

## Nota beantwoording zienswijzen

## Ontwerpbestemmingsplan Teylingerhof, Sassenheim

*Versie: 8 maart 2016  
Opstellers: afdeling Ruimte*





## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Zienswijzen .....	4



## 1 Inleiding

### Het ontwerpbestemmingsplan en de ingediende zienswijzen

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan 'Teylingerhof, Sassenheim'. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van 72 woningen met de bijbehorende infrastructuur op het terrein van de voormalige rioolwaterzuivering aan de Schoonzorgsweg in Sassenheim.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Teylingerhof, Sassenheim', heeft met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) vanaf 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ontvangen en zijn ontvankelijk.

### De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een reactie. Aan het einde van elke zienswijze wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De 3 zienswijzen overlappen elkaar in belangrijke mate. Ten behoeve van de leesbaarheid en ter voorkoming van doublures is daarom gekozen voor een geclusterde beantwoording van de zienswijzen. Het college van burgemeester en wethouders legt het ontwerpbestemmingsplan met een beantwoording van de zienswijzen voor aan de gemeenteraad met de bedoeling om het bestemmingsplan (met de voorgestelde wijzigingen) vast te stellen.

### Mogelijkheid van beroep tegen het bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd, waarbij degene die een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend desgewenst beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen. Personen die aantoonbaar kunnen maken dat ze niet in staat te zijn geweest tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen, kunnen alsnog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Dit kan echter alleen in uitzonderlijke situaties.



## 2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **De heer J.C. Rotteveel en mevrouw S.M.E. Genery, Europahove 18, 2172 VJ Sassenheim (vertegenwoordigd door Stichting Achmea Rechtsbijstand)**
2. **De heer en mevrouw Verhaar, Europahove 12, 2172 VJ Sassenheim**
3. **De heer J.A.W. Caspers en mevrouw L. Wernars, Europahove 16, 2172 VJ Sassenheim**

Indieners sub 1 hebben eerder een inspraakreactie kenbaar gemaakt op het voorontwerpbestemmingsplan en verzoeken die als ingelast te beschouwen. Indieners geven aan zich niet te kunnen vinden in de gemeentelijke beantwoording van de inspraakreactie. Indieners blijven van mening dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van hun woongenot, onder andere in de vorm van een vermindering van privacy, lichtinval, uitzicht en groenvoorzieningen, alsmede een mogelijke toename van geluidsoverlast. Indieners sub 2 en 3 hebben geen inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. De door indieners sub 2 en 3 ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan komen op hoofdlijnen overeen met de door indiener sub 1 ingediende inspraakreactie en zienswijze.

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen per onderdeel samengevat in de eerste kolom. De beantwoording van de zienswijzen is in de tweede kolom gegeven. In derde kolom van die tabel wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Onze eerdere beantwoording van de inspraakreactie kan daarnaast als ingelast worden beschouwd.

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p><b>Aantasting woongenot</b></p> <p>De voorgenomen plannen voor nieuwbouw zijn geprojecteerd pal achter de woningen van indieners. Zij hebben rechtstreeks zicht op de locatie van de voorgenomen nieuwbouw. Indieners kunnen zich om de volgende redenen niet vinden in de voorgenomen plannen:</p> <p>1. <i>Privacy</i> De geplande appartementen met een hoogte van minimaal 10 en maximaal 11 meter zijn precies achter de woning van cliënten van indiener sub 1 en de woningen van indieners sub 2 en 3 geprojecteerd. Vanuit de appartementen kijkt men rechtstreeks op het</p>	<p>1. Het klopt dat er vanuit de nieuwe appartementen mogelijk enig zicht ontstaat op de woningen van indieners. Echter, het huizenblok Europahove 12 t/m 18 is diagonaal gesitueerd ten opzichte van het beoogde appartementengebouw, bevindt zich op ruime afstand daarvan en is fysiek daarvan gescheiden door een groenstrook en een weg met parkeerplaatsen. De appartementen komen op minimaal 26 meter (woning Europahove 12, indieners sub 1), 33 meter (woning Europahove 12, indieners sub 2), en 37,5</p>	



<p>perceel van cliënten, zowel in hun tuin als in hun woning. Hun privacy is geheel weg. Daarnaast heeft men vanuit de appartementen straks rechtstreeks zicht in de badkamer van indieners sub 1. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie (uitzicht vanuit bad op groene omgeving) en een ernstige aantasting van de privacy van cliënten.</p> <p>2. <i>Lichtinval/schaduw</i> Indieners claimen dat de uitvoering van het plan zal leiden tot een onaanvaardbare beperking van de inval van zonlicht op hun perceel omdat de appartementen in de namiddag/avond zullen zorgen voor schaduw in hun tuin en woning. Indieners voelen zich hierin gesterkt door de uitkomsten van de zonnestudie die aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd.</p> <p>3. <i>Uitzicht</i> Cliënten dreigen door het nieuwbouwplan hun vrije, groene uitzicht te verliezen. Nu hebben cliënten een ruim uitzicht over het terrein. Dit</p>	<p>meter (woning Europahove 18, indieners sub 1) van de achtergevels van de woningen van indieners en zijn slechts drie bouwlagen hoog. Een dergelijke afstand en een dergelijke hoogte zijn binnen bestaand stads- en dorpsgebied binnen de gemeente Teylingen en Sassenheim niet ongebruikelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.</p> <p>Het appartementengebouw op deze locatie met de aangegeven bouwhoogte zorgt voor de akoestische afscherming van de achtergelegen woningen.</p> <p>Het trappenhuis van het appartementengebouw is gepland aan de zijde van de woningen van indieners, de balkons van de appartementen zijn aan de andere zijde gepland omdat dit de geluidsluwe zijde is qua bezonning meest gunstige zijde is, maar het betekent tevens dat vanaf de balkons geen sprake is van zicht op de woningen en tuinen van indieners.</p> <p>Enige aantasting van (het gevoel van) privacy is helaas niet altijd te voorkomen, maar is in dit geval niet onaanvaardbaar of anders dan in menige woonwijk voorkomt. Gezien de afstand van het appartementengebouw tot de woning, de beperkte hoogte van het appartementengebouw en de geplande groenstrook achter de woningen, is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor cliënten.</p> <p>2. Naar aanleiding van de eerdere inspraakreactie van indieners sub 1 is een zonnestudie uitgevoerd. De zonnestudie is als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan en in paragraaf 2.2 (Gebiedsvisie) zijn de conclusies van de zonnestudie verwoord. In de zonnestudie is de mogelijke slagschaduw in de maanden maart, juni, september en december bestudeerd. In maart heeft slagschaduw vlak voor zonsondergang in geringe mate invloed op de woning van indieners. In juni heeft slagschaduw geen invloed op de woning van indieners. In september heeft slagschaduw in de avond in geringe mate invloed op de woning van indieners, hoewel de slagschaduw van de eigen erfafscheiding deze invloed nagenoeg verwaarloosbaar maakt. In december kan slagschaduw in de middag, na 15:00u enige invloed op de woning van indieners hebben. Over het algemeen kan gesteld worden dat slagschaduw van het appartementengebouw op de bestaande bebouwing geen of in geringe mate invloed heeft. Er blijft gedurende het gehele jaar sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.</p> <p>3. Het is juist dat indieners in de feitelijke situatie van hun woonomgeving een vermindering van uitzicht kunnen ervaren. Indieners kunnen echter geen recht op een vrij of groen uitzicht doen gelden. Zie ook de beantwoording onder punt 1 van deze reactie.</p>	
---	---	--



<p>is een grote inbreuk op de bestaande situatie en onaanvaardbaar. Zij hebben juist deze woning gekozen, vanwege de vrije ligging, het groene uitzicht en de recreatieve bestemming op de gronden.</p> <p>4. <i>Geluidsoverlast</i> Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënten ontstaat een aantasting van hun rust en dus van hun woongenot. Cliënten voorzien veel geluidsoverlast van verkeer van en naar de nieuwe woningen, parkeerplaatsen en van woongeluiden. Er is niet onderzocht of eventuele weerkaatsing van het wegverkeerslawaai via de gevel van de nieuwe appartementen tot overlast voor indieners kan leiden.</p>	<p>Het gehele terrein is in het vigerende bestemmingsplan voor recreatieve doeleinden, veldsport bestemd en mag nu ook al deels (5%) bebouwd worden met gebouwen tot een goothoogte van 6 meter, zoals clubgebouwen en tribunes, alsmede parkeervoorzieningen en dergelijke.</p> <p>De planologische situatie leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, zie ook de beantwoording onder 1 en 2 en de volgende onderdelen.</p> <p>4. Over de beantwoording van dit punt is de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) om advies gevraagd. De ontsluiting van het de nieuwe woningen voor autoverkeer gaat niet plaatsvinden via de Schoonzorgseweg. Daarnaast is er sprake van een beperkt aantal verkeersbewegingen en wordt het gebied als een 30 km/u-zone ingericht.</p> <p>Verder zal, gezien de hoge geluidbelasting die al vanwege de A44 aanwezig is, het bestemmingsverkeer voor het bouwplan in het geheel niet bijdragen aan het al aanwezige geluidniveau. Ook andere woongeluiden zullen grotendeels opgaan in het heersende achtergrondniveau van de A44. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn nu ook al een verkeersontsluiting en parkeervoorzieningen mogelijk. Op grond van een indicatieve berekening zal het geluidniveau vanwege de A44 ca. 70 dB bedragen en het geluidniveau in verband met de verkeersbewegingen vanwege het bouwplan ca. 44 dB.</p> <p>Bij verschillen kleiner dan 10 dB zullen beide wegen het totale niveau bepalen. Nu het verschil meer dan 25 dB bedraagt zal de nieuwe bestemmingsweg in het geheel niet bijdragen aan het totale geluid vanwege wegverkeer.</p> <p>Er is ook gekeken naar het geluidniveau vanwege dichtslaande portieren. Dit zal een niveau geven van ca. 63 dB(A) bij de woning Europahove 18. Uitgaande van een minimale gevelwering (20 dB) van de woning zal nog een niveau van ca. 43 dB(A) resteren in de woning. Een piekniveau van 45 dB(A) in de nacht vanwege bedrijfsmatige geluiden wordt tot 45 dB(A) in het algemeen nog als aanvaardbaar gezien. Hoewel het hier om een nieuwe situatie gaat, mag het geluid van slaande portieren als woonomgevingseigen worden aangemerkt waarvan de acceptatie hoger ligt. Gezien de berekende niveaus leiden de maximale geluidniveaus vanwege het gebruik van de parkeerplaatsen nog tot niveaus die in het algemeen nog als aanvaardbaar in de nacht worden gezien.</p> <p>Een geluidreflectie van de beoogde schermen tussen de blokken in richting de woningen zal niet of nauwelijks plaatsvinden. Een reflectie van het appartementencomplex richting de woningen zal hoogstwaarschijnlijk wel kunnen optreden. Vanwege het bestaande wegverkeerslawaai van de A44 (ca. 70 dB) zal het geluid op deze woningen echter niet of nauwelijks toenemen. De toename bij de woningen bedraagt circa 0,1 dB, hiermee zal geen extra hinder ontstaan. Een toename van 3 dB is voor een normaal gehoor net waarneembaar.</p>	
--	---	--



<p>5. <i>Fiets- en wandelpad</i> Uit de Verkavelingsstudie blijkt dat er een wandel-/fietspad is geprojecteerd pal langs de woningen van indieners of zelfs door de tuin van indieners sub 1. Een dergelijk pad zal een onwenselijke inbreuk maken op het woongenot en de privacy. Verzocht wordt dan ook geen pad op deze plek aan te leggen. De gemeente heeft bij de beantwoording van de eerdere inspraakreacties aangegeven dat de aanleg van een fiets- en wandelpas geen deel uitmaakt van het plan en dat de verkaveling indicatief bedoeld is, maar indieners vinden het vreemd dat de verkavelingstekening niet is aangepast.</p>	<p>5. De fiets- en wandelpaden die in de Verkavelingsstudie en sommige afbeeldingen in de onderzoeken zijn weergegeven, zijn inderdaad indicatief van aard. Het is absoluut niet de bedoeling om een pad door de tuin van indieners aan te leggen, de eigendomssituatie staat dat ook niet toe. De strook groen ten zuidoosten van de woning van cliënten valt buiten het plangebied. Er zijn geen plannen om daar een voet- of fietspad aan te leggen. Inmiddels is er een geactualiseerde versie van de verkaveling, waarop het gewraakte wandelpad is aangepast, en die als bijlage 3 van de toelichting wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Ook wordt de aangepaste verkaveling opgenomen in figuur 4 in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.</p> <p>Conclusie: Aan deze reactie wordt deels tegemoet gekomen (punt 5). Deze reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>	
<p><b>Waardevermindering woning</b></p> <p>6. Indieners voorzien dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan en zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen. Voorafgaand aan de aankoop van het huis hebben indieners bij de gemeente geïnformeerd naar toekomstige ontwikkelingen. Toen is verteld dat de bestemming recreatief zou blijven. Er was sprake van dat de tennisclub naar deze locatie zou verhuizen. Als zij dit hadden geweten, hadden zij de woning niet gekocht.</p> <p>7. <i>Parkeerplaats</i> Indieners zien graag dat het bestaande hek achter hun perceel behouden blijft. Zo komt hun poort niet meteen uit op de geplande parkeerplaatsen en blijft er voldoende ruimte om hun achtertuin te bereiken.</p>	<p>6. Wij kunnen niet vaststellen wat er in het verleden precies is gecommuniceerd, maar een medewerker van de gemeente kan nooit met zekerheid zeggen of een gebied altijd dezelfde bestemming zal blijven behouden. Een wijziging van het bestemmingsplan is altijd mogelijk met de daarvoor geldende procedures, die met goede rechtswaarborgen zijn omkleed. Wanneer indieners van mening zijn dat hun woning in waarde daalt, dan biedt artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p> <p>7. Er blijft voldoende ruimte over voor een achterpoort van 1,5 meter breed om de achtertuinen van de woningen van indieners goed te kunnen bereiken. Het hek op de oude perceelgrens tussen het terrein van de voormalige rioolwaterzuivering en de aangrenzende gemeentegrond is weinig fraai en wordt weggehaald in verband met de ontwikkeling van het woongebied. Het hek blijft niet behouden, maar er vindt wel een goede inpassing plaats.</p>	



<p>8. <i>Nieuw groen</i>                  Ten behoeve van de nieuwbouw verdwijnt al het groen in de omgeving. Indieners zien graag dat daar voldoende, passend groen voor terugkomt. Indieners verzoeken de gemeente om hen te betrekken bij de inrichting van het nieuwe groen en hen zeggenschap te geven in de nieuwe beplanting.</p>	<p>De initiatiefnemer is bereid als afscherming voor de percelen van indieners een haag te planten. Indien mogelijk worden bestaande bomen gehandhaafd. Zie ook de reactie onder 8.</p> <p>8. Binnen het plangebied wordt ook in (nieuw) groen voorzien. Bestaande bomen worden indien mogelijk gehandhaafd. De initiatiefnemer is bereid als afscherming voor de percelen van indieners een haag te planten. De gemeente en/of de ontwikkelaar zullen de omgeving informeren over de inrichting van het openbaar groen en hen hier bij betrekken. Voor de goede orde merken wij hierbij wel op dat wij hierbij goed overleg nastreven, maar dat van zeggenschap in de zin van 'bepalen' hierbij geen sprake is. Dit aspect maakt verder geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.</p> <p>Conclusie: Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	
--	--	--

O-O-O-O-O-O-O-O-O-O-O-O