

Inspraak- en vooroverlegnota

Voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Noord en buurtschap Teijlingen

Versie: december 2011

*Opstellers: Nienke van Beek, Josephine Braam, Richard Rietveld,
afdeling Ruimte*





Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Vooroverlegreacties	4
3	Inspraakreacties	11



1 Inleiding

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan Sassenheim-Noord en buurtschap Teijlingen. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt 9 vigerende bestemmingsplannen (volledig of deels). Deze plannen variëren zowel qua planologische regeling als qua leeftijd. Het nieuwe bestemmingsplan zorgt voor een eenduidig, actueel en overzichtelijk planologisch regime.

Van 19 mei tot en met 29 juni 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Ook zijn de vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld hun reactie in te dienen. In deze nota wordt een antwoord gegeven op de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties.



2 Vooroverlegreacties

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan relevante (overheids)instanties in de gelegenheid moeten worden gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. De volgende instanties zijn verzocht een vooroverlegreactie op te stellen, met het verzoek om uiterlijk 29 juni 2011 te reageren:

- VROM Inspectie Zuid-West;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Rijksgebouwendienst);
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
- Gemeente Lisse
- Milieudienst West-Holland;
- Veiligheidsregio Hollands-Midden / Brandweer Hollands-Midden;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- TenneT TSO B.V.;
- Kamer van Koophandel Den Haag;
- Alliander;
- Dunea;

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen. De beantwoording van de reacties is in de daaropvolgende tabel opgenomen. In de tweede en derde kolom van die tabel wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	Naam	Onderwerp
1.01	TenneT TSO B.V.	Geen opmerkingen
1.02	Kamer van Koophandel Den Haag	Geen opmerkingen
1.03	Veiligheidsregio Hollands Midden	Externe veiligheid; verantwoording groepsrisico
1.04	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland	Landgoedbiotoop, kasteelbiotoop
1.05	Gemeente Lisse	Geen opmerkingen
1.06	N.V. Nederlandse Gasunie	Externe veiligheid i.h.k.v. een gastransportleiding
1.07	Ministerie van BZK (Rijksgebouwendienst)	Ruïne van Teylingen
1.08	Ministerie van Infrastructuur en Milieu (VROM-Inspectie)	Geen opmerkingen
1.09	Overige overlegpartners	Geen reacties ontvangen



1.01 TenneT TSO B.V.

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. In het plan zijn geen eigendommen van het bedrijf aanwezig.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.	-

1.02 Kamer van Koophandel Den Haag

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Geen opmerkingen.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.	-

1.03 Veiligheidsregio Hollands Midden

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. Het groepsrisico is berekend en is laag. Het bestemmingsplan draagt niet bij aan een toename van het groepsrisico. Het huidige groepsrisico is echter nog niet eerder verantwoord. Daarom wordt geadviseerd het groepsrisico alsnog te verantwoorden. Daarbij worden de volgende maatregelen ten aanzien van bereikbaarheid, bluswatervoorziening en zelfredzaamheid in overweging gegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij de ontwikkeling van het plangebied moet voor een adequate hulpverlening rekening worden gehouden met bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 3,5 meter breed zijn met een vrije hoogte van 4,2 meter. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de 	<p>De regionale Milieudienst West-Holland adviseert hierover het volgende: Er zijn twee risicobronnen: de N208 en de hoge druk aardgasleiding.</p> <ol style="list-style-type: none"> Voor de aardgasleiding is geen groepsrisicoverantwoording nodig, want deze veroorzaakt geen risico in het plangebied. Voor de N208 is ook geen groepsrisicoverantwoording nodig. Volgens paragraaf 4.3 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg) is een verantwoording nodig bij een overschrijding of een toename van het groepsrisico. Overschrijding of toename van het GR is hier niet aan de orde. Om enigszins aan deze vooroverlegreactie tegemoet te komen, wordt de alinea over de N208 in paragraaf 4.3.2 uitgebreid met een verwijzing naar de Omgevingsvisie externe veiligheid van de regio Holland Rijnland. Het groepsrisico ligt in zone 4 van het GR diagram. Volgens de Omgevingsvisie externe veiligheid is de beoogde ontwikkeling dan zonder meer toegestaan. De beoogde ontwikkeling is in dit geval een conserverend bestemmingsplan. 	<p>Paragraaf 4.3.2 Risicobronnen onder kopje 'N208':</p> <ul style="list-style-type: none"> Laatste zin "<i>Een groepsrisicoverantwoording is daarom niet nodig</i>" wordt verwijderd. De alinea wordt met de volgende tekst aangevuld: "<i>Een groepsrisicoverantwoording is volgens de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, paragraaf 4.3, niet nodig als het GR niet toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Volgens de Omgevingsvisie externe veiligheid van Holland Rijnland is een ontwikkeling zonder meer mogelijk als het groepsrisico kleiner is dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde. Dat</i>



<p>voordeur aanwezig dient te zijn. In de praktijkrichtlijn bluswatervoorziening en de praktijkrichtlijn bereikbaarheid, zoals vastgesteld door de Regionale Brandweer Hollands Midden, staan deze en andere punten uitgebreid omschreven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor het plangebied kan er grotendeels vanuit worden gegaan dat de personen binnen het plangebied zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits tijdig gewaarschuwd, zonder hulp van de hulpverleningsdiensten. Voor de objecten waarbij de personen zichzelf niet zonder hulp in veiligheid kunnen brengen (zoals bijvoorbeeld opvanghuizen) is extra aandacht nodig. <p>Geadviseerd wordt voor alle objecten zorg te dragen voor een adequate risicocommunicatie met de gebruikers van deze objecten. Voor alle objecten is het van belang dat de vluchtwegen van de risicobronnen af zijn gesitueerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wat betreft restrisico. Ondanks alle voorgestelde maatregelen is er een kans dat er een calamiteit ontstaat waarvoor in de eerste uren de inzet van de hulpverleningsdiensten niet toereikend is, met name omdat tegelijk getracht wordt de bron te bestrijden en de omgeving te ontruimen. <p>Geadviseerd wordt de genoemde maatregelen te treffen om het restrisico beter te kunnen beheersen.</p>	<p>Het bestemmingsplan is conserverend van aard.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de huidige situatie is het plangebied voldoende bereikbaar (minstens twee toegangswegen, die voldoende breed en hoog zijn). - Wat betreft bluswatervoorziening. Aan de genoemde afstanden wordt voldaan. Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Indien binnen het plangebied in de toekomst alsnog nieuwe ontwikkelingen worden beoogd zal met dit advies rekening worden gehouden. Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. - In de risicocommunicatie en de alarmering is voorzien binnen de gemeente. Risicocommunicatie wordt gemeentebreed ingezet, hierbij wordt aangesloten bij de landelijke campagne. Er wordt gebruik gemaakt van de website, gemeentegids en –berichten, folders e.d. De alarmering van de hulpdiensten en de gemeente gebeurt in de meeste gevallen na melding via de meldkamer. Op gemeentelijk niveau wordt de verdere interne alarmering ingezet volgens het proces binnen de rampenbestrijding (Crisisplan Teylingen; procesdeelplan Interne Alarmering). Hiernaast kan gebruik gemaakt worden van het sirenenetwerk. Omdat risicocommunicatie niet geregeld wordt via het bestemmingsplan, wordt de tekst in het bestemmingsplan niet aangepast. - De aanwezige personen kunnen het plangebied ontvluchten in een richting van de risicobron (N208) vandaan. <p>Er is een klein restrisico (GR < 0,01 maal de oriëntatiewaarde).</p> <p>Antwoord: Het college zal de gemeenteraad bij vaststelling van dit bestemmingsplan voorstellen dit restrisico te accepteren.</p>	<p><i>wil zeggen dat aanvullende maatregelen om het risico te reduceren of de effecten van een calamiteit te beperken niet nodig zijn.</i></p> <p><i>Hierbij moet worden opgemerkt dat het plangebied goed bereikbaar is voor de hulpdiensten en dat de, in het plangebied aanwezige personen, in geval van een calamiteit het plangebied kunnen verlaten in een richting van de risicobron vandaan."</i></p> <p>Paragraaf 4.3.3 Conclusie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De conclusie wordt aangepast en luidt als volgt: <i>"In het plangebied vinden geen overschrijdingen plaats van de grenswaarde voor het PR. Binnen de PR 10-6- risicocontouren van de relevante inrichtingen of transportassen liggen in het plangebied geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Aangezien er in de huidige situatie geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR, het groepsrisico kleiner is dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde en het groepsrisico niet toeneemt, kan een uitgebreide verantwoording van dit aspect achterwege blijven. Wel wordt opgemerkt dat er sprake is van een klein restrisico, maar dit is een acceptabel restrisico. Het restrisico valt buiten de</i>
--	---	--



		<i>reikwijdte van het bestemmingsplan en dient derhalve te worden geaccepteerd bij het vaststellen van het bestemmingsplan.</i>
2. Ik verzoek u mij te informeren over de besluitvorming omtrent het voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Noord.	Indiener wordt t.z.t. op de hoogte gesteld van de beantwoording van deze reactie en van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.	-

1.04 Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. Het bestemmingsplan is op de cultuurhistorische aspecten niet geheel conform het provinciaal beleid. Verzocht wordt om artikel 10 Slot Teylingen van de regels in overeenstemming te brengen met artikel 14 van de provinciale Verordening Ruimte (Kasteelbiotoop).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een nieuwe ontwikkeling als bedoeld in 10.2 is slechts mogelijk met een goede onderbouwing in relatie tot de kenmerken en waarden van de biotoop als bedoeld in artikel 14 van de verordening. • Verzocht wordt de biotoopgrens op de verbeelding weer te geven. • In de toelichting ware een beschrijving te geven van de cultuurhistorische kenmerken en waarden van de kasteelbiotoop conform de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS), zie daartoe het rapport Beek & Kooiman op de provinciale website. 	<p>Antwoord: Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen.</p> <p>Overigens is de “ontwikkeling” als bedoeld in 10.2 al een reeds bestaand gebouw. Van een nieuwe “ontwikkeling” is dus geen sprake. Verdere uitbreiding van dit gebouw is niet mogelijk.</p>	<p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Biotoopgrens wordt ingetekend rondom Ruine van Teylingen; - In de legenda, onder gebiedsaanduidingen wordt ‘vrijwaringszone landgoedbiotoop’ vervangen door ‘vrijwaringszone landgoed- en kasteelbiotoop’. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par. 4.7. Een deelparagraaf wordt toegevoegd, waarin een beschrijving wordt gegeven van de cultuurhistorische kenmerken en waarden van de kasteelbiotoop. <p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artikel 23.1 komt te luiden: <i>23.1 vrijwaringszone – landgoed- en kasteelbiotoop. In aanvulling op hoofdstuk 2 zijn de gronden ter plaatse</i>



		<p>van de aanduiding 'landgoed- en kasteelbiotoop' mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de kwaliteit van het landgoed en/of het kasteel en zijn biotoop. Indien sprake is van een nieuwe ontwikkeling binnen de landgoed- en kasteelbiotoop dan dient een beeldkwaliteitsparagraaf te worden opgesteld, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- en/of kasteelbiotoop wordt beschreven.</p>
<p>2. Verzocht wordt om artikel 9 Landgoed van de regels in overeenstemming te brengen met artikel 14 van de provinciale Verordening Ruimte (Landgoedbiotoop).</p> <ul style="list-style-type: none"> In de toelichting ware een beschrijving te geven van de cultuurhistorische kenmerken en waarden van de biotoop conform de CHS, zie daartoe het rapport Beek & Kooiman op de provinciale website. 	<p>Antwoord: Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen.</p>	<p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> Par. 4.7 wordt aangepast. En een deelparagraaf wordt toegevoegd, waarin een beschrijving wordt gegeven van de cultuurhistorische kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop. <p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> Artikel 23.1 wordt aangepast, zoals onder punt 1 (hierboven) beschreven.

1.05 Gemeente Lisse

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. Geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.</p>	<p>Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>-</p>



1.06 N.V. Nederlandse Gasunie

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. Verzocht wordt voldoende aandacht te besteden aan het verantwoorden van het groepsrisico.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op grond van het Bevb ligt de verantwoording van het groepsrisico bij de gemeente. Ondanks dat er binnen het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, kan de situatie van omliggende ontwikkelingen wel van invloed zijn op het groepsrisico. • Geadviseerd wordt gebruik te maken van het rekenpakket 'CAROLA', waarmee zelf de risicoberekening uitgevoerd kan worden. 	<p>Het is niet nodig aandacht te besteden aan het groepsrisico. De hoge druk aardgasleiding veroorzaakt geen groepsrisico in het plangebied.</p> <p>Als er in de omliggende gebieden ontwikkelingen gepland worden die van invloed zijn op het groepsrisico, dan zal te zijner tijd in de Wro procedures het groepsrisico verantwoord worden. Om de hoogte van het groepsrisico te bepalen zal de gemeente cq de Milieudienst West-Holland het rekenpakket Carola gebruiken.</p> <p>Antwoord: Zie beantwoording 1.04 Veiligheidsregio Hollands Midden.</p>	<p>-</p> <p>Zie beantwoording 1.04 Veiligheidsregio Hollands Midden.</p>
<p>2. In paragraaf 4.3 Externe Veiligheid, staat onder 'belemmeringenstrook buisleidingen' vermeld dat de belemmeringstrook, een strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen, moet worden vrijgehouden t.b.v. onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. Met de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is, in combinatie met het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv), het mogelijk gemaakt om differentiatie aan te brengen in de breedte van de belemmeringstrook op basis van de diameter en ontwerpdruk. Een belemmeringstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding zou volstaan. Omdat de dichtstbijzijnde gastransportleiding op een afstand van 40 meter ligt, is het niet noodzakelijk om de belemmeringstrook te noemen in de toelichting. Wanneer u dit wel wilt benoemen verzoeken wij u een belemmeringstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding aan te houden.</p>	<p>Aan deze reactie wordt deels tegemoet gekomen.</p> <p>De belemmeringstrook wordt genoemd in de paragraaf 'Normstelling en Beleid', waarin een beschrijving van de landelijke wetgeving is opgenomen. De belemmeringstrook wordt genoemd omdat het een onderwerp betreft in de wetgeving, niet omdat de strook voor dit plangebied gevolgen zou kunnen hebben.</p> <p>Antwoord: In de toelichting wordt 5 meter vervangen door 4 meter.</p>	<p>Toelichting, paragraaf 4.3. '5 meter' wordt vervangen door 4 meter'.</p>



1.07 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Rijksgebouwendienst)

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Verzocht wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarin het gebruik van het voormalige kaaspakhuis als informatiecentrum, ondersteunend aan de Ruine, mogelijk is. Gedacht moet worden aan groepsontvangsten, parkeren en beperkt horeca.	Deze gedachte wordt positief ontvangen, echter de planvorming is (nog) niet voldoende uitgekristalliseerd om hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Indien er sprake is van een concreet plan zal hiervoor t.z.t. een separaat bestemmingsplan worden opgesteld. Antwoord: Aan deze reactie wordt niet tegemoet gekomen.	-
2. Een uitbreiding van 20% van het bouwvolume van het voormalige kaaspakhuis zou mogelijk moeten zijn.	Zoals onder punt 1 vermeld wordt t.z.t. een separaat bestemmingsplan opgesteld wanneer er een concreet plan is waarmee de gemeente kan instemmen. Dit verzoek wordt op dat moment meegewogen. Antwoord: Aan deze reactie wordt niet tegemoet gekomen.	-

1.08 Ministerie van Infrastructuur en Milieu (VROM-Inspectie)

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.	-



3 Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Noord en buurtschap Teijlingen heeft van 19 mei tot en met 29 juni 2011 ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen een inspraakreactie over het plan indienen. Op 30 mei 2011 heeft bovendien een inloopavond plaatsgevonden, waar reacties gegeven konden worden op het plan.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de inspraakreacties, die de (rechts)personen tegen het voorontwerp hebben ingediend. De namen en adressen van de indieners van de inspraakreacties zijn anoniem gehouden. In de bijbehorende vertrouwelijke bijlage zijn namen en adressen van de indieners van de inspraakreacties terug te vinden. De beantwoording van de inspraakreacties is na de tabel opgenomen.

Nr.	Naam	Onderwerp
2.01	Indiener inspraakreactie 2.01	Uitbreiding bedrijfsbestemming voor stallen van auto's
2.02	Indiener inspraakreactie 2.02	Diverse opmerkingen over m.n. bedrijven in het gebied Teijlingen.
2.03	Indiener inspraakreactie 2.03	Maximale bouwhoogte woningen W. Warnaarlaan 29 t/m 37 en Elbalaan 1 t/m 9.
2.04	Indiener inspraakreactie 2.04	Bestemming Wonen-1 moet Wonen-2 zijn op perceel.
2.05	Indiener inspraakreactie 2.05	Aanduiding 'Evenemententerrein' Ruine van Teylingen + achterliggende 'bollenveld'
2.06	Indiener inspraakreactie 2.06	Landgoedbiotoop en bouwmogelijkheden binnen die biotoop.
2.07	Indiener inspraakreactie 2.07	(Bedrijfs)woning Teijlingerlaan 67
2.08	Indiener inspraakreactie 2.08	Grens bestemmingsplan buurtschap Teijlingen
2.09	Indiener inspraakreactie 2.09	Nieuwe woning achter Teylingerlaan 92
2.10	Indiener inspraakreactie 2.10	Bijgebouwen Baron van Heemstralaan 18



2.01

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. Verzocht wordt de stalling/plaatsing van de handelsauto's aan de Teylingerlaan 82a in het bestemmingsplan toe te staan, i.v.m. de continuïteit van het bedrijf.</p> <ul style="list-style-type: none"> • een deel (strook van +/- 10 meter) van de percelen B7430 en B7431 zou een bedrijfsbestemming moeten krijgen voor het stallen van auto's; 	<p>Dit verzoek is voorgelegd aan de Milieudienst West-Holland. Vanuit milieuoogpunt is er geen bezwaar.</p> <p>Antwoord: Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen door een strook van +/- 10 meter een bedrijfsbestemming te geven, waarbij uitsluitend stalling van auto's is toegestaan. Wel zal alvorens vaststelling van het bestemmingsplan hiervoor een planschadeovereenkomst met indiener gesloten worden, waarin wordt geregeld dat eventuele tegemoetkoming in schade voor rekening van de indiener is.</p>	<p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strook van +/- 10 meter krijgt de bestemming 'Bedrijf' (zonder bouwvlak). Hiermee komt een deel van de bestemming 'Wonen 1' te vervallen. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In paragraaf 2.3 onder het kopje 'ontwikkellocaties' wordt deze uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf' genoemd. - In paragraaf 5.1 wordt vermeld dat met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst wordt gesloten vóór vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij eventuele tegemoetkoming in schade voor rekening van de initiatiefnemer is.
<p>2. Verzocht wordt de strook grond, aan de zijde van de Carolus Clusiuslaan, waar een keerwand (beschoeiing) en verharding van de strook daaraan grenzend is geplaatst, positief te bestemmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze grond is in eigendom van de provincie. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat er vanuit technisch oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de aangebrachte beschoeiing. • In overleg met de provincie heeft indiener een aanvraag ontheffing van de Wegenverordening Zuid-Holland, 2010 (aanvraag 'behoud en gebruik') ingediend bij de provincie. 	<p>Vooralsnog is het niet duidelijk of indiener beschikt over een ontheffing van de provincie Zuid-Holland. Daarnaast is het stuk grond eigendom van de provincie Zuid-Holland en niet van indiener. Verzocht wordt de ontheffing te overleggen.</p> <p>Antwoord: Aan deze reactie wordt niet tegemoet gekomen.</p>	<p>-</p>



2.02

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. De naamgeving van het bestemmingsplan is onduidelijk, omdat er ook een deel van de voormalige gemeente Voorhout in valt. Verzocht wordt de naam van het bestemmingsplan te wijzigen in 'Bestemmingsplan Sassenheim-Noord & Buurtschap Teijlingen'.	De (analoge) naam van het bestemmingsplan wordt "Bestemmingsplan Sassenheim-Noord en Buurtschap Teijlingen". Antwoord: Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen.	Overal in de tekst waar 'Sassenheim-Noord' wordt genoemd, wordt vervangen door 'Sassenheim-Noord en Buurtschap Teijlingen'.
2. Op pagina 18 is een aantal bedrijven genoemd. Dit zijn echter lang niet alle bedrijven in dit gebied (genoemd: Van Vliet catering, Bontje bloemenhandel, muziekschool, hoveniers bedrijf Rutgrink). Of zijn hier alleen de bedrijven genoemd die ook een milieucategorie hebben?	De aan-huis-gebonden beroepen zijn niet opgenomen in de bedrijvenlijst. Deze bedrijven zijn beperkt milieubelastend, dus niet specifiek bestemd. Daarom zijn de andere bedrijven wel benoemd. Het hoveniersbedrijf wordt wel aangemerkt als een bedrijf en positief bestemd. Antwoord: Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	-
3. Waarom worden er dan wel 'kantoren' genoemd in de tabel op pagina 18?	In het plangebied is 1 kantoor gelegen, namelijk aan de Hoofdstraat 345. Een kantoor is een zelfstandige bestemming. Antwoord: Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	-
4. Op pagina 18 wordt het bedrijf "Elsto aandrijftechnieken" genoemd dat aan de Torenlaan is gelegen. Is niet de Carolus Clusiuslaan bedoeld i.p.v. de Torenlaan?	Aan de Carolus Clusiuslaan is een locatie van het bedrijf gelegen. Aan de Torenlaan is het bedrijf inderdaad niet gelegen. Antwoord: Aan de reactie wordt tegemoet gekomen.	Toelichting: - par. 2.2.5 wordt aangepast. "Torenlaan" wordt vervangen door "Loosterweg". - Toegevoegd wordt: "Aan de Carolus Clusiuslaan is eveneens een locatie van het bedrijf gelegen." -
5. a. Op pagina 23, betreft kleine ambachtelijke bedrijven. Dan zou Teylingerlaan 15 daar ook genoemd moeten worden. b. Volgens indiener heeft/had Teylingerlaan 15 de bestemming "kleine ambachtelijke bedrijven", zonder specifiek huisgebonden te zijn. Daar de Rijksgebouwendienst en de Kastelenstichting Holland en Zeeland plannen aan het ontwikkelen zijn om de oude Kaasschuur in de toekomst in te gaan richten als ontvangst- en expositieruimte met een	Deze reactie (onder a) is niet geheel duidelijk omschreven. Indiener is om een aanvulling op deze reactie gevraagd. Zie b. Teylingerlaan 15 heeft in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004, Voorhout" de bestemming 'Burgerwoning'. Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen mogelijk. Er is geen aanduiding voor 'kleine ambachtelijke bedrijven' in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004, Voorhout" opgenomen.	-



<p>mogelijkheid voor het schenken van een kopje koffie/thee, is het verstandig om in het nieuwe plan hier alvast ruimte voor te creëren.</p>	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan "Sassenheim-Noord en buurtschap Teijlingen" is voor Teylingerlaan 15 de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen de bestemming wonen is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen mogelijk. De bestemming is daarmee hetzelfde als die in het "Landelijk Gebied 2004, Voorhout".</p> <p>Antwoord: Aan deze reactie wordt niet tegemoet gekomen.</p>	
<p>6. Betreft bestemming 'Slot Teylingen'. Er is nu een tijdelijke vergunning voor keten op het terrein. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze nu definitief bestemd. Echter laat de bestemming een bouwvlak van 5x5 meter toe, maar de keten zijn 6x6 meter. Verzocht wordt dit te wijzigen.</p>	<p>Dit is niet juist. Het bouwvlak heeft een afmeting van 6 X 6 meter. Er dient namelijk gemeten te worden vanuit het hart (midden) van de lijn.</p> <p>Antwoord: Reactie leidt niet tot wijzigingen.</p>	-
<p>7. Hoveniersbedrijf Rutgrink valt in het voorontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen'. Geeft dit geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het hoveniersbedrijf?</p>	<p>Het betreft hier de twee gebouwen achter op het perceel van de Teylingerlaan 15. Het hoveniersbedrijf wordt op deze manier inderdaad belemmerd in de bedrijfsvoering, omdat er een woonbestemming op ligt.</p> <p>Antwoord: Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen. Het bedrijf wordt daarom alsnog positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Wel zal hiervoor een planschadeovereenkomst met indiener gesloten worden, alvorens vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	<p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het hoveniersbedrijf krijgt de bestemming 'Bedrijf' met als aanduiding 'Hovenier'. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bedrijf toevoegen aan de bedrijvenlijst in paragraaf 2.2.5 <p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artikel 4 wordt aangepast. In artikel 4.1 wordt na sub b toegevoegd: <i>"c. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': uitsluitend een hoveniersbedrijf"</i> c t/m g worden 'vernummerd' tot d t/m h.



2.03

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Indiener zou in overleg willen treden met de gemeente m.b.t. de toegestane bouwhoogte van de panden W. Warnaarlaan 29 t/m 37 en Elbalaan 1 t/m 9.	Met de indiener is telefonisch contact opgenomen. Zie reactie 2.	-
2. In het voorontwerpbestemmingsplan is een maximale nokhoogte van 6 meter toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 6 meter toegestaan en mag bij gebouwen met een platte afdekking de (goot)hoogte worden overschreden door hellende dakvlakken, dakkapellen, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.	Het klopt dat de woningen nu uitgebreid mogen worden met een "verdieping" d.m.v. het realiseren van een hellend dakvlak. Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen. Omdat deze stedenbouwkundige eenheid een kubistisch bouwvolume en architectuur heeft wordt in het (nieuwe) bestemmingsplan een beperkte derde bouwlaag toegestaan die aansluit bij de bestaande architectuur. Een derde bouwlaag, indien plat afgedekt, 3 meter achter de voorgevel en 3 meter voor de achtergevel wordt planologisch mogelijk gemaakt. Maximale bouw- en nokhoogte wordt daarmee 9 meter. Antwoord: Aan de reactie wordt deels tegemoet gekomen	Verbeelding: Bij Elbalaan 1 t/m 9 en W. Warnaarlaan 29 t/m 37: - Maximale bouwhoogte 6 meter; - Maximale bouwhoogte 9 meter vanaf 3 meter achter de voorgevel en tot 3 meter achter de achtergevel.
3. Voor mogelijke uitbreidingen van de woningen zal indiener in een later stadium met de gemeente contact opnemen om in overleg met de commissie welstand te treden.	Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen. Welstand is geen toetsingskader voor het bestemmingsplan, waarmee deze opmerking niet relevant is voor het bestemmingsplan. Antwoord: Reactie leidt niet tot wijzigen.	-

2.04

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Op de verbeelding is het adres Teylingerlaan 23 en 23a bestemd als "Wonen-1", ofwel een vrijstaande woning. De situatie is al jaren zo dat er twee woningen zijn. Verzocht wordt dit positief te bestemmen.	Dit is juist. Op 24 oktober 1996 is vergunning verleend voor het vergroten van de woning. Op de bouwtekening is duidelijk te zien dat de woning bestaat uit twee woningen. De verdieping van de ene woning is geheel gescheiden van de andere woning. Ook de begane grond is gescheiden, hoewel hier nog wel een deur aanwezig is tussen de twee woningen. De woning heeft twee keukens, twee trappenhuizen, twee badkamers en twee entrees. Ook zijn de woningen kadastraal gescheiden. Antwoord: Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen. Het	Op verbeelding "W-1" vervangen door "W-2".



	perceel krijgt een "Wonen-2" bestemming.	
--	--	--

2.05

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. Bezwaar wordt gemaakt tegen de toevoeging 'Evenemententerrein' (ev) aan de bestemming van het gebied van de Ruïne van Teylingen. Het almaar toenemende aantal evenementen bezorgd indiener overlast in de vorm van geluid, verkeer, rook, etc. Hierover heeft indiener de gemeente geïnformeerd per brief op 18-08-2010. Het gebruik van (het gebied rond) de Ruïne van Teylingen dient spaarzaam gebruikt te worden en zou alleen van cultuurhistorische aard dienen te zijn en bovendien op kleine schaal uitgevoerd dienen te worden. Het ruime begrip evenementen past hier niet bij. Verzocht wordt de toevoeging 'Evenemententerrein' te laten vervallen en de huidige bestemming te handhaven.</p>	<p>De huidige bestemming op dit perceel wordt ook overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Er is alleen een aanduiding, namelijk 'evenemententerrein', toegevoegd conform huidig gebruik. Gelet op de huidige jurisprudentie is het noodzakelijk de aanduiding evenement op te nemen.</p> <p>Als we nu de aanduiding (ev) weghalen, betekent dat dus niet, dat er geen of minder evenementen meer mogen plaatsvinden.</p> <p>Wel wordt de regel met betrekking tot 'evenemententerrein' uitgebreid, door een maximum aantal evenementen per jaar toe te staan, namelijk 8 evenementen per jaar met een maximale duur van één week (inclusief op- en afbouwen).</p> <p>Antwoord: De aanduiding evenementen blijft gehandhaafd, wel wordt de regel gespecificeerd.</p>	<p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt een specifieke gebruiksregel toegevoegd en komt als volgt te luiden: <i>"Artikel 10.3 Specifieke gebruiksregel. Op de gronden met de aanduiding 'evenemententerrein' zijn per jaar ten hoogste 8 evenementen toegestaan. Evenementen mogen maximaal 1 week duren, inclusief op- en afbouwen."</i>
<p>2. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming 'Bollengebied' op het perceel achter de Ruïne van Teylingen. In de praktijk betreft het gebruik een (illegaal aangelegd) weiland. Het weiland wordt steeds meer als evenemententerrein gebruikt. Verzocht wordt handhavend hiertegen op te treden.</p>	<p>Geconstateerd is dat het huidige gebruik (grasland) onder de overgangsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004, Voorhout' valt. Op grond hiervan wordt het gebruik (grasland) in dit nieuwe bestemmingsplan positief bestemd, waarbij ook bollenteelt in de toekomst mogelijk blijft. Op dit perceel zal ook de aanduiding evenement worden opgenomen.</p> <p>Antwoord: Het perceel krijgt een algemene agrarische bestemming en de aanduiding 'evenemententerrein'.</p>	<p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanduiding 'bollenteelt' wordt verwijderd. - De aanduiding 'evenemententerrein' wordt toegevoegd. <p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artikel 3 'Agrarisch' wordt aangepast. Het perceel krijgt een algemene agrarische bestemming, waarbij grasland en bollenteelt is toegestaan. - Artikel 3.1.c. wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden: <i>ter plaatse van de aanduiding</i>



		<p><i>'evenemententerrein': tevens een evenemententerrein.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt een specifieke gebruiksregel toegevoegd en komt als volgt te luiden: <i>"Artikel 3.3 Specifieke gebruiksregel. Op de gronden met de aanduiding 'evenemententerrein' zijn per jaar ten hoogste 8 evenementen toegestaan. Evenementen mogen maximaal 1 week duren, inclusief op- en afbouwen. Toegestaan zijn uitsluitend evenementen ten dienste van of voortvloeiend uit de bestemming Slot Teylingen."</i>
--	--	--

2.06

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Over een groot gedeelte van het perceel Baron van Heemstralaan 16 is de 'Landgoedbiotoop' gelegen. Volgens indiener beperkt dit direct de mogelijkheden op het gebruik van het perceel. Verzocht wordt dit te wijzigen in de bestemming 'Tuin' of 'Erf'. Verzocht wordt de 'Landgoedbiotoop' niet te door te voeren.	<p>Dit gedeelte van het perceel heeft al de bestemming 'Tuin'. De 'Landgoedbiotoop' is een gebiedsaanduiding en ligt over de bestemming 'Tuin'. De 'Landgoedbiotoop' is dus geen bestemming. De aanduiding 'Landgoedbiotoop' blijft gehandhaafd. Dit is een regeling die vanuit de Provincie Zuid-Holland is opgelegd. Zie tevens de beantwoording onder 1.04.</p> <p>Antwoord: Aan de reactie wordt niet tegemoetgekomen.</p>	-
2. Indiener is nooit door enige instantie aangegeven dat de 'Landgoedbiotoop' er zou komen. Ook is niet duidelijk wat de voorwaarden zijn van de landgoedbiotoop. Verzocht wordt een duidelijke uitleg te geven en een lijst met voorwaarden hiervan.	<p>De Landgoedbiotoop is opgenomen in artikel 14 van de provinciale Verordening Ruimte.</p> <p>Antwoord: Aan deze reactie wordt grotendeels tegemoet gekomen door een duidelijke uitleg te geven. Zie hiervoor de beantwoording onder punt 1.04.</p>	Zie aanpassing onder vooroverlegreactie 1.04
3. Indiener geeft aan in de toekomst in de	De bestemming Wonen-1 wordt aan een groter deel van het	Verbeelding:



<p>tuinbestemming te willen bouwen. Te denken valt aan een schuur e.d. Dit zou eventueel vergunningvrij kunnen. Daarnaast wijkt het W1 gedeelte van het perceel Baron van Heemstralaan 16 af van de aangrenzende percelen aan de Baron van Heemstralaan (even nummers) en de W. Warnaarlaan (oneven nummers), allen gesitueerd aan de achterkant aan Water. Zoals bij diverse andere percelen is indiener altijd uitgegaan van voorzijde pand aan straatzijde met zij-ingang. Zoals bij diverse andere panden/percelen. Verzocht wordt het totale perceel Baron van Heemstralaan 16 een bestemming 'Wonen 1' te geven, waarbij uit wordt gegaan van voorgevel is straatzijde.</p>	<p>perceel toegekend, vanaf 1 meter achter de 'voorgevel' (straatzijde) tot de kadastrale grenzen van het perceel en/of tot 1 meter van de grens van het openbaar toegankelijk gebied. (Over de volledige breedte dus.)</p> <p>Antwoord: Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen.</p>	<p>- De bestemming 'Tuin' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen 1' op het gebied gelegen vanaf 1 meter achter de voorgevel (straatzijde) tot de kadastrale grens en/of tot 1 meter van de grens van het openbaar toegankelijk gebied.</p>
<p>4. Indiener verzoekt in overleg te treden met de gemeente Teylingen om e.e.a. duidelijk te maken.</p>	<p>Antwoord: De inspraakreactie is voldoende duidelijk toegelicht en leidt tot een wijziging op de plankaart zie 2.06 punt 3.</p>	<p>-</p>

2.07

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. Op de verbeelding, bij adres Teijlingerlaan 67 mist de benoeming van adresnummer 67a</p>	<p>Dit klopt. Dit adresnummer staat namelijk niet op de GBKN/kadastrale kaart (de ondergrond). Dit maakt voor de bestemming en het gebruik verder niets uit. Het is niet verplicht adresnummers op te nemen in het bestemmingsplan.</p> <p>Antwoord: Reactie leidt niet tot wijzigingen op de plankaart.</p>	<p>-</p>
<p>2. Teijlingerlaan 67 betreft een woning. Dit zou ook een woonbestemming moeten krijgen. Argument hiervoor zijn de jaarlijkse lasten die betaald worden voor de WOZ-waarde. De WOZ-waarde op huisnummer 67 is bepaald op basis van een bestemming Wonen en wordt al jaren opgelegd en betaald. Daarnaast heeft de gemeente Sassenheim in 2005 een bouwvergunning afgegeven voor de verbouwing van het woonhuis aan nr. 67. Gezien de geringe koppeling met het bedrijf, is dit geen</p>	<p>Uit de gemeentelijke administratie blijkt dat een deel van het pand al sinds 1979 wordt bewoond. Echter in het vigerend bestemmingsplan SAS300 Oost/west Sassenheim kaart 3 is geen (dienst)woning toegestaan. Vanuit milieuoogpunt kan een op zich zelfde staan woning belemmeringen opleveren voor het bedrijf. Wel wordt aan deze inspraakreactie (gedeeltelijk) tegemoet gekomen door de woning in het ontwerpbestemmingsplan aan te duiden als 'bedrijfswoning'. Vanuit milieuoogpunt zijn er namelijk geen belemmeringen om de woning als 'bedrijfswoning' aan te duiden.</p>	<p>Verbeelding: - De woning aan Teijlingerlaan 67 als 'bedrijfswoning' aanduiden.</p>



<p>bedrijfswoning, maar een op zichzelf staand woning.</p>	<p>Antwoord: Aan deze reactie wordt deels tegemoet gekomen. De woning Teijlingerlaan 67 wordt aangeduid als bedrijfswoning.</p>	
--	---	--

2.08

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. Verzocht wordt de bestemmingsplangrens dusdanig op te schuiven dat het gehele perceel Teijlingerlaan 69 (het voormalige Bergman/Reckman-terrein) alsmede het gehele 'Bontje-terrein' buiten het bestemmingsplan Sassenheim-Noord vallen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • T.z.t. kunnen deze gronden in een apart bestemmingsplan gezamenlijk bestemd worden als de op elkaar af te stemmen woningbouwplannen op beide percelen verder uitgewerkt zijn. • Het nu conserverend bestemmen van de huidige bestemming (DH – antiekhandel) getuigt volgens indiener niet van een goede ruimtelijke ordening, aangezien dit qua feitelijk gebruik nooit meer reëel op het perceel te verwachten is. • Binnenkort gaat indiener het gesprek aan met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om de inpassing van een zestal appartementen in de bestaande bollenschuur te bespreken qua mogelijkheden (verbouwing in bestaande toestand, herbouw op dezelfde plaats danwel herbouw enigszins verschoven i.v.m. zichtlijn op ruïne (beide laatste oplossingen in gelijkende uitvoering, maar met iets meer verdiepingshoogte per bouwlaag)). Op het resterende Bergman/Reckman-terrein zouden dan nog vier en evt. vijf grondgebonden woningen ingepast moeten worden. Dit t.z.t. nog nader met de gemeente af te stemmen als de (on)mogelijkheden inzake de monumentale 	<p>Gemeenten zijn wettelijk verplicht minimaal eens in de 10 jaar bestemmingsplannen te herzien. Het vigerende bestemmingsplan van het terrein Bergman/Reckmann is gedateerd uit 1994. De invoeringswet WRO verplicht gemeenten op 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen (niet ouder dan 10 jaar) te hebben, die bovendien digitaal beschikbaar zijn. O.a. in dit kader wordt dit bestemmingsplan opgesteld. Daarom willen we dit terrein niet buiten het (nieuwe actuele) bestemmingsplan laten vallen. Uitgangspunt is het conserverend bestemmen van het gebied. Voor het gebied Bergman/Reckmann/Bontje is (nog) geen nieuwe functie in het verschiet.</p> <p>Daarnaast heeft de Ruïne van Teylingen invloed op de omgeving. Daarom is het gewenst de bestemming in relatie met de woningomgeving duidelijk te hebben. De Ontwikkelingsvisie is afgerond. Echter dit heeft niet geresulteerd in een haalbare en door belanghebbende gedragen gebiedsvisie voor de ruïne van Teylingen. Daarom is de regeling uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.</p> <p>Als de gemeente en indiener t.z.t. tot een plan kunnen komen waarin beide partijen zich kunnen vinden, dan zal een separaat (postzegel)bestemmingsplan worden opgesteld voor dit terrein. Hier is op dit moment nog geen enkele duidelijkheid over.</p> <p>Antwoord: Aan deze reactie wordt niet tegemoet gekomen.</p>	<p>-</p>



bollenshuur nader bekend zijn.		
<p>2. Daarnaast wordt verzocht eventueel de bestemmingsplangrens nog verder op te schuiven, zodat ook het gehele gebied rondom de ruine uit het bestemmingsplan wordt gehaald.</p> <ul style="list-style-type: none"> Op dit moment sluit het binnen de bestemmingsplangrenzen gelegen gedeelte van het ruine-gebied niet aan bij het gebied wat in de Ontwikkelingsvisie Ruine van Teylingen als projectgebied is aangemerkt en is deze visie bovendien nog niet tot een afronding gekomen. Hierdoor oogt indiener de nieuwe bestemming op dit moment nog niet passend vast te stellen; bovendien zou deze later dan juist weer belemmerend in de verdere visie-ontwikkeling kunnen werken. 	<p>Zie beantwoording onder punt 1 van deze reactie.</p> <p>Antwoord: Aan deze reactie wordt niet tegemoet gekomen.</p>	-

2.09

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. Verzocht wordt om in het ontwerpbestemmingsplan de beoogde nieuwbouw van een woonhuis in de tweede bebouwingslijn achter Teylingerlaan 92 en de daarmee samenhangende sloop van de bestaande opstallen positief te bestemmen (zie schetsontwerp).</p> <ul style="list-style-type: none"> Bewoning in tweede lijn is op grond van vigerende bestemmingsplan al mogelijk; Het schetsontwerp gaat qua typologie uit van een zogenaamde "notariswoning" met een tweetal aanbouwen cq. aangebouwde bijgebouwen. Er vanuit gaande dat de entreegevel de voorgevel is; één aan de rechterzijgevel t.b.v. de hoofslaapkamer en één aan de linkerzijgevel/achtergevel t.b.v. een kantoor, een (kook)atelier en een berging. De 'woonvlek' dient dus verschoven te worden. 	<p>Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen, omdat in het vigerende bestemmingsplan al bewoning in tweede lijn is toegestaan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het echter wenselijk om geen verdere uitbreiding mogelijk te maken. De woning (bouwvlak) wordt dan ook dusdanig opgenomen in het bestemmingsplan dat verder uitbreiding niet mogelijk is (m.u.v. vergunningvrij bouwen). Overigens is uit akoestisch onderzoek gebleken dat tevens een hogere waarde vastgesteld dient te worden voor de nieuw te bouwen woning.</p> <p>Antwoord: Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen. Wel zal hiervoor een planschadeovereenkomst met indiener gesloten worden, alvorens vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	<p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het plan wordt ingetekend op de verbeelding en krijgt een W1-bestemming. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het plan wordt in de Toelichting omschreven bij de paragrafen waar dat noodzakelijk is, dat zijn de paragrafen 2.3 en 4.5.



<ul style="list-style-type: none"> • De 'woonvlek' in het voorontwerpbestemmingsplan acht indiener uiterst ongewenst, omdat dit te veel impact zou hebben op de directe belendingen (m.n. op de woningen Teylingerlaan 88 en 90). • Bovendien maakt een dergelijke kleine woonvlek dat er weinig woonoppervlak op de begane grond gerealiseerd kan worden en dat er al niet de hoogte in gebouwd moet worden. • De nieuwe woning (incl. aanbouwen/bijgebouwen) is in inhoud globaal gelijk aan alle te slopen opstallen. • De goot- en bouwhoogte zou 4,0 resp. 7,0 meter moeten worden. • Verzocht wordt de erfbebouwingsvoorschriften graag dusdanig aan te passen dat de beoogde zij-/achteraanbouw hierbinnen ook passend gerealiseerd kan worden (nu oogt art. 15.2.2.c nog beperkend. De daar aangegeven breedtemaat wordt royaal overschreden; dit m.n. omdat met de entreegevel als voorgevel gezien de kavel uiterst ondiep is. Om die reden dient noodgedwongen de breedte opgezocht te worden om ook daglicht in de ruimtes te kunnen garanderen.) Mocht het zo zijn dat de zuidwestelijke tuingevel als voorgevel aangemerkt dient te worden, dan vervalt het breedteprobleem per direct, maar zijn er misschien weer andere strijdigheden. 		
--	--	--

2.10

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. Volgens het voorontwerp staat op het perceel van het pand Baron van Heemstralaan 18 slechts één bouwwerk, nl. het woonhuis ingetekend. Echter, enkele vanuit landgoedbeheer uiterst belangrijke opstallen ontbreekt daarop. Verzocht wordt om deze</p>	<p>De gebouwen staan ingetekend in het vigerende bestemmingsplan en zullen ook in dit (nieuwe) bestemmingsplan positief bestemd worden.</p> <p>Antwoord: Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen.</p>	<p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op de verbeelding wordt een maatvoeringsaanduiding opgenomen, waarbij 75 m² bijgebouwen zijn toegestaan.



<p>bebouwing in het definitieve plan op te nemen.</p> <ul style="list-style-type: none">• het gaat om een botenhuis, enkele schuurtjes, een theehuisje en een kas.		
--	--	--