

Inspraak- en vooroverlegnota voorontwerp bestemmingsplan Sassenheim – Centrum



Van: Fariq Ishaak
Datum: 6 februari 2013

Kenmerk 32057

Inhoud:	Bladzijde
1 Vooroverlegreacties	1
2 Inspraakreacties	3
3 Conclusie	9
4 Bijlagen	10

Inleiding

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

1 VOOROVERLEGREACTIES

Inleiding

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan relevante (overheids-)instanties in de gelegenheid moeten worden gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. De volgende instanties is verzocht een vooroverlegreactie op te stellen, met het verzoek om vóór 4 oktober 2012 te reageren:

- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
- Ministerie van Infrastructuur & Milieu/Rijkswaterstaat
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie/Energie
- Ministerie van Defensie
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Regionale Brandweer Hollands-Midden
- Brandweer VRHM
- Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
- Gasunie
- Tennet TSO B.V.
- Dunea
- Kamer van Koophandel Den Haag
- Gemeente Lisse
- Alliander
- Teylingen Ondernemers Vereniging

Overzicht van reacties

Van de volgende vooroverleginstanties is een schriftelijke reactie ontvangen.

Naam	Onderwerp
Hoogheemraadschap van Rijnland	Bestemming Water, waterkering, rioolstelsel
Gasunie	Geen opmerkingen
Gemeente Lisse	Geen opmerkingen

Hoogheemraadschap van Rijnland

De reactie van 27 september 2012 van het Hoogheemraadschap omvat de onderstaande punten.

Reactie 1

Verzocht wordt om een stukje tekst op te nemen waarin de duiker onder de Sint Antoniuslaan en het gemaal langs de Dr. De Visserlaan bij de Menneweg worden genoemd.

Antwoord

Aan dit punt wordt tegemoet gekomen; de tekst zal hierop worden aangepast.



Reactie 2

Het is gebruikelijk dat ook de niet – primaire waterkeringen de bestemming Waterstaat – waterkering krijgen. Verzocht wordt daarom de opmerking dat een dubbelbestemming niet nodig is achterwege te laten.

Antwoord

Aan dit punt wordt tegemoet gekomen; de tekst wordt hierop aangepast. De betreffende waterkering bij De Hooge Wei heeft op de verbeelding wel een dubbelbestemming, dus de tekst zou op dat punt dus sowieso tegenstrijdig zijn.

Reactie 3

Verzocht wordt om het bijgevoegde tekstvoorstel ten aanzien van de riolering en het omgaan met hemelwater op te nemen in de plantoelichting en deze toe te spitsen op het onderhavige plangebied.

Antwoord

Aan dit punt wordt tegemoet gekomen; de tekst zal hierop worden aangepast.

Reactie 4

Geadviseerd wordt om de regeling voor steigers in de bestemming Water aan te passen conform het Rijnlands Keur t.a.v. maximale afmetingen van steigers.

Antwoord

Aan dit punt wordt tegemoet gekomen; de regeling zal hierop worden aangepast.

2 INSPRAAKREACTIES



Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Sassenheim – Centrum heeft van 23 augustus tot en met 3 oktober 2012 ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen een inspraakreactie op het plan indienen. Op 27 augustus 2012 heeft bovendien een inloopavond plaatsgevonden, waar reacties gegeven konden worden op het plan. In deze inspraak- en vooroverlegnota zijn alle reacties samengevat en beantwoord.

Overzicht van reacties

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de inspraakreacties, die de (rechts)personen op het voorontwerp hebben ingediend. De beantwoording van de inspraakreacties is na de tabel opgenomen. Aan het eind van iedere gehele reactie is *in cursieve tekst* aangegeven of de reactie verwerkt wordt in het bestemmingsplan.

Nr.	Naam	Adres	Onderwerp
1	S.M. Kiebert	Molenstraat 15	Bouwplan Hortusplein 49 t/m 71
2	Mevr. E.J.M. Jansen	Koningspark 8	Sierhek plaatsen
3	T.J. Brock	Teylingerlaan 11	Wijzigingsbevoegdheid Hortusplein
4	Siecor Vastgoed B.V.	Molenstraat 15	Bestemming pand Hoofdstraat 283
5	Siecor Vastgoed B.V.	Molenstraat 15	Omzetten bedrijf naar woningen Hoofdstraat 285/287
6	R. en P. Oostdam	Havenzicht 1	Wijzigingsbevoegdheid Bijweglaan 3
7	Fam. Philippo	Koningspark 10	Uitbouw in achtertuin
8	Veldhoven en Partners	Oranjelaan 98 (Lisse)	Herontwikkeling Kastanjelaan 13/14
9	Teekens Karstens advocaten	Vondellaan 51 (Leiden)	Herontwikkeling locatie Digros
10	Apotheek Sassenheim	Hoofdstraat 190	Uitbreiden functie
11	S.M. Kiebert	Molenstraat 15	Wijzigingsbevoegdheid Hortusplein
12	A. Kuyvenhoven	Teylingerlaan 15	Wijzigingsbevoegdheid Hortusplein
13	Fam. K.J. Metman	Teylingerlaan 13	Wijzigingsbevoegdheid Hortusplein
14	Woonstichting Vooruitgang	Hoofdstraat 10	Herontwikkeling locatie Parkweide

Indiener 1: Bouwplan Hortusplein 49 t/m 71

Reactie

Het vergunde bouwplan voor het complex Hortusplein 49 t/m 71 is qua hoogtematen niet goed verwerkt op de verbeelding.

Antwoord

De regeling voor het betreffende perceel en bijbehorende bebouwing wordt aangepast op basis van het vergunde bouwplan. Dit houdt ook in dat de maximale bouwhoogte wordt aangepast naar 10,5 meter.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 2: Sierhek plaatsen bij woning Koningspark 8

Reactie

Het blijkt dat een sierhek van hoger dan 1 meter aan de voorzijde van de woning ter vervanging van een laag en niet representatief hekje niet is toegestaan. Gezien het feit dat een dergelijk hekwerk wel op andere plaatsen in de gemeente is gerealiseerd, zal dit te maken hebben met de welstandsnota. De omschrijving in de welstandsnota voor het onderhavige woningtype sluit echter niet aan bij de werkelijkheid. Als het daarom zo is dat deze regeling in het bestemmingsplan geldt op basis van het welstandsbeleid, wordt verzocht om de regeling te herzien zodat het gewenste hekwerk wel geplaatst kan worden.

Antwoord

De regeling voor hekwerken en erfafscheidingen is beleid voor alle vrijstaande woningen in de gemeente en niet alleen voor het woningtype dat wordt aangehaald uit de welstandsnota. Het gaat in het bestemmingsplan om een stedenbouwkundige overweging. Het beleid / de regeling in het bestemmingsplan wordt daarom niet aangepast. Overigens wordt het voor vrijstaande woningen zoals die van indiener wel mogelijk gemaakt om een erfafscheiding te bouwen die is samengesteld uit kolommen. De bouwhoogte mag dan maximaal 1,5 meter

bedragen met daartussen een hekwerk, bestaande uit een open constructie met een maximale bouwhoogte van 1,25 meter.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 3: Wijzigingsbevoegdheid Hortusplein

Reactie 1

Er is bezwaar tegen eventuele hoogbouw op de wijzigingslocatie Hortusplein waarbij zicht op de eigen tuin mogelijk is. Ook moet de huidige lichtinval in tuin en woning behouden blijven.

Antwoord

Het schetsplan dat is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid vinden we stedenbouwkundig acceptabel. Ook in het geldende bestemmingsplan is voor deze locatie ten behoeve van herontwikkeling al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wel zal op de verbeelding met een zonering aangegeven worden welke bouwhoogte waar gewenst wordt. Voor het deel van de wijzigingsbevoegdheid dat grenst aan de achterzijde van de woningen aan de Teylingerlaan zullen maximaal 3 bouwlagen mogelijk gemaakt worden. Bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid zal een bezonningstudie worden uitgevoerd. Wat betreft privacy wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende percelen. Daarnaast waarborgt het Burgerlijk Wetboek de privacy van omwonenden. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan indien hiertoe een verzoek is gedaan en hiervan toch sprake blijkt te zijn, een financiële tegemoetkoming in planschade worden uitgekeerd na uitvoering van het plan.

Reactie 2

Het is mogelijk dat er door verkeerstoename vanwege de extra functies in deze omgeving geluidsoverlast en schade aan de woning als gevolg van bodemverzakking door vrachtverkeer optreedt.

Antwoord

Voor alle wijzigingslocaties is een globaal milieuonderzoek gedaan. Het plan blijkt daarbij op voorhand uitvoerbaar te zijn. Daarnaast is onder meer in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat er akoestisch onderzoek gedaan moet worden voor uitvoering van het plan. Ten aanzien van schade door bodemverzakking: dit is een aspect waarmee in de uitvoering rekening wordt gehouden en vormt geen planologische belemmering.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 4: Bestemming pand Hoofdstraat 283

Reactie

Hoofdstraat 283, 283a, 283b, 283c en 283d zijn 5 gescheiden appartementen. De bestemming is nu W2. Verzocht wordt om de bestemming daarom aan te passen naar W3.

Antwoord

Het bouwplan wordt verwerkt in het bestemmingsplan en de bestemming wordt aangepast naar W3.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 5: Omzetten bedrijf naar woningen Hoofdstraat 285/287

Reactie

Verzocht wordt om de bakkerij aan de Hoofdstraat 285/287 te wijzigen naar een woonbestemming. Het perceel wordt aangekocht en de bestaande opstallen worden verbouwd tot in totaal 8 tweekamerappartementen; 6 in de huidige woning en bakkerswinkel en 2 in de daarachter gelegen bakkerij. Verzocht wordt om het gehele betreffende perceel als W3 te bestemmen met een toegestane bouwhoogte van 10 meter voor twee bouwlagen met kap.

Antwoord

Dit verzoek past al binnen de opgenomen regeling, omdat wonen ter plaatse ook op de begane grond is toegestaan. Ook qua hoogtematen voldoet het verzoek van de indiener aan de regeling. De toegestane goothoogte is 6 meter. Dit sluit aan op de gewenste 2 bouwlagen. Een totale bouwhoogte van 10 meter sluit ook aan bij het straatbeeld ter plaatse



en is ook toegestaan in het bestemmingsplan. Voor wat betreft parkeren moet in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wel worden voldaan aan de bouwverordening / het gemeentelijk parkeerbeleid.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 6: Wijzigingsbevoegdheid Bijweglaan 3

Reactie

De ondiepe achtertuin van indieners, woonachtig op Havenzicht 1, grenst direct aan het perceel Bijweglaan 3, waarbij het mogelijk wordt om het bedrijfspand te vervangen door een woonbestemming. In de toekomst kan een hogere woning worden gebouwd dan het huidige bedrijf. Dit betekent dan voor de indieners een aanzienlijke vermindering van uitzicht, privacy en zonlicht. Daarnaast zal bij hogere / dichterbij gelegen bebouwing waardevermindering van de eigen woning optreden. Verzocht wordt daarom een lagere bouwhoogte en meer afstand op te nemen ten opzichte van de eigen woning.

Antwoord

Het gaat hier om een wijzigingsbevoegdheid die wordt overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Centrum en Zuid. Daarmee verandert er in feite niets aan de bestaande planologische situatie. Desondanks heeft de huidige eigenaar van het bedrijf / perceel na overleg hierover aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het terugbrengen van de goothoogte in de wijzigingsbevoegdheid van 8 meter naar 6,5 meter. Dit is stedenbouwkundig ook beter passend in de omgeving. De wijzigingsbevoegdheid wordt hierop aangepast.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 7: Uitbouw in achtertuin Koningspark 10

Reactie

Verzocht wordt om een uitbouw te mogen realiseren aan de zijkant van de woning over de volledige diepte. De woning heeft ten opzichte van de openbare weg een bijzondere ligging en wat op papier een achtertuin is, biedt geen ruimte als feitelijke achtertuin. Het gedeelte aan de zijkant van de woning biedt deze ruimte wel. Daarnaast wordt verzocht om de genoemde achterliggende tuinstrook te veranderen naar een woonbestemming.

Antwoord

De planregels -artikel 15.2.2- maken een dergelijke uitbouw al mogelijk. Daarnaast krijgt conform het gemeentelijk beleid de tuinstrook op 1 meter breedte na een woonbestemming.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 8: Herontwikkeling Kastanjelaan 13/14

Reactie

Verzocht wordt om medewerking te verlenen aan herontwikkeling van de percelen Kastanjelaan 13, 14 en 14a. Het gaat om kleinschalige woningbouw in twee delen. Fase 1 is het hergebruiken van de bestaande bollen – kolenopslagschuur ten behoeve van 4 bollenschuurwoningen. Fase 2 is de sloop van de 2 bestaande woningen aan de Kastanjelaan 13 en 14 en de bouw van 1 nieuwe woning op deze locatie.

Antwoord

In principe kunnen we ons vinden in de hoofdopzet van het plan zoals deze is toegezonden. Ook blijkt uit advies van de Omgevingsdienst West – Holland dat er op voorhand geen milieutechnische belemmeringen zijn. Wel zal moeten worden voldaan aan een aantal (milieutechnische) voorwaarden. Deze worden opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 9: Herontwikkeling locatie Digros

Reactie 1

In de plantoelichting wordt aangegeven dat de ontwikkeling voor de locatie Digros onvoldoende is uitgekristalliseerd om deze op te nemen als wijzigingsbevoegdheid. Indiener is het hiermee oneens, want de plannen zijn uitvoerig met de gemeente besproken. De





plannen zijn wel concreet en uit de tekeningen blijkt voldoende welke ontwikkeling indiener wil realiseren. Ook voor de Hoogvliet is aangegeven dat het plan nog niet volledig is uitgekristalliseerd, terwijl voor die ontwikkeling wel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

Reactie 2

Ten aanzien van de ontwikkeling wenst indiener een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan en aanvullend een wijzigingsbevoegdheid om de concretisering uit te stellen tot het moment van verwezenlijking.

Reactie 3

De plannen van indiener passen volledig binnen de visie voor het centrumgebied van Sassenheim zoals vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan. Hierin wordt ondersteund dat de aanwezige supermarkten binnen afzienbare tijd vergroot en vernieuwd moeten worden om volwaardig te blijven. Daarnaast wordt uitbreiding gestimuleerd en wordt het belang van het op peil houden van het huidige winkelbestand onderstreept. Met de plannen van indiener wordt het winkelgebied aantrekkelijker gemaakt en wordt bijgedragen aan een hoogwaardig woon- en werkmilieu. Ook wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Antwoord 1, 2 en 3

Wij hebben in 2011 positief gereageerd op het schetsplan van Digros en ons in principe bereid verklaard planologische medewerking te verlenen onder een aantal voorwaarden ten aanzien van de uitwerking van het schetsplan. In besprekingen met indiener zijn wij daarna in eerste aanleg gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat ten behoeve van het nader uit te werken schetsplan te zijner tijd een postzegelbestemmingsplan in procedure gebracht kan worden. Dit hing onder andere samen met de nadere detaillering van het plan en het vinden van een locatie voor de tijdelijke huisvesting van de supermarkt gedurende de bouwperiode. Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft op 23 november 2012 een positief gesprek met indiener plaats gevonden. Tijdens dat gesprek hebben wij aangegeven dat van onze zijde geen bezwaar bestaat om voor de locatie Digros een wijzigingsbevoegdheid en voor de locatie Dirx een afwijkingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie 4

Indiener treedt graag in overleg over een oplossing ten aanzien van de naar voren gebrachte argumenten en is bereid de plannen nader toe te lichten en eventueel zodanig uit te werken dat daarmee rekening kan worden gehouden in het bestemmingsplan.

Antwoord 4

Met indiener heeft op 23 november 2012 een gesprek plaats gevonden. Wij blijven graag met indiener in gesprek over de verdere uitwerking en uitvoering van het plan.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 10: Uitbreiden functie apotheek Hoofdstraat 190

Reactie 1

Verzocht wordt om de huidige functie van de apotheek uit te mogen breiden met maatschappelijk werk, commerciële dienstverlening en gezondheidszorg ten behoeve van een gezondheidscentrum en eventueel een zogenaamd zelfstandig behandelcentrum. De eigenaar van het naastgelegen perceel is bereid hieraan mee te werken.

Antwoord

De genoemde functies passen allemaal binnen de huidige bestemming zolang de bouwmassa niet wijzigt. Hiervoor is geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Reactie 2

De oppervlakte van de kavels biedt de mogelijkheid voor meer woningbouw in combinatie met winkelen en zorg met meer bouwhoogte aan de achterzijde, mits stedenbouwkundig en architectonisch passend. Gezien de huidige economische omstandigheden wordt uitgegaan van een termijn van 5 tot 10 jaar en heeft de eerdergenoemde uitbreiding van de zorgfunctie prioriteit.

Antwoord

De plannen zijn onvoldoende concreet om deze te kunnen beoordelen en/of op te nemen in het bestemmingsplan. Bebouwing met meer dan 4 meter goothoogte na 25 meter achter de voorgevelrooilijn is bovendien stedenbouwkundig niet passend in het centrumgebied.

Wanneer het initiatief concreter wordt, zal deze daarom apart van deze procedure beoordeeld worden.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 11: Wijzigingsbevoegdheid Hortusplein

Reactie

Er is bezwaar tegen de voorgestelde goothoogte van 17 meter ter plaatse van het Hortusplein en de nog niet vastgestelde exacte locatie van de nieuwe bebouwing. Zeventien meter is te hoog voor de omliggende bebouwing, waardoor verlies van licht en uitzicht kan optreden voor de appartementen Hortusplein 49 t/m 71 waarvan indiener eigenaar is. Vier bouwlagen met een maximale goothoogte van 10 meter is het maximaal toelaatbare. De contouren van de nieuwe bebouwing zijn daarnaast niet duidelijk vastgelegd, waardoor het nog onduidelijk is of de hoge bebouwing kan komen ter plaatse van de huidige winkelruimte van onder andere de Hoogvliet. Hierover moet het bestemmingsplan duidelijkheid bieden.

Antwoord

Zie antwoord op reactie 1 van indiener 3.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 12: Wijzigingsbevoegdheid Hortusplein

Reactie 1

Direct achter het eigen perceel, Teylingerlaan 15, zijn parkeerplaatsen gepland. De achteruitgang van het perceel van indiener lijkt daarmee te worden geblokkeerd. Verzocht wordt om afstemming en overleg hierover.

Antwoord

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en het definitieve plan wordt uitgewerkt, zal er uiteraard afstemming worden gezocht met andere eigenaren in de directe omgeving.

Reactie 2

Op basis van de schets voor het Hortusplein leidt deze ontwikkeling tot inkijk in de tuin van onder meer indiener en betekent dus een ernstig verlies van de privacy. Daarnaast wordt het woongenot voor indiener verder aangetast door verlies van lichtinval van de zon.

Antwoord

Zie antwoord op reactie 1 van indiener 3.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 13: Wijzigingsbevoegdheid Hortusplein

Reactie 1

Het plan zoals weergegeven in de plantoelichting is in principe akkoord, omdat de hoogste en meest massale bebouwing dan op de grootste afstand van de oude kern ligt. Bebouwing -en in het bijzonder hoge bebouwing- direct achter de tuin van de indiener zou bezwaren opleveren vanwege vermindering van zonlicht en aantasting van de privacy.

Antwoord

Zie antwoord op reactie 1 van indiener 3.

Reactie 2

De maximale goothoogte van 17 meter komt hoog over, omdat er geen enkele bebouwing in de buurt zo hoog is.

Antwoord

Deze hoogte wordt ondersteund in onze Toekomstvisie waarin is aangegeven dat hogere gebouwen zijn toegestaan op zorgvuldig gekozen locaties. De onderhavige locatie wordt met meer bouwmassa een meer robuuste entree van het centrumgebied en dit zien we daarom als stedenbouwkundig passend in de omgeving.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Indiener 14: Herontwikkeling locatie Parkweide

Reactie

Verzocht wordt om voor het woningcomplex Parkweide een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan, gebaseerd op het toegezonden schetsontwerp.

Antwoord

Het is in deze fase onwenselijk om een ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan, omdat de bewoners/eigenaren zich hier als vereniging vorig jaar tegen hebben uitgesproken. Wanneer blijkt dat de eigenaren wel tot ontwikkeling willen overgaan, kan het ingediende schetsplan beoordeeld worden. Mede afhankelijk van de tijd die hiermee gepaard gaat, zal eventuele medewerking mogelijk met een aparte procedure verleend worden.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



3 CONCLUSIE

De inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het gaat per onderdeel om de volgende aanpassingen.

Toelichting

1. Er wordt een stukje tekst opgenomen over de duiker onder de Sint Antoniuslaan en het gemaal langs de Dr. De Visserlaan bij de Menneweg.
2. De opmerking dat een dubbelbestemming Waterstaat – waterkering niet nodig is, wordt geschrapt.
3. Aan de hand van een tekstvoorstel wordt een stuk tekst opgenomen ten aanzien van de riolering en het omgaan met hemelwater.
4. De tekst wordt aangepast ten behoeve van de nieuw op te nemen wijzigingslocaties.

Regels

1. De regeling voor steigers in de bestemming Water wordt aangepast conform het Rijnlands Keur t.a.v. maximale afmetingen van steigers.
2. Het vergunde bouwplan voor het complex Hortusplein 49 t/m 71 wordt juist opgenomen in het bestemmingsplan.
3. Het bouwplan Hoofdstraat 283, 283a, 283b, 283c en 283d wordt juist opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestemming voor geschakeld wonen wordt aangepast naar een bestemming voor gestapeld wonen.
4. In wijzigingsbevoegdheid 5 (Bijweglaan 3) wordt de maximale goothoogte aangepast van 8 meter naar 6,5 meter.
5. De woonbestemming wordt achter de woning Koningspark 10 enkele vierkante meters vergroot ten opzichte van de tuinstrook.
6. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een herontwikkeling aan de Kastanjelaan 13 en 14.
7. Er worden een wijzigingsbevoegdheid en een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een herontwikkeling op de locaties Digros en Dirx.

Verbeelding/Plankaart

1. Het vergunde bouwplan voor het complex Hortusplein 49 t/m 71 wordt juist opgenomen op de verbeelding.
2. Wijzigingslocatie 1 (Hortusplein) wordt zodanig aangepast dat er een zonering is tussen verschillende onderdelen van de ontwikkeling en dat duidelijker wordt welke maximale hoogtematen op welke locatie zullen gelden.
3. Het bouwplan Hoofdstraat 283, 283a, 283b, 283c en 283d wordt juist opgenomen op de verbeelding. Dit betekent dat de bestemming voor geschakeld wonen wordt aangepast naar een bestemming voor gestapeld wonen.
4. De woonbestemming wordt achter de woning Koningspark 10 enkele vierkante meters vergroot ten opzichte van de tuinstrook.
5. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een herontwikkeling aan de Kastanjelaan 13 en 14.
6. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid en een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een herontwikkeling op de locaties Digros en Dirx.



Bijlage 1 – vooroverlegreacties





Hoogheemraadschap van
Rijnland

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. E 1 OKT 2012
Reg.nr.

uw kenmerk:
uw brief/mail van: 22 augustus 2012
ons kenmerk: * 12.61112 / DIG-1312
bijlagen: 1
inlichtingen: Pieter van der Brugge
doorkiesnummer: 071-3063449
onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan
Sassenheim-Centrum

Burgemeester en wethouders van gemeente
Teylingen

t.a.v. F. Ishaak
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Leiden, **27 SEP. 2012**

Geacht college,

U stelt ons in de gelegenheid te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan Sassenheim-Centrum, in het kader van het wettelijk vooroverleg. Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

De watergangen en de waterkering zijn correct op de verbeelding weergegeven.

Wij verzoeken u het volgende op te nemen in par. 4.11.2.

Onder de Sint Antoniuslaan loopt een lange duiker, die een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de afwateringsstructuur van een groot deel van het plangebied.

Op de kop van de watergang langs de Dr de Visserlaan bij de Menneweg staat een gemaal.

De tweede alinea van par. 4.11.2 spreekt van een watergang die is aangewezen als waterkering. U bedoelt waarschijnlijk dat de watergang in kwestie op boezempeil ligt, dus hoger dan omliggende watergangen, en dat er daarom een waterkering omheen ligt. Wij wijzen u erop dat het gebruikelijk is dat ook de niet primaire waterkeringen de bestemming waterstaat-waterkering krijgen. Wij verzoeken u dan ook de betreffende opmerking weg te laten.

Wij stellen het op prijs als u onder 4.11.1 een tekst opneemt over de riolering en het omgaan met hemelwater. In de bijlage vindt u een standaardtekst. Wellicht kunt u deze tekst toespitsen op het plangebied.

Artikel 14 lid 2 van de regels staat het bouwen van steigers in watergangen toe met een maximaal oppervlak van 6 m², onder enkele restricties.

Deze maximale afmeting conflicteert met de beleidsregels op grond van Rijnlands Keur. Hierin staat bijvoorbeeld dat een (particuliere) steiger in een watergang die smaller is dan 10 meter maximaal 2,5 m² groot mag zijn en dat een steiger van meer dan 5 m² slechts is toegestaan in watergangen van meer dan 20 meter breed.



Hoogheemraadschap van
Rijnland

In het plangebied komen watergangen voor van 2 á 3 meter breed. Daar zou een steiger die het bestemmingsplan toelaat, de helft van de watergang overkluizen. Vanuit onderhoudstechnische en ecologische aspecten is dit onwenselijk. U stelt weliswaar dat de doorvaart niet gehinderd mag worden, maar dat is ons inziens een moeilijk handhaafbare regel. Overigens zal in veel watergangen geen vaarverkeer voorkomen.

Wij adviseren u de regel aan te passen en voor de maximale afmetingen van steigers te verwijzen naar de regels van Rijnland.

Wij vertrouwen erop dat onze opmerkingen in het ontwerp bestemmingsplan worden verwerkt en wij ontvangen hierover graag van u een terugkoppeling.

Met vriendelijke groet,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

b.a.

Mw. drs. ir. I. Kramps-Luitwieler,
Afdelingshoofd Plantoetsing en Vergunningverlening



Hoogheemraadschap van Rijnland

Bijlage 1: tekstvoorstel

Beleid Riolering en afvalwaterzuivering

Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hierna wordt een en ander iets verder toegelicht.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij een de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Van: Hoogeveen K. [K.Hoogeveen@gasunie.nl]

Verzonden: donderdag, augustus 23-2012 9:02 AM

Aan: Ishaak, Fariq

Onderwerp: RE: Vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;Voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Centrum;NL.IMRO.1525.BP2011SAS04003-0201
Geachte heer/mevrouw,

Bij e-mailbericht van 22 augustus 2012 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

Kim Hoogeveen
Administratief medewerkster

E: k.hoogeveen@gasunie.nl
I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

Legal Assets Projects West
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17

Van: José Feijen [JFeijen@lisse.nl]

Verzonden: vrijdag, september 21-2012 1:33 PM

Aan: Ishaak, Fariq

Onderwerp: RE: Vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;Voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Centrum;NL.IMRO.1525.BP2011SAS04003-0201
Geachte heer Ishaak,

Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Centrum bekeken en hebben geen op- of aanmerkingen op het plan.

Met vriendelijke groet,

J.W.J. (José) Feijen

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening
Afdeling Beleid en Planvorming

Heereweg 254

Postbus 200

2160 AE Lisse

Tel: (0252) 43 31 67

Fax: (0252) 43 32 09

E-mail: jfeijen@lisse.nl

<http://www.lisse.nl>

Woensdag afwezig

Bijlage 2 – inspraakreacties





Per e-mail, per fax tevens per post

Gemeente Teylingen
Gemeenteraad
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

gemeente@teylingen.nl
0252 – 783 599

Behandelaar	Dhr. mr. E.C. van Lent, Advocaat
Telefoon direct	+31 71 - 535 80 67 (secr.)
Mobiel	+31 6 - 53 15 89 57
E-mail	vanlent@tk.nl
Ons kenmerk	Plusstate B.V./herontwikkeling Digroslocatie Sassenheim, 2011.22613 EvL/NR 12-00929293
Uw kenmerk	Voorontwerp bestemmingsplan Sassenheim-centrum gem. Teylingen
Plaats/Datum	Leiden, 27 september 2012

ZIENSWIJZE

Geachte leden van de Raad,

Tot mij wendde zich de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Plusstate B.V., hierna: "**Plusstate**", met het verzoek om namens haar zienswijzen kenbaar te maken naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan Sassenheim-centrum gemeente Teylingen, zoals deze tot en met 3 oktober 2012 ter inzage is gelegd.

Plusstate heeft in eigendom de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie A, nummers 1476, 3416, 3634, 3637, 4405, 6976, 7611, 7612, 7727. Een overzicht van deze percelen treft u aan op de als **bijlage 1** bijgevoegde kaart.

Plusstate wenst het gebied te ontwikkelen en daarop te realiseren een nieuwe supermarkt (Digros), appartementen, een parkeergarage. Daarnaast behelst het plan een herinrichting van de openbare ruimte voor onder meer parkeerplaatsen, bevoorrading van de supermarkt en voorzieningen voor voetgangers en fietsers.

Plusstate heeft reeds intensief overleg gevoerd met de gemeente over haar ontwikkelplannen en de gemeente voldoende op de hoogte gesteld van de plannen. De plannen zijn uitgewerkt in ontwerpen welke u als **bijlage 2** aantreft.

Plusstate heeft kennisgenomen van het voorontwerp bestemmingsplan en wenst de navolgende zienswijzen naar voren te brengen.

Geen wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de plannen

Onder paragraaf 1.1 van de Toelichting is aangegeven dat de inzet van het nieuwe bestemmingsplan vooral gericht is op het conserveren van de bestaande woonwijken en

het mogelijk maken van gewenste kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen. Met het bestemmingsplan worden geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor vijf locaties is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een ontwikkeling door het opnemen van een wijzigingsmogelijkheid. Andere initiatieven, waaronder het plan van Plusstate, worden vooralsnog niet opgenomen in het bestemmingsplan. Voor deze initiatieven dienen te zijner tijd separate juridisch-planologische procedures te worden doorlopen.

Onder paragraaf 1.4 staat dat bestaande kwaliteiten worden behouden en ontwikkelingen slechts in het bestemmingsplan worden opgenomen als die voldoende zijn uitgekristalliseerd. Er worden vooralsnog geen nieuwe/gewijzigde bouwtitels in het bestemmingsplan opgenomen.

Onder paragraaf 2.4 van de Toelichting worden de ontwikkellocaties besproken. Onder punt 5 is de ontwikkeling van de supermarkt van Digros in combinatie met appartementen als ontwikkellocatie genoemd. Dit betreffen de gebieden die door Plusstate worden ontwikkeld. Aangegeven wordt dat de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd zijn om opgenomen te kunnen worden in het bestemmingsplan. Voor deze locatie wordt de vigerende bestemmingsregeling gehandhaafd en wordt in een later traject een aparte juridisch-planologische procedure gestart.

De ontwikkeling van Plusstate is niet meegenomen in het bestemmingsplan. Dit is onwenselijk voor Plusstate. Plusstate is van plan om het project zoals op de tekeningen van bijlage 2 uitgewerkt te (doen) realiseren.

Plusstate kan zich niet verenigen met de stelling dat haar plannen niet voldoende uitgekristalliseerd zijn en dat in het bestemmingsplan om die reden geen rekening kan worden gehouden met deze plannen. Plusstate heeft haar plannen uitvoerig met de gemeente besproken. De plannen zijn concreet en uit de tekeningen (bijlage 2) blijkt voldoende welke ontwikkeling Plusstate wenst te realiseren.

Ten aanzien van de uitbreiding van de supermarkt Hoogvliet, is onder punt 6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (Wro-zone 1 & 2). Dit terwijl ten aanzien van dit plan onder punt 6 wordt aangegeven dat het plan niet volledig is uitgekristalliseerd. Onduidelijk is waarom ten aanzien van deze supermarkt wel een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt opgenomen, terwijl deze bevoegdheid niet voor de plannen van Plusstate in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Flexibiliteitsmogelijkheden bestemmingsplan

Plusstate wenst dat flexibiliteitsmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro worden ingebouwd in het bestemmingsplan ten aanzien van de door haar te ontwikkelen locatie (zie bijlage 1 en 2).

Primair verzoekt zij uw gemeenteraad een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan op te nemen waarbij de essentialia van de bestemming in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Plusstate verzoekt uw gemeenteraad subsidiair een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen om de concretisering van de ruimtelijke normstelling uit te stellen tot het moment van verwezenlijking van de plannen door Plusstate.

Het plan van Plusstate past volledig binnen de in paragraaf 2.3 van de Toelichting opgenomen gebieds- en centrumvisie. In het bestemmingsplan wordt het belang van de ontwikkeling en de vergroting van de supermarkten onderkend en benadrukt. De supermarkt Digros dient ontwikkeld te worden in het belang van het bewerkstelligen van een gelijke hedendaagse maatvoering van de supermarkten. Op pagina 14 van het bestemmingsplan is aangegeven dat de uitbreidingsplannen van de supermarkten planologisch verantwoord zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de supermarkten Hoogvliet en Digros geldt, zoals in paragraaf 2.2.5 van de Toelichting vermeld, dat de supermarkten te klein zijn en niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen, zodat de supermarkten binnen afzienbare tijd vergroot en vernieuwd dienen te worden. Het centrum krijgt hierdoor vier volwaardige supermarkten. Onder paragraaf 2.3.3. wordt het belang van het op peil houden van het huidige winkelbestand onderstreept. Uitbreiding wordt gestimuleerd. Door de plannen van Plusstate ten aanzien van de winkelruimten wordt het winkelgebied aantrekkelijk gemaakt en de ontwikkeling van de appartementen draagt bij aan een hoogwaardig woon- en werkmilieu. Het plan van Plusstate voorziet ook in parkeergelegenheid onder de supermarkt.

Mede in het belang van het bovenstaande en het feit dat de plannen van Plusstate concreet zijn en Plusstate deze binnen afzienbare tijd wenst te realiseren, is het creëren van flexibiliteitsmogelijkheden in dit bestemmingsplan wenselijk.

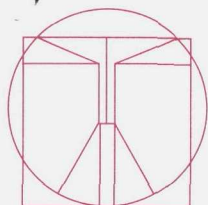
Slotsom

Al met al verzoekt Plusstate uw gemeenteraad het voorontwerp bestemmingsplan niet, althans niet ongewijzigd, vast te stellen en in de besluitvorming aandacht te hebben voor de ontwikkelplannen van Plusstate. Dit kan door flexibiliteitsmogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen ten aanzien van het door Plusstate te ontwikkelen gebied.

Plusstate treedt graag in overleg om te bezien op welke wijze voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een oplossing voor de hierboven beschreven problemen kan worden gevonden. Plusstate is daarbij tevens bereid de plannen nader toe te lichten en eventueel uit te werken zodat daarmee rekening kan worden gehouden in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,
TeekensKarstens advocaten notarissen

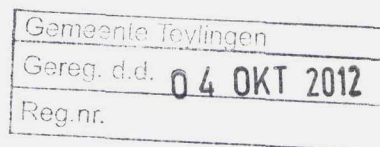
E.C. van Lent



APOTHEEK SASSENHEIM

mevr. D.T. Hendriksz, A.N.H. Jansen, apothekers

Hoofdstraat 190
2171 BM Sassenheim
Tel.: **0252 21 01 69**
Fax: 0252 23 28 58



College van Burgemeester en
Wethouders
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Betreft: Zienswijze op voorontwerpbestemmingsplan
Sassenheim – Centrum
NL.IMRO.1525.BP2011SAS043003-0201

Sassenheim 3 Oktober 2012.

Geacht College,

Met belangstelling heeft Apotheek Sassenheim het voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim – Centrum met genoemd nummer bestudeerd. Apotheek Sassenheim is gevestigd op Hoofdstraat 190 en 190b.

In overleg en in samenspraak met de eigenaar van Hoofdstraat 192, Dhr J van der Meer, verzoeken wij u het volgende.

De voorgestane bestemming op genoemde percelen is nu nog wonen en winkelfunctie/werken/gemengd.

Wij verzoeken u deze bestemming te wijzigen en uit te breiden;

-1- De functies maatschappelijk werk, commerciële dienstverlening en gezondheidszorg toe te voegen. Wij zijn voornemens met een aantal huisartsen een Gezondheidscentrum op te richten op het kavel en zo mogelijk met derden een Zelfstandig Behandel Centrum te realiseren. De eigenaar van perceel Hoofdstraat 192 heeft zich bereid verklaard hier aan mee te werken. Voor de goede orde; de apotheek blijft gewoon bestaan en in functie. Dit natuurlijk onder voorbehoud van het beleid van zorgverzekeraars en Overheid.

-2- Beide kavels omslaan een 3.000 m² en zijn geschikt voor het realiseren van een woonwijkje, appartementsgebouw, gecombineerd winkelen, wonen en zorgverlening. Een verdere aanpassing van het voorgestane bestemmingsplan

centrum is dan nodig om wonen over een groter gebied dan nu is aangewezen mogelijk te maken en tot het bouwen tot een hogere hoogte over de achterzijde, mits passend in het architectonisch beeld en in het stedenbouwkundig plan. Gezien de crisis zal realisatie van dit laatste plan nog enige jaren op zich laten wachten. Wij gaan uit van 5 tot 10 jaar. In een nader gesprek kunnen wij u een en ander toelichten. Een landmark building aan de toegang tot de winkelstraat naast de grote Kerk is een niet te missen mogelijkheid voor de gemeente Teylingen, kern Sassenheim.

Punt 1 heeft nu onze prioriteit. Ook mede gezien de wensen van de betrokken huisartsen.

Wij hopen u vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd en zien u reactie in vertrouwen tegemoet.

Wij zijn natuurlijk bereid e.a. nader toe te lichten in een gesprek.

In afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,

Service Apotheek Sassenheim

Dhr ANH Jansen

Mevr DT Hendriksz, apothekers.

BEWIJS VAN ONTVANGST

Ontvangen van:

Naam en voorletters

ANM Jansen
Gemeente Apostolische Zinggenheim

Adres

Hoofdstraat 190

Postcode en woonplaats

2171 PM Sassenheim

Datum van ontvangst

3 w 2012

Bestemd voor:

Naam medewerker

College van Bzld.

Afdeling

Afgifte van:

- Aanvraag:**
 - bouwvergunning
 - monumentenvergunning
 - kapvergunning
 - sloopvergunning
 - anders, namelijk _____

Zienschijde

Bezwaar

Anders, namelijk _____

Aanvullende gegevens:



gemeente
TEYLINGEN

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 0252 - 783 300
F 0252 - 783 599

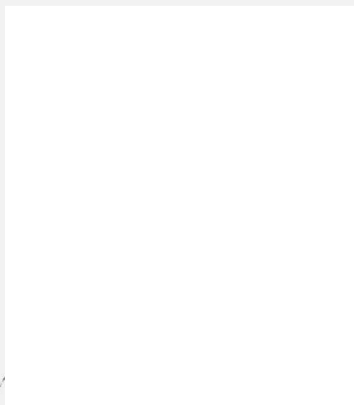
Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

ONTVANGEN OP
03 OKT. 2012

Handtekening

(medewerker gemeente Teylingen)



Inspraakformulier Voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Centrum

27 augustus 2012

U kunt dit formulier inleveren tijdens de inloopavond of tot en met **3 oktober 2012** per email:
gemeente@teylingen.nl

Wij stellen uw reactie zeer op prijs!

Naam: T.J. Brock
Correspondentieadres: Teylingerlaan 11
Postcode en woonplaats: 2171 CB Sassenheim
Telefoon: 0252-214313
E-mail: tbrock@planet.nl

Mijn suggesties en/of opmerkingen zijn:

- Gezien onze tuin sinds kort aan privacy heeft verloren door appartementen aan de zijkant, maken wij bezwaar tegen evt. hoogbouw waarbij zicht op de tuin mogelijk is.
 - Ook stellen wij prijs op het behandelen van de huidige lichtinval in tuin en woning.
 - Een derde punt van zorg betreft de toename van verkeer in het straatje naast onze woning, zowel wat betreft geluidsoverlast als mogelijke schade aan de woning door verzakking als gevolg van vrachtverkeer.
- wij hopen dat u bij besluitvorming deze punten in overweging wilt nemen

Vriendelijke groet fam. Brock

Handtekening

Molenstraat 15
2171 GM Sassenheim

Tel. 0252 - 21 12 26
Fax 0252 - 21 77 64
info@kiebertbouwbedrijf.nl

Rabobank 357203968
Postbank 430163

K.v.K. 28048482

Gemeente Teylingen
Afd. bouwen en wonen
T.a.v. de heer F. Ishaak
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Sassenheim, 27 november 2012

Betreft: plan verbouwen Hoofdstraat 285/287 te Sassenheim

Geachte heer Ishaak,

Hierbij geven wij u een opzet van ons plan voor het bouwen van 8 appartementen in het pand Hoofdstraat 285-287 te Sassenheim.

Het betreft een gehele renovatie en verbouwing van het woonhuis/winkel en de daar achter gelegen bakkerij. De bestaande opstallen aan de achterzijde van het perceel zullen worden gesloopt om plaats te maken voor 5 parkeerplaatsen.

Woonhuis/winkel Hoofdstraat 285/287

Woonhuis/winkel verbouwen tot 6 appartementen van ca. 50 m²;

- begane grond: 2 appartementen
- 1^e verd.: 2 appartementen
- 2^e verd./kap: 2 appartementen (totale nokhoogte van de kap is maximaal 10 m.)

Huidige bakkerij

Bakkerij verbouwen tot 2 appartementen van ca. 50 m²

Parkeernorm

Uit onderstaande berekening blijkt dat aan de geldende parkeernorm wordt voldaan:

Totaal aantal parkeerplaatsen volgens huidige situatie:

- 1 woning	1,8	parkeerplaats
- 1 winkel ca. 60 m ²	1,8	“
- bakkerij totaal ca. 180 m ² b.v.o.	3,6	“
	7,2	parkeerplaatsen

Parkeernorm nieuwe situatie

- 8 appartementen x 1,5 parkeerplaats 12 parkeerplaatsen

Totaal benodigd 5 parkeerplaatsen

Er is rekening gehouden met het realiseren van 5 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein (zie bijgaande situatie/plattegrond), dus aan de parkeernorm volgens de parkeernota Teylingen wordt voldaan.

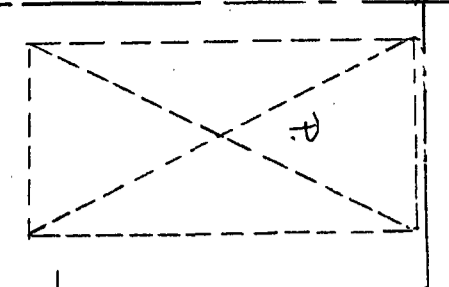
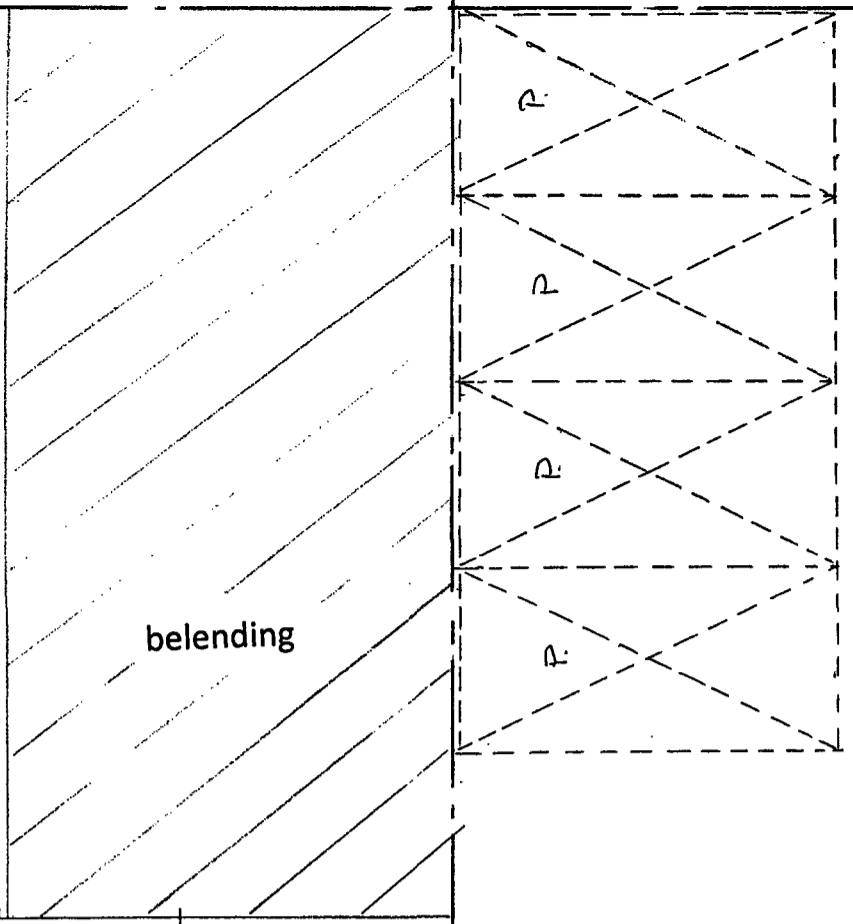
Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als er nog vragen of opmerkingen zijn, horen wij dit uiteraard graag; per mail info@kiebertbouwbedrijf.nl of per telefoon 0252-211226.

Met vriendelijke groet,

Kiebert Bouwbedrijf B.V.

S.M. Kiebert

Bijlage: situatie/plattegrond Hoofdstraat 285/287, in 3-voud



bestaande bakkerij
te verbouwen tot
2 appartementen

belending
Hoofdstraat
283 - 283A t/m 283D

bestaand woonhuis/winkel 285-287
te verbouwen tot
6 appartementen
- 2 st. beg.gr.
- 2 st. 1^e verd.
- 2 st. kap
(nokhoogte ca. 10 m)

belending
Hoofdstraat 289

HOOFDSTRAAT

SITUATIE
HOOFDSTRAAT 285 – 287
SASSENHEIM
schaal 1: 100 datum 20-11-2012

Inspraakformulier Voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Centrum

27 augustus 2012

U kunt dit formulier inleveren tijdens de inloopavond of tot en met **3 oktober 2012** per email:
gemeente@teylingen.nl

Wij stellen uw reactie zeer op prijs!

Naam: S. M. KIEBERT
Correspondentieadres: MOLONSTRAAT 15
Postcode en woonplaats: 2171 GM Sassenheim
Telefoon: 0252-211226
E-mail: FK@KIEBERTBOUWBEDRIJF.NL

Mijn suggesties en/of opmerkingen zijn:

BETREFT HORTUSPLEIN 49 t/m 71
(TPU van SUIKERBAKKERSTEEG)
BOUWHOOGTE / GOOTHOOGTE
AANPASSEN NAAR BESTAAND CA 10,0 m

Gemeente Teylingen
T.a.v. afdeling ruimte
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Sassenheim, 2 oktober 2012

Betreft: verzoek aanpassing voorontwerpbestemmingsplan centrum m.b.t. Hoofdstraat **283, 283A, 283B, 283C en 283D** te Sassenheim

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het inzien van het voorontwerpbestemmingsplan centrum Sassenheim, verzoeken wij u hierbij de juiste bestemming te hanteren geldend voor Hoofdstraat 283 te Sassenheim.

Dit pand huisvest 5 appartementen (283, 283A, 283B, 283C en 283D). De bestemming is nu volgens uw voorontwerpbestemmingsplan W2. Dit moet zijn W3.

Wij verzoeken u bovenstaande aan te passen.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,


Sicor Vastgoed B.V.


S.M. Kiebert


BEWIJS VAN ONTVANGST

Ontvangen van:
Naam en voorletters

SIECO VASTGOED

Adres

MOLENSTRAAT 15

Postcode en woonplaats

2171 GM S'HEIN

Datum van ontvangst

3-10-12

Bestemd voor:
Naam medewerker

F. ISAÏAK

Afdeling

Afgifte van:

- Aanvraag:**
 - bouwvergunning
 - monumentenvergunning
 - kapvergunning
 - sloopvergunning
 - anders, namelijk _____

Zienswijze

Bezwaar

Anders, namelijk _____

Aanvullende gegevens:

BEZIEFT: BESTEMMINGSPRAAK
CENTRUM S'HEIN

Handtekening:

Handtekening

(medewerker gemeente Teylingen)

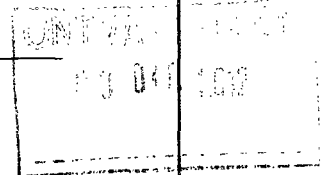


gemeente
TEYLINGEN

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 0252 - 783 300
F 0252 - 783 599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim



Gen. 04 OKT 2012
Reg.nr.

ONTVANG
03 OKT. 2012

Gemeente Teylingen
T.a.v. afdeling ruimte
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Sassenheim, 28 september 2012

Betreft: verzoek aanpassing voorontwerpbestemmingsplan centrum m.b.t. Hoofdstraat 285/287 te Sassenheim

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het inzien van het voorontwerpbestemmingsplan centrum Sassenheim, verzoeken wij u hierbij medewerking te verlenen aan een aanpassing t.p.v. Hoofdstraat 285/287 te Sassenheim (thans bakkerij Rhijnsburger).

Wij zijn voornemens dit perceel aan te kopen en de bestaande opstallen te verbouwen tot in totaal 8 stuks 2-kamerappartementen; 6 stuks in het huidige woonhuis en bakkerswinkel en 2 stuks in de daarachter gelegen bakkerij.

Wij verzoeken u vriendelijk bij het vaststellen van het bestemmingsplan het gehele perceel een woonbestemming W3 toe te kennen met een toegestane bebouwingshoogte van 10 m.

Wij verzoeken u bovenstaande in verdere planvorming mee te nemen en worden graag persoonlijk en schriftelijk op de hoogte gehouden van verdere ontwikkelingen.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Siecor Vastgoed B.V.

S.M. Kiebert

Voor akkoord, d.d. . . . 1. Oktober 2012.

J. Rhijnsburger

BEWIJS VAN ONTVANGST

Ontvangen van:
Naam en voorletters

SIECO VASTGOED

Adres

MOLENSTRAAZ 15

Postcode en woonplaats

2171 GM S'HEIN

Datum van ontvangst

3-10-12

Bestemd voor:
Naam medewerker

F. ISAÄK

Afdeling

Afgifte van:

- Aanvraag:**
 - bouwvergunning
 - monumentenvergunning
 - kapvergunning
 - sloopvergunning
 - anders, namelijk _____

Zienswijze

Bezwaar

Anders, namelijk _____

Aanvullende gegevens:

BEZWAAR: BESTEMMINGSPRAAK
CENTRUM S'HEIN

Handtekening:

Handtekening

(medewerker gemeente Teylingen)

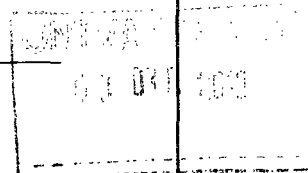


gemeente
TEYLINGEN

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 0252 - 783 300
F 0252 - 783 599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim



Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. - 2 OKT 2012
Reg. nr.

Gemeente Teylingen
T.a.v. afdeling ruimte
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Sassenheim, 28 september 2012

Betreft: bezwaar voorontwerpbestemmingsplan centrum m.b.t. gebied Hortusplein te Sassenheim

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het inzien van het voorontwerpbestemmingsplan centrum Sassenheim, delen wij u hierbij mee bezwaar te maken tegen:

- de voorgestelde gothoogte van 17 m. t.p.v. het Hortusplein
- de nu nog niet vast te stellen exacte locatie van de nieuwe bebouwingen

Wij zijn eigenaar van het appartementsgebouw Hortusplein 49 t/m 71 te Sassenheim. Dit gebouw bestaat uit 3 bouwlagen, evenals het direkt aan ons pand grenzende appartementsgebouw. De appartementen aan de Hortuslaan tellen 4 bouwlagen.

De redenen van bezwaar zijn o.a.:

Goothoogte

Een goothoogte van 17 m. is te hoog gezien de belendingen rondom het nieuw te ontwikkelen Hortusplein. Wij vrezen een te kolossaal gebouw en verlies van licht en uitzicht van onze appartementen. Wij zijn van mening dat een hoogte van 4 bouwlagen met een goothoogte van 10 m. het maximaal toelaatbare is.

Exacte locatie

Er wordt niet duidelijk vastgelegd waar de contouren liggen van de nieuwe bebouwing. Onduidelijk is nu nog of de hoge bebouwing kan komen t.p.v. de huidige winkelruimte van Hoogvliet of bijvoorbeeld t.p.v. het pand van de heer van Niekerk. Wij menen dat hieromtrent duidelijkheid in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

Wij verzoeken u bovenstaande in verdere planvorming mee te laten wegen en worden graag persoonlijk en schriftelijk op de hoogte gehouden van verdere ontwikkelingen.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend.

S.M. Kiebert

Mevr. E.J.M. Janssen,
Koningspark 8
2171CR Sassenheim

Welstand Teylingen,

Onderwerp: plaatsen van een sierhek als erfafscheiding.

L.S.

Onlangs heb ik bij de gemeentewinkel geïnformeerd naar de mogelijkheid om, ter vervanging van een laag en niet representatief hekje, een sierhek te plaatsen hoger dan 1 meter aan de voorzijde van ons huis. Bij raadpleging van het bestemmingsplan werd het duidelijk dat dit niet is toegestaan. Dat is opmerkelijk, omdat het een verfraaiing van het vooraanzicht van ons huis zou betekenen en er in de gemeente op verscheidene plaatsen wel zulke hekken zijn geplaatst.

Het verbaasde mij dat het bestemmingsplan hier geen ruimte voor biedt. Mijn conclusie was dan ook dat het wel niet zou zijn toegestaan vanwege het bijzondere karakter van het koningspark. Daarom heb ik op de site van de gemeente gezocht naar de pagina waarop het koningspark i.v.m. welstand wordt getypeerd. Het blijkt dat het park wordt getypeerd als een zgn. tuinwijk met een wel heel bijzondere omschrijving. Ik heb de betreffende pagina hieronder gekopieerd, gecursiveerd en een aantal passages in rood geaccentueerd.

“Gebiedsbeschrijving

De vooroorlogse tuinwijken kenmerken zich door zorgvuldig architectonische uitgewerkte rijen woningen en grotere twee-onder-één-kapwoningen met een duidelijke horizontale geleding en nadrukkelijke kap. De rijen hebben op de hoeken accenten als nokverdraaiingen en hoogteverschillen. In Sassenheim liggen deze kleine buurtjes veelal achter de linten onder meer langs de Wilhelminalaan en de Molenstraat. De tuinwijk in Voorhout ligt aan de zuidwestkant van de Herenstraat en is wat groter. Naast de rijen en twee-onder-één-kapwoningen komen in de tuinwijken grotere woningen voor met een deels individueel karakter. ***Erkers met balkons zorgen voor een gedifferentieerd beeld. Grotere rijwoningen met verspringende rooilijn, wisselende dakvlakken en erkers zorgen voor een duidelijke begeleiding van de straat en een gedifferentieerd beeld.***

De bebouwingsstructuur is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte vertaald worden in accenten in de massa en vormgeving van hoeken en kappen. ***De bebouwing bestaat zowel uit vrijstaande, twee onder één kap woningen als korte rijtjes en vormt een samenhangende compositie rondom de openbare ruimte.*** De straten een groen karakter door voortuinen gecombineerd met openbaar groen.

De bebouwing vormt samenhangende clusters. De panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn vertonen een duidelijke samenhang met hier en daar een verspringing. De assen van de openbare ruimte vinden weerslag in hoogteverschillen, nokverdraaiingen, poorten en rooilijnverspringingen.

De woningen hebben een begane grondlaag met een nadrukkelijke kap. Opbouw en gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten. De voorgevel is representatief en de overige in het

zicht staande gevels ook. Bij het aanbrengen van de recente dakkapellen is zoveel mogelijk aan deze uitgangspunten vastgehouden.

De detaillering van de oorspronkelijke architectuur is eenvoudig maar zorgvuldig en uitgewerkt tot op het kleinste niveau. De rand van het dak is benadrukt door een uitgetimmerde dakgoot.

Raamvlakken zijn veelal onderverdeeld met stijl en regels en soms roeden.

Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel met als uitzondering de recente aanpassingen met hun lichtgroene beplating. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten en de hellende daken gedekt met oranje keramische pannen. Kozijnen zijn van hout en in lichte tint geschilderd.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De stedenbouwkundige opzet in samenhang met de zorgvuldig vormgegeven woningen levert een pittoresk beeld op. De groene voortuinen en openbare groenvoorzieningen versterken dit beeld. De woningen hebben een gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kappen.

De woningen zijn in bezit van woningbouwverenigingen waardoor individuele wijzigingen beperkt zijn. De dynamiek in dit gebied is vrij laag. Kleine wijzigingen kunnen echter een aanzienlijke invloed hebben op het samenhangende beeld en moeten zorgvuldig worden ingepast”.

Indien U bekend bent met het koningspark zult U het met mij eens zijn dat deze typering wel heel weinig toepasselijk is. Bij mijn weten is geen van de woningen vooroorlogs en al helemaal niet in het bezit van woningbouwverenigingen. Ook verdere typeringe n raken mijns inziens kant noch wal.

Als het zo mocht zijn dat de voorschriften voor het plaatsen van een hek hoger dan 1 meter van toepassing zijn omdat ons huis in een -zoals boven getypeerde – tuinwijk staat, dan verzoek ik U die voorschriften te herzien en een door mij in te dienen plan voor een sierhek welwillend te beoordelen, zoals dat kennelijk ook elders in het dorp is gebeurd..

In afwachting van Uw reactie,

Hoogachtend,

Mevr. E.J.M. Janssen

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. 04 OKT 2012
Reg.nr.

aan:

college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Teylingen

betreft:

ontwikkelingsplan Hortusplein te Sassenheim

Sassenheim, 3 oktober 2012

Geacht college,

Na bestudering van het planconcept Hortusplein, zoals dat is goedgekeurd door het college van B. en W. op de raadsvergadering van 22-03-2012, wil ik u graag het volgende onder de aandacht brengen:

1. Direct achter ons perceel gelegen aan de Teylingerlaan 15 (en dus grenzend aan het Hortusplein) zijn parkeerplaatsen gepland. Als ik de tekening goed interpreteer meen ik te kunnen vaststellen dat onze achteruitgang, met 2 grote naar buiten openslaande poortdeuren die toegang geven tot de garage die zie achter op ons perceel bevindt, daarbij geheel geblokkeerd wordt. Gaarne herziening van dit deel van het ontwerp en eventueel overleg met ons.
2. Op bouwveld 1 zal een appartement met 5 woonlagen worden gebouwd. Dit veroorzaakt beslist inkijk in onze tuin vanaf de bovenste etages (en in de tuinen van diverse burens, die zich hierover ook reeds uitspraken) en betekent dus een ernstig verlies van privacy.
3. Op bouwveld 3 komt een gebouw met 3 bouwlagen. Gezien de ligging zal dat betekenen dat juist de zon in de late namiddag hierdoor niet meer in onze tuin zal schijnen. We protesteren tegen het verlies aan woongenot hierdoor.

Gaarne uw aandacht voor bovenstaande punten bij de verdere ontwikkeling van de plannen betreffende het Hortusplein.

Hoogachtend.

A. Kuyvenhoven, mede namens R.N. Sikkema

Teylingerlaan 15

2171 CB Sassenheim



gemeente
TEYLINGEN

Inspraakformulier Voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Zuid

27 augustus 2012

U kunt dit formulier inleveren tijdens de inloopavond of tot en met **3 oktober 2012** per email:
gemeente@teylingen.nl

Wij stellen uw reactie zeer op prijs!

Naam: Fam. K.J. Meerman
Correspondentieadres: Teylingerlaan 13
Postcode en woonplaats: 2171 EB Sassenheim
Telefoon: 0252-869032
E-mail: kjmeerman@gmail.com of me@dvme.nl

Mijn suggesties en/of opmerkingen zijn:

(Mortusplein)

Het plan zoals weergegeven in Fig. 2.14 kan onze goedkeuring wegdragen omdat dan de hoogste en grootste bebouwing op de grootste afstand van de oude leern ligt.

Wij zenden er bezwaar tegen hebben als bebouwing zeker hoge, direct achter onze tuin zou komen, in verband met het wegnemen van de zon en aantasting van de privacy.

De maximum goet hoogte van 17m komt ons hoog voor omdat geen enkele bebouwing in de buurt zo hoog is.

Wij zenden het op prijs stellen als wij op de hoogte gebracht worden van nieuwe ontwikkelingen.
Bijvoorbeeld dank!

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. 27 SEP. 2012
Reg.nr.

**Aan het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Teylingen**

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Betreft: Plan: Sassenheim-Centrum
Status: voorontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1525.BP2011SAS04003-0201

Sassenheim, 26 september 2012

Geachte College,

Onlangs is het voorontwerp bestemmingsplan Sassenheim-Centrum gepresenteerd. Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om onze zienswijze op een voorgestelde wijziging kenbaar te maken.

Met veel plezier en genoegen wonen wij al enkele jaren aan de Havenzicht nr. 1. Aan de achterkant van ons huis grenst het perceel van Float Inflatables, Bijweglaan 3. Een perceel dat in het voorontwerp van het bestemmingsplan op de nominatie staat om gewijzigd te worden naar een woonbestemming voor een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap woning.

Het ligt natuurlijk voor de hand om op deze locatie, op termijn, woningbouw te laten plaatsvinden. De situatie ter plekke is echter dusdanig dat wij graag zouden zien dat er rekening gehouden wordt met het volgende:


- Onze ondiepe achtertuin grenst direct aan het betreffende perceel, waar in de huidige situatie direct na de perceelgrens alleen de eerste woonlaag van is bebouwd. Wanneer mogelijk in de toekomst vlakbij de perceelgrens een woning wordt opgetrokken, betekent dit voor ons een behoorlijke vermindering van de privacy en van het zonlicht.
- Aangezien wij op de eerste verdieping onze woonkamer hebben met een balkon, zal de bouw van deze woningen ons zicht en uitzicht ongunstig veranderen. Bovendien betekent dit wederom een behoorlijke vermindering van de privacy en van het zonlicht.
- De woning die bij het bedrijf Float Inflatables hoort, bestaat nu uit twee verdiepingen en staat ruim van onze perceelgrens af. Als de nieuwe bebouwing hoger wordt en/of dichterbij komt, zal dit een waardevermindering van ons huis tot gevolg hebben.

Zoals u waarschijnlijk al tussen de regels door kunt lezen, zijn wij bang dat ons woongenot behoorlijk zal afnemen wanneer de situatie wijzigt.

Wellicht is het mogelijk om bij de wijzing naar wonen-1 of wonen-2 ook een andere maximale hoogte op te nemen en een grotere afstand tot de erfgrans.

Graag zouden wij onze zienswijze in een gesprek willen toelichten.

Hoogachtend.


Rob en Petra Oostdam
Havenzicht 1
2171 GV Sassenheim