gemeente acht het te voorbarig om op deze locatie woningbouw qua bestemming te faciliteren. Vanwege de milieuhinder van de omliggende bedrijven wordt woningbouw binnen de planperiode van 10 jaar dan ook niet verwacht. Er wordt daarom geen medewerking aan het verzoek verleend.

Deze reactie is niet gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

1.36 Stol architecten namens Van Erk, Wasbeekerlaan 59, Sassenheim: bouwhoogte en bouwvlak

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: op het gehele bouwvlak het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde tot maximaal 12 meter hoog toestaan conform het vigerende bestemmingsplan.

Antwoord: dit is akkoord.

Reactie 2: graag een bebouwingspercentage van 75% toestaan, zodat een nagenoeg gelijke bouwbaarheid (in aantal te bebouwing m²) behouden blijft ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Antwoord: dit is akkoord.

Deze reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.37 Stol architecten namens Wesseling, Anton Philipsweg 5 en 7, Sassenheim: bouwvlak en bebouwingspercentage

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: verzocht wordt om het bouwvlak in het gebied rondom Wesseling Logistics te vergroten tot de op de tekening aangegeven grootte met een bebouwingspercentage van 85%, teneinde geen toekomstige bebouwingsmogelijkheden in te moeten leveren.

Antwoord: dit is akkoord.

Deze reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.38 Stol architecten namens Wesseling, Anton Philipsweg 18 en 20, Sassenheim: bouwvlak en bebouwingspercentage

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: verzocht wordt om het gebied rondom Wesseling Logistics aan de Anton Philipsweg 18 en 20 te voorzien van één groot bouwvlak conform bijgevoegd voorstel met

een bebouwingspercentage van 85%. Dit bouwvlak dient aan de zuidoostzijde aan te sluiten aan het bouwvlak van de percelen Anton Philipsweg 30 en 31, dat hierdoor ook tot aan de onderlinge erfgrenzen vergroot dient te worden. Op deze erfgrens staan inmiddels twee tegen elkaar gebouwde gebouwen.

Antwoord: dit is akkoord.

Deze reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.39 Stol architecten namens Wesseling, Hub van Doorneweg 12 en 14, Sassenheim: bebouwingspercentage

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie: verzocht wordt om het bebouwingspercentage voor het gebied Hub van Doorneweg 12 en 14 te verhogen tot 85%, gelijk aan het geldende bestemmingsplan, teneinde geen bouw mogelijkheden in te moeten leveren.

Antwoord: dit is akkoord.

Deze reactie is gegrond en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.40 Greenib Onroerend Goed B.V., Oosteinde 34, Warmond: kantoorfunctie, bouwvlakken, milieucategorie en straatpad

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: verzocht wordt de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan (bouwhoogte en functie) te handhaven (zie afbeelding hiernaast).

Antwoord: er zal in het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerreinen voor het kantoor een maximum bouwhoogte van 18 meter worden opgenomen. Ook de functie kantoor zal middels een aanduiding "k" van kantoor expliciet vermeld worden.

Reactie 2: de bouwvlakken voor Oosteinde 34 en Warmonderweg 10-14 zijn verkleind, waardoor de bouw mogelijkheden zijn beperkt.

Antwoord: het bouwvlak van locatie Warmonderweg 10 zal aangesloten worden op het ingediende bouwplan, zodat dit goed geregeld is. Voor Oosteinde 34 zal een groter bouwvlak opgenomen worden.

Reactie 3: verzocht wordt de milieucategorie 3.2 te laten bestaan.

Antwoord: dit is akkoord voor het gebied Warmonderweg 12-14, omdat dit ook het gebied is waar milieucategorie 3.2 in het verleden al was toegestaan.

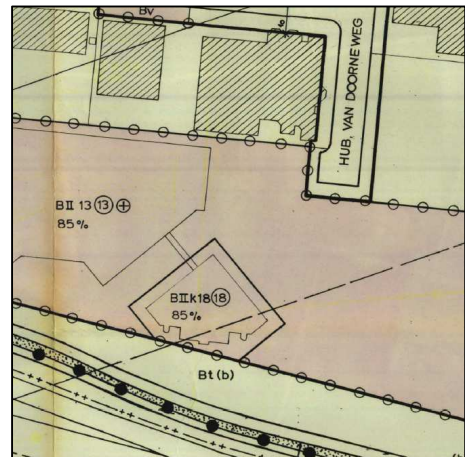
Reactie 4: op pagina 32 is een kaart afgebeeld die niet de werkelijkheid weergeeft, omdat de bodem ter plaatse van de kavels Oosteinde 36 en Warmonderweg 10 volledig gesaneerd is.

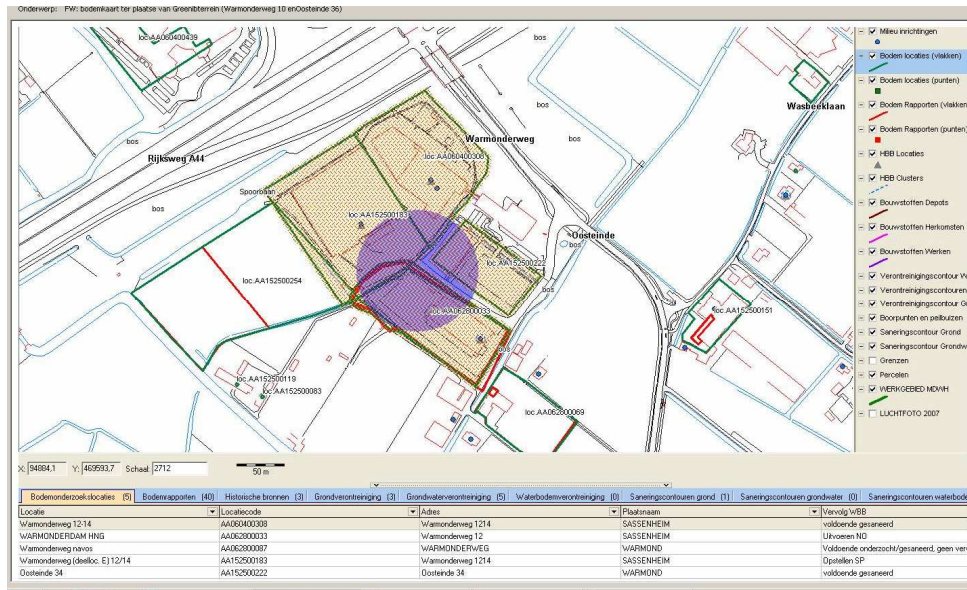
Antwoord: uit informatie van Milieudienst West-Holland is het volgende gebleken:

De genoemde locatie (zie ook onderstaande afbeelding) betreft de volgende vijf deelgebieden:

- ZH062800001 deels een oude stortplaats, deels restverontreiniging
- ZH060409010 voldoende gesaneerd
- ZH152509051 voldoende gesaneerd
- ZH152509904 geen vervolgactie
- ZH060409011 hiervoor is een beschikking ernst en risico afgegeven op 26 mei 2005, kenmerk DGWM/2005/5691, voor sterke grond- en grondwaterverontreinigingen. Hier moet nog een saneringsplan voor komen.

De opgenomen informatie in de toelichting van het bestemmingsplan is dus correct.





Reactie 5: het straalpad bestaat niet meer (zie brief Ministerie van Defensie d.d. 11 april 2003 bij bestemmingsplan Jagtlust 2^e herziening).

Antwoord: dit is correct en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

De reacties 1, 2, 3 en 5 zijn gegrond en het bestemmingsplan wordt op deze punten aangepast.

AKZO e.o.

1.41 **J.C. Bouwmeester, Verlengde Vinkenweg 9, Sassenheim: ontsluiting, bestemming, windmolens, bijgebouw**

Reactie is ingediend op 30 juni 2010 en dus ontvankelijk.

Reactie 1: het perceel aan de Rijksweg 3 heeft een agrarische bestemming gekregen en de wijzigingsbevoegdheid naar bedrijf is vervallen. Voor een ruimtelijk kwalitatief goede afronding van het bedrijfsterrein Akzo/Sikkens ligt een bedrijfsbestemming meer voor de hand.

Antwoord: een directe bedrijfsbestemming voor het betreffende perceel wordt gelet op het huidige gebruik niet opportuun geacht. De wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel naar de bestemming bedrijf zal wel worden toegevoegd aan de regels.

Reactie 2: aan de vergevorderde plannen voor een herziening van de wegenstructuur bij het Postviaduct is ten onrechte geen aandacht besteed.

Antwoord: in het ontwerp bestemmingsplan zal het ontwerp van de wegenstructuur (een zogenaamde 'bypass') worden opgenomen.

Reactie 3: aandacht voor windturbines wordt gemist. Duidelijkheid over de locatie Sassenheim A44 uit de nota "Wervelender" van de provincie Zuid-Holland is gewenst.

Antwoord: in de toelichting van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan dit onderwerp.

Reactie 4: bij de woning Rijksweg 3 ontbreekt ten onrechte een bijgebouw in de ondergrond, terwijl dit bijgebouw wel in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen conform bijgevoegde tekening.

Antwoord: in de regels is bij 12.2.2 een algemene regeling voor bijgebouwen opgenomen. Daarmee is het bijgebouw een reactie over is ingediend, planologisch gezien voldoende geregeld. Er is dan ook geen reden om het bijgebouw apart op de kaart in te tekenen.

De reacties 1 (deels), 2 en 3 zijn gegrond en het bestemmingsplan wordt op deze punten aangepast.

1.42 QSN Kwaliteitsmanagement, Wattstraat 68, Sassenheim: kantoorfunctie

De reactie is gedateerd op 1 juli 2010 en geregistreerd op 2 juli 2010 en daarmee niet ontvankelijk. Inhoudelijke behandeling is daarom niet verplicht.

De reactie heeft betrekking op de niet verwerkte aanduiding van 'zelfstandig kantoor'. In het verleden heeft QSN van de gemeente toestemming gekregen om in hun pand een zelfstandig kantoor te vestigen. Gelet het belang van deze reactie wordt deze wel als ambtshalve wijziging verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

2 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 uiterlijk 2 juli 2010 te reageren:

- VROM Inspectie Zuid-West
- Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Milieudienst West-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Regionale Brandweer Hollands-Midden
- Alliander (voorheen NUON)
- Prorail

Overzicht van reacties

Van de volgende instanties is een schriftelijke reactie ontvangen. De beantwoording van de reacties is na de tabel opgenomen.

Nr.	Naam	Onderwerp
2.1	VROM Inspectie Zuid-West	onderzoekshoofdstuk, verkeer en groen
2.2	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland	zoning, beeldkwaliteit, onderzoeken, wijzigingen
2.3	N.V. Nederlandse Gasunie	diversen

2.1 VROM Inspectie Zuid-West: onderzoekshoofdstuk, verkeer en groen

De reactie d.d. 2 juli 2010 omvat de onderstaande punten.

Reactie 1: in de plantoelichting staat dat er in het gebied diverse nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. In het onderzoekshoofdstuk is hier geen aandacht aan besteed. Aangezien het om een flink aantal onderzoeken gaat (geluid, lucht, ecologie, verkeer) wordt verzocht binnenkort een aangepast voorontwerp bestemmingsplan met inbegrip van een correct onderzoekshoofdstuk aan de rijkspartners voor te leggen.

Antwoord: de benodigde onderzoeken worden verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en als bijlage aan het plan toegevoegd.

Reactie 2: vanwege de herontwikkeling/uitbreiding van een aantal bedrijventerreinen, die nabij de A44 gelegen zijn, wordt verzocht met een verkeersonderzoek inzichtelijk te maken welke effecten deze plannen hebben op de verkeersstromen op de A44.

Antwoord: de gemeente Teylingen is van mening dat het niet juist is om per plan te berekenen wat de invloed op de A44 is. Dat is namelijk in veel gevallen marginaal. Door alle plannen uit de regio gezamenlijk ontstaan (in de toekomst) juist problemen. Deze problemen pakken wij met onze regiopartners gezamenlijk op, denk aan de Rijnlandroute, RijnGouweLijn, Noordelijke Ontsluiting Greenport en provinciale plannen met de N444 en N443. Goudappel Coffeng heeft daartoe voor de regio Holland Rijnland een verkeersmodel gemaakt, de Regionale Verkeer en Milieu Kaart (RVMK). In deze RVMK is de situatie in 2020 inzichtelijk gemaakt. Daarin zijn, behalve de ontwikkelingen in Teylingen, alle bekende ontwikkelingen in Holland Rijnland opgenomen en is de autonome groei van het wegverkeer verwerkt.

Belangrijk is dat duidelijk wordt wat de invloed is van alle nieuwbouwprojecten in Holland Rijnland op het wegennet, dus ook op de A44. Dat is door het model 2020 bekend. In de situatie 2020 ontstaan daardoor in de regio veel knelpunten. Die knelpunten moeten opgelost worden. Daar zijn de gemeenten in Holland Rijnland, de provincie en Rijkswaterstaat het over eens. Daarom is Holland Rijnland volop bezig met de RijnlandRoute, de Noordelijke Ontsluiting Greenport, de RijnGouweLijn, het verbeteren van het Openbaar Vervoer, het verruimen van de capaciteit Post-viaduct (A44-N444), de Noordelijke Randweg Rijnsburg enz.

Voor een aantal van deze projecten heeft de regio Holland Rijnland een Regionaal Investerings Fonds (RIF). Iedere gemeente in Holland Rijnland draagt daaraan bij om zo de mobiliteitsproblemen op te kunnen lossen (Teylingen circa 7 ton per jaar). Teylingen en alle andere betrokken partijen nemen daarmee hun verantwoordelijkheid om de knelpunten op het wegennet in de regio op te lossen.

Reactie 3: direct langs de A44 liggen gronden die de bestemming Groen hebben gekregen (naast de horecabestemming). In artikel 5 Groen is bepaald dat deze gronden o.a. zijn bestemd voor speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. Omdat deze voorzieningen direct langs de A44 ongewenst zijn, wordt verzocht deze bestemmingsomschrijving voor dit gedeelte groen aan te passen.

Antwoord: de bestemming Groen zal niet worden aangepast op dit punt, omdat het verzoek niet aansluit op het streven van de gemeente om de bestemmingen niet te gedetailleerd te maken. Wij onderschrijven overigens dat het niet wenselijk is om bijvoorbeeld speelvoorzieningen direct langs de A44 te realiseren en gaan er vanuit dat een dergelijk verzoek in de praktijk niet zal voorkomen.

Reactie 4: het onderzoek naar externe veiligheid is nog onvolledig. Elk nieuw bestemmingsplan (ook een grotendeels conserverend plan) moet ten aanzien van externe veiligheid als een nieuwe ontwikkeling worden gezien. Verzocht wordt na te gaan of er kwetsbare objecten binnen de PR-contour 10^{-6} van de risicovolle activiteiten liggen en ook om de hoogte van het groepsrisico te bepalen. Op grond daarvan moet onderzocht worden of er risicoreducerende maatregelen moeten worden getroffen.

Antwoord: er is inmiddels onderzoek naar de externe veiligheidssituatie uitgevoerd. Dit onderzoek zal verwerkt worden in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en als bijlage aan het plan worden toegevoegd.

2.2 Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland: zonerings, beeldkwaliteit, onderzoeken, wijzigingsbevoegdheden

De reactie d.d. 30 juni 2010 omvat de onderstaande punten.

Reactie 1: in de provinciale structuurvisie is het gebied ter hoogte van Jack's Casino aangeduid als stedelijk gebied en niet als bedrijventerrein. Bedrijfsfuncties hoger dan categorie 2 zijn in die zone niet gewenst. Dit geldt dus ook voor de wijzigingszone aan de Rijksstraatweg.

Antwoord: het ontwerp-bestemmingsplan passen wij op dit punt aan. Voor het 'stedelijk gebied' zal maximaal milieucategorie 2 worden opgenomen en in de wijzigingsbevoegdheid zal ook worden opgenomen dat maximaal milieucategorie 2 mogelijk is.

Reactie 2: in verband met de ligging van bedrijventerrein Rijksstraatweg langs het spoor en de rijksweg A44 is het van belang extra aandacht te besteden aan beeldkwaliteit. Verzocht wordt hier expliciet aandacht aan te besteden in de planregels.

Antwoord: in de toelichting zal een omschrijving van de gewenste beeldkwaliteit worden opgenomen op basis van de gemeentelijke welstandsnota.

Reactie 3: de wijzigingsbevoegdheid om bedrijfsbestemmingen om te zetten naar recreatiebestemmingen is in het plan van toepassing op alle bedrijven, terwijl dit alleen voor Veerpolder zou moeten gelden.

Antwoord: dat is correct. De wijzigingsbevoegdheid zal op dit punt aangepast worden.

Reactie 4: de conclusie dat externe veiligheid geen belemmering vormt is te voorbarig. Zowel de verantwoording van het groepsrisico, als het advies van de veiligheidsregio Hollands-Midden dienen aan het ontwerp te worden toegevoegd. Inhoudelijke beoordeling (op basis van CHAMP-plichten) of het plan voldoet aan provinciaal ruimtelijke belangen kan dan pas plaatsvinden.

Antwoord: dat is correct. De toelichting zal op dit punt aangepast worden.

Reactie 5: de waterparagraaf is vrij algemeen van aard. Er zou al enig inzicht moeten worden gegeven in de toename van verharding bij het toepassen van wijzigingsbevoegdheden en de daarvoor benodigde watercompensatie. Daarmee kan al rekening worden gehouden met de locatie van open watercompensatie.

Antwoord: de toelichting zal op dit punt aangepast worden.

Reactie 6: enkele waterkeringen zijn op de plankaart niet als zodanig bestemd. Op bedrijventerrein Akzo gaat het om de keringen langs de Trekvaart en de spoorlijn. Op Sassenheim-Zuid om een kering langs het spoor. Op bedrijventerrein Voorhout om een stukje kering aan de zuidwestkant. Zowel de kernzone als de beschermingszone dient te worden bestemd.

Antwoord: het plan wordt op dit punt aangepast.

Reactie 7: voor het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk maken van een vestiging/uitbreiding van een jachthaven wordt opgemerkt dat de Veerpolder grenst aan een KRW-oppervlaktewater. Realiseren en behouden van een goede ecologische toestand is een belangrijke randvoorwaarde voor ontwikkelingen in of nabij deze waterlichamen.
Antwoord: de genoemde voorwaarde zal worden opgenomen in de betreffende wijzigingsbevoegdheid om daarmee een goede ecologische toestand te kunnen waarborgen.

2.3 N.V. Nederlandse Gasunie: diversen

De reactie d.d. 30 juni 2010 omvat de onderstaande punten.

Reactie 1: de regionale aardgastransportleiding is niet juist op de verbeelding geprojecteerd en bovendien zonder de hartlijn met aanduiding '-G- '.

Antwoord: wij passen het plan op deze punten aan.

Reactie 2: binnen de plangrenzen ligt een gasontvangstation (G.O.S.), dat een bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nv' (nutsvoorziening) moet krijgen.

Antwoord: het G.O.S. op het Akzo-terrein zal conform verzoek bestemd worden.

Reactie 3: gelet op het belang van de obstakelvrije strook wordt verzocht artikel 14.2 onder b te verwijderen uit het artikel 'Leiding-Gas'.

Antwoord: aan dit verzoek werken wij niet mee. De gemeente vindt het belang van bestaande bebouwing groter dan het belang van een geheel obstakelvrije strook. In het betreffende artikel zijn naar onze mening voldoende voorwaarden opgenomen om de leiding naar behoren te kunnen laten functioneren en extra obstakels in de toekomst te voorkomen.

Reactie 4: uit artikel 14.3 en 14.4.3 blijkt ontheffing mogelijk wanneer het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad. Daartoe is verzocht op te nemen dat er tevens schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Antwoord: dit is akkoord en de tekst wordt op dit punt aangepast.

Reactie 5: in artikel 4.2.2 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' wordt onder 'a.' bepaald dat de bouwhoogte van de erfafscheiding niet meer mag bedragen dan 2 meter. De erfafscheiding van het gasontvangstation is circa 3 meter. Verzocht wordt dit mogelijk te maken binnen de bouwregels.

Antwoord: dit is akkoord. In de regels zal worden aangegeven dat de erfafscheidingen voor nutsvoorzieningen maximaal 3 meter hoog mogen zijn.

Reactie 6: in alinea 4.2 'Externe veiligheid' van de toelichting is de regionale aardgastransportleiding van Gasunie niet benoemd. Uit hoofdstuk 4 blijkt verder niet dat de regionale aardgastransportleiding van Gasunie is getoetst aan het toekomstige Externe Veiligheidsbeleid.

Antwoord: het plan zal op deze punten worden aangepast.

2.4 Milieudienst West-Holland

Van de Milieudienst West-Holland is geen nieuwe reactie binnen de verzochte termijn ontvangen. Wel is er een advies uitgebracht op het concept-voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen op 3 maart 2010. De strekking van dat advies was dat de milieuparagraaf te globaal was. Op 3 juni 2010 heeft een overleg plaatsgevonden van de gemeente Teylingen met de milieudienst over de benodigde aanvullingen. Deze worden meegenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Indien in een later stadium alsnog een nieuwe reactie ontvangen wordt, zal deze apart behandeld worden.

2.5 Hoogheemraadschap van Rijnland

Van het Hoogheemraadschap van Rijnland is geen reactie binnen de verzochte termijn ontvangen. Indien in een later stadium alsnog een reactie ontvangen wordt, zal deze apart behandeld worden.

2.6 Regionale Brandweer Hollands-Midden

Van de Regionale Brandweer Hollands-Midden is geen reactie binnen de verzochte termijn ontvangen. Wel heeft op 17 juni 2010 een overleg plaatsgevonden waarin de hoofdlijnen van het commentaar besproken zijn. Op basis hiervan zou de Regionale Brandweer een advies opstellen. Indien in een later stadium alsnog een reactie ontvangen wordt, zal deze apart behandeld worden.

2.7 Alliander (voorheen NUON)

Van Alliander is geen reactie binnen de verzochte termijn ontvangen. Indien in een later stadium alsnog een reactie ontvangen wordt, zal deze apart behandeld worden.

2.8 Prorail

Van Prorail is geen reactie binnen de verzochte termijn ontvangen. Indien in een later stadium alsnog een reactie ontvangen wordt, zal deze apart behandeld worden.