

Inspraak- en overlegnota
Voorontwerpbestemmingsplan
Hoek J.P. Gouverneurlaan-
Keerweerlaan, Sassenheim

datum: 3 mei 2018
Opstellers: Jan Zandstra, Domein Ruimte





Inhoudsopgave

| | | |
|----------|----------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding..... | 3 |
| 2 | Vooroverlegreacties | 4 |
| 3 | Inspraakreacties | 12 |



1 Inleiding

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan 'Hoek J.P. Gouverneurlaan-Keerweerlaan, Sassenheim'. Dit nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de voormalige locatie van de Rabobank in Sassenheim aan de J.P. Gouverneurlaan 20 en het bijbehorende parkeerterrein aan de Keerweerlaan een gebouw met 21 appartementen en een blok van 3 grondgebonden woningen te bouwen met parkeerplaatsen en openbare voorzieningen.

Na het vertrek van de Rabobank van deze locatie en de verkoop van het terrein heeft Sedos Vastgoedontwikkeling en Beleggingen in overleg met de gemeente het initiatief genomen tot een nieuwe ruimtelijke invulling van de locatie. Gelet op ligging van de locatie, tegenover park Rusthoff en tussen al bestaande woonbebouwing, is een woonfunctie beoordeeld als een goed passende ruimtelijke invulling van de locatie. Het appartementengebouw omvat 21 appartementen en is trapsgewijs opgebouwd met 3 tot 5 bouwlagen. Aan de Keerweerlaan zijn 3 aan-een-gebouwde eengezinswoningen voorzien. Het plan is op hoofdlijnen positief beoordeeld door de welstandscommissie. De beoogde woningbouw voorziet in de woningbehoefte en draagt positief bij aan een representatieve invulling van de locatie.

In het geldende bestemmingsplan Sassenheim Centrum heeft deze locatie de bestemming 'Kantoor'. Binnen deze bestemming is woonbebouwing niet toegestaan. Om de nieuwe woonbebouwing mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van donderdag 1 juni 2017 tot en met woensdag 12 juli 2017 ter inzage gelegen voor inspraak. Op donderdagavond 8 juni 2017 is een inloopbijeenkomst over het plan georganiseerd voor direct omwonenden en belangstellenden. Ook zijn de vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld hun reactie in te dienen.

Deze nota voorziet in een samenvatting en beantwoording van de ontvangen reacties, waarbij per reactie is aangegeven of de betreffende reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.



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 in te dienen, met het verzoek om uiterlijk op 9 maart 2016 te reageren:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Omgevingsdienst West-Holland;
- Cultuur Historisch Genootschap Duin- en Bollenstreek;
- Brandweer VRHM;
- Liander Infra West NV;
- Gasunie;
- Tennet;
- Dunea;
- Gemeentelijke archeoloog.



Van de volgende 4 instanties is een reacties 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 | Brandweer VRHM | Brandkranen/bluswatervoorzieningen/bereikbaarheid. |
| 1.02 | Omgevingsdienst West-Holland | Diverse tekstuele opmerkingen. |
| 1.03 | Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek | Archeologie, bodem. |
| 1.04 | Stichting Oud Sassenheim | Zie 1.03 Verzoek om aandacht voor meer klassieke en statige uitstraling appartementengebouw gezien situering nabij park Rusthoff en plannen perceel Hoofdstraat 122. |
| 1.05 | Gasunie | Geen opmerkingen. |



1.01 Brandweer VRHM

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|---|---|--|
| <p>1. Geadviseerd wordt te zorgen voor goede voorlichting van mensen in het plangebied, zodat men weet hoe te handelen in situaties van gevaar, bijvoorbeeld hoe te vluchten of te schuilen in geval van brand en dat men zich bewust is van de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving.</p> | <p>Met de initiatiefnemer van het plan is afgesproken dat de huurder en kopers van de woningen hierover worden geïnformeerd.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>2. Geadviseerd wordt in de planregels aanvullende voorwaarden op te nemen voor bouwaanvragen, zoals het treffen van voorzieningen in gebouwen om snel de toevoer van buitenlucht te kunnen stoppen.</p> | <p>Dit is geen onderwerp dat wordt geregeld in het bestemmingsplan. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning vindt toetsing aan de eisen van het Bouwbesluit plaats en zal op bouwplanniveau specifiek advies gevraagd worden aan de brandweer.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>3. Er wordt op dit moment nog niet voldaan aan de eisen met betrekking tot de primaire bluswatervoorziening. Geadviseerd wordt ter hoogte van het appartementengebouw en ter hoogte van de drie woningen extra brandkranen te realiseren.</p> | <p>Dit punt wordt onder de aandacht gebracht van de initiatiefnemer van het bouwplan. Het maakt onderdeel uit van het Programma van Eisen voor openbare werken en infrastructuur dat de gemeente hanteert en dat als voorwaarde voor de ontwikkeling is meegegeven aan initiatiefnemer.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>4. Geadviseerd wordt voor de ingang van het appartementengebouw een opstelplaats voor de brandweer te creëren van 4x10 meter, zodat dit geen problemen oplevert bij de vergunningaanvraag in verband met de bestaande parkeerplaatsen.</p> | <p>Met een opstelplaats voor de brandweer van 4x10 meter is in het ontwerp rekening gehouden.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



| | | |
|--|--|--|
| <p>5. De weg die als aanrijroute dient heeft een breedte van 5 meter. Dit wijkt een halve meter af van de Praktijkrichtlijn, maar gezien de korte afstand van de weg en de parkeervakken aan de zijkant is dit wel voldoende.</p> | <p>Over een aantal aspecten, zoals de breedte van de aanrijroute, heeft voorafgaand overleg plaats gevonden.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>6. Wij adviseren in een volgende fase de volgende gegevens aan te bieden aan de brandweer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projecttekening brandkranen van het waterleidingbedrijf, of - Projecttekening geboorde putten, of - Open water en opstelplaatsen brandweer - Tekening bereikbaarheid, schaal 1:500/1:1000 | <p>De gevraagde gegevens zullen in overleg met initiatiefnemer in de volgende fase van het project (DO/aanvraag omgevingsvergunning) worden voorgelegd.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>7. Vanuit de politie wordt geadviseerd het plan te agenderen in het lokale overleg, de uitrit en bergingen in het bijzonder, alsmede het appartementengebouw te laten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.</p> | <p>Het plan wordt geagendeerd voor het lokale overleg. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat het plan op bouwplanniveau moet voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



1.02 Omgevingsdienst West Holland

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|--|--|
| 1. <u>Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)</u> Geen opmerkingen. | Voor kennisgeving aangenomen. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |
| 2. <u>Bedrijven en Milieuzonering:</u> Geen opmerkingen. | Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |
| 3. <u>Bodem</u> Sinds dit voorjaar is het beleid ten aanzien van asbestverdachte bodems verscherpt. Sindsdien geldt bij een bodem met resten/sporen puin of puinbijmenging(en) dat deze asbestverdacht zijn. Tenzij het tegendeel aangetoond kan worden geldt dan een verplichting voor het uitvoeren van een asbestonderzoek volgens de NEN5707. Geadviseerd wordt in verband hiermee een aantal tekstwijzigingen op te nemen in paragraaf 6.8 (Bodem) van de plantoelichting. Hiervoor worden concrete tekstvoorstellen aangereikt. | Dit zal worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan, met dank voor de concrete tekstvoorstellen. | De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast. |
| 4. <u>Geluid</u> Eerdere opmerkingen zijn correct verwerkt, geen opmerkingen meer. | Voor kennisgeving aangenomen. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |
| 5. <u>Luchtkwaliteit</u> Eerdere opmerkingen zijn correct verwerkt, geen opmerkingen meer. | Voor kennisgeving aangenomen. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |
| 6. <u>Externe veiligheid</u> Eerdere opmerkingen zijn correct verwerkt, geen opmerkingen meer. | Voor kennisgeving aangenomen. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |
| 7. <u>Ecologie</u> Eerdere opmerkingen zijn correct verwerkt, geen opmerkingen. | Voor kennisgeving aangenomen. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |
| 8. <u>Beoordeling ecologische quickscan</u> Geen opmerkingen. | Voor kennisgeving aangenomen. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |



| | | |
|---|-------------------------------|---|
| 9. <u>Beoordeling vleermuisonderzoek</u> Geen opmerkingen. | Voor kennisgeving aangenomen. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |
|---|-------------------------------|---|

1.03 Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en bollenstreek

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|--|---|
| 1. <u>Archeologie</u> Gerefereerd wordt aan de conclusies van het archeologisch bodemonderzoek. Verzocht wordt bedacht te zijn op eventuele archeologische resten op de plaats aan de noordkant van het plangebied waar zich tot circa 1964 twee blokken van elk vijf arbeiderswoningen bevonden. De meldplicht van eventuele vondsten wordt benadrukt. | De uitkomsten van het archeologisch onderzoek vormen op voorhand geen belemmering voor de realisatie van het plan. De toepasselijke regelgeving in geval van vondsten (inclusief meldplicht) wordt onder de aandacht gebracht van initiatiefnemer. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |
| 2. <u>Bodem</u> Gerefereerd wordt aan de conclusies van het milieukundig bodemonderzoek. Enige bezorgdheid wordt geuit over de lichte verontreiniging van bodem en grondwater. | Wij begrijpen de bezorgdheid. Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek zal sanering van de bodem plaats vinden onder het bevoegd gezag van de Omgevingsdienst West-Holland. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |



1.04 Stichting Oud Sassenheim

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|--|--|
| <p>1. De Stichting Oud Sassenheim sluit zich aan bij de inhoud van de reactie van het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en bollenstreek.</p> | <p>Zie onder 1.03 onze beantwoording van de reactie van het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en bollenstreek.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>2. Het plan geeft een positieve impuls aan het plangebied, maar de stichting vraagt zich af of die impuls niet versterkt kan worden door de gevelindeling van het appartementengebouw een meer klassieke en statige uitstraling te geven. Op de locatie naast de entree van het park (Hoofdstraat 122, voorheen Villa Rusthoff) wordt naar verluid in de toekomst een fraai appartementengebouw gerealiseerd. Beide plannen kunnen op elkaar afgestemd worden, zodat een stedenbouwkundig ensemble ontstaat waar Sassenheim trots op kan zijn. Verzoek is deze zienswijze te verwerken in het uiterlijk van het appartementengebouw, zodat een krachtig en visionair straatbeeld ontstaat met allure. Dit verzoek is mede gebaseerd op de nog niet in werking getreden Omgevingswet, het zou Teylingen sieren als hierop vooruit wordt gelopen.</p> | <p>Ook wij vinden dat het plan De Gouverneur een positieve impuls geeft aan het plangebied. Het plan is in het vooroverleg met welstand op hoofdlijnen positief beoordeeld. Er zijn veel positieve reacties ontvangen over de beeldkwaliteit van het plan. Voor het perceel Hoofdstraat 122 (voorheen Villa Rusthoff) wordt ook een plan ontwikkeld. Dit plan is in een later stadium tot ontwikkeling gekomen dan het plan De Gouverneur. Anders dan de Stichting zien wij beide plannen niet noodzakelijkerwijze als een ensemble. Er is sprake van twee plannen, die op hun eigen merites beoordeeld moeten worden. Het perceel Hoofdstraat 122 ligt direct naast de entree van Park Rusthoff in het bebouwingslint van de Hoofdstraat, waarin ook diverse monumentale panden aanwezig zijn. Het plan De Gouverneur ligt op een andere plek in een ander bebouwingslint. Van beide plannen mag verwacht worden dat zij in voldoende mate passen in hun omgeving en daar een positieve impuls aan geven. De bestaande wet- en regelgeving, inclusief de beoordeling op welstand en stedenbouw en de inspraakprocedures, biedt hiervoor goede waarborgen. Wij gaan er vanuit dat ook de nieuwe Omgevingswet de ruimte biedt om plannen en locaties op hun specifieke merites te beoordelen.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



1.05 Gasunie

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|-------------------|--|---|
| Geen opmerkingen. | Deze vooroverlegreactie wordt ter kennisname aangenomen. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |



3 Inspraakreacties

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de 7 inspraakreacties, die de (rechts)personen tegen het voorontwerp hebben ingediend. De beantwoording van de inspraakreacties is in de daaropvolgende tabel opgenomen.

In de eerste kolom van deze tabel staat een samenvatting van de inspraakreactie, in de tweede kolom de beantwoording op deze inspraakreactie en in de derde kolom of deze inspraakreactie al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

| Nr. | Inspraakreactie | Onderwerp(en) |
|------|-------------------|--|
| 2.01 | Inspraakreactie 1 | Het plan kent geen parkeerkelder en voorziet in relatief weinig parkeerplaatsen. |
| 2.02 | Inspraakreactie 2 | Verzoek om de woningen specifiek te bestemmen voor senioren. |
| 2.03 | Inspraakreactie 3 | Suggestie om zuidkant beter te benutten en om de appartementen en het parkeerterrein om te draaien. De tralies voor de ramen zijn lelijk. Verzoek een parkeergarage te realiseren. |
| 2.04 | Inspraakreactie 4 | Bestaande rooilijn bebouwing aan zijde Hoofdstraat handhaven vanwege een gevestigd overpad. |
| 2.05 | Inspraakreactie 5 | Verzoek om parkeerverbod in Keerweerlaan vanwege toenemende verkeersdruk door de nieuwe woningen. |
| 2.06 | Inspraakreactie 6 | Plan is te hoog en te kolossaal en tast de privacy aan. |
| 2.07 | Inspraakreactie 7 | De 3 woningen met een nokhoogte van 11 meter leiden tot een aantasting van de bezonning in huis en tuin. Voorstel is slechts 2 woningen te bouwen met een lagere nokhoogte. Er is bij de aanleg van het parkeerterrein een groenstrook van 2 meter breed aangelegd. Indieners hebben hierin 2 loofbomen geplant. Het verdwijnen van de strook leidt tot inkijk. Indieners zullen bezwaar maken tegen de kapvergunning en hopen dat het plan aangepast kan worden. Het achterpad voor de 3 woningen leidt tot onrust en geluid. Voorstel is om voor 2 woningen het overpad aan de andere kant te situeren om de lasten beter te verdelen. Appartementengebouw is te hoog en te kolossaal, leidt tot inkijk in de tuin. Aankondiging van een planschadeverzoek bij realisatie van het plan in verband met waardevermindering woning. |
| 2.08 | Inspraakreactie 8 | <u>Appartementengebouw</u> Wonen is volgens het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, het voorliggende plan 'Gouverneur' is in strijd met het bestemmingsplan. Het gebouw is te massaal en te hoog, suggestie om de bouwhoogte van de appartementen terug te brengen van 15,6m1 naar 11m1 door de bouwlagen 4 en 5 te |



| | |
|--|---|
| | <p>laten vervallen, in ieder geval bouwlaag 5! Te weinig behoorlijk bereikbare parkeerplaatsen. Voor woningen/appartementen wordt algemeen uitgegaan van 1,6/1,8 parkeerplaatsen, wat voor 21 appartementen neerkomt op 35 parkeervakken. De parkeervakken moeten voldoende breed zijn in verband met steeds grotere en bredere auto's.</p> <p><u>Drie grondgebonden woningen</u> Het parkeerterrein was bestemd voor het parkeren van de auto's van het personeel van de Rabobank, indertijd is de voorwaarde opgenomen langs het hele terrein een groenstrook aan te leggen en te onderhouden van ongeveer 2m1 breedte. De groenstrook komt te vervallen en in plaats daarvan komt een brandpoort naar de nieuwe woningen. De bouw van de 3 woningen is onacceptabel, die nemen het zonlicht in de tuin weg, brengen privacy en woongenot in gevaar en leiden tot overlast. Suggestie het terrein te laten als het is als parkeergelegenheid voor de bewoners van het appartementengebouw.</p> |
|--|---|



2.01 Inspraakreactie 1

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|--|--|
| <p>1. Indiener begrijpt dat er geen parkeerkelder onder het complex is voorzien. De 21 parkeerplaatsen die zijn ingetekend voor 21 appartementen lijken indiener veel te weinig aangezien er al relatief weinig parkeergelegenheid is.</p> | <p>Het klopt dat er geen parkeerkelder onder de appartementen is voorzien. In de parkeerbehoefte van het plan wordt op maaiveld voorzien, waarbij voldoende parkeerplaatsen (pp) worden aangelegd in overeenstemming met de gemeentelijke Nota parkeerbeleid. Op grond van deze nota geldt voor een eengezinswoning een parkeernorm van 1,8pp en geldt voor een appartement een parkeernorm van 1,5pp. Voor het plan met 21 appartementen en 3 eengezinswoningen zijn in totaal 36,9pp nodig. Er worden 37pp gerealiseerd, waarvan 21 bij het appartementencomplex (privé) en 16 in openbaar gebied.</p> <p>Wij zijn het overigens niet eens met de opmerking van indiener dat er in het gebied (relatief) weinig parkeergelegenheid is. Aan de J.P. Gouverneurlaan zijn voldoende pp aanwezig en is geen sprake van parkeerproblemen.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |

2.02 Inspraakreactie 2

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|--|--|
| <p>1. Indiener verzoekt de nieuwe woningen specifiek te bestemmen voor senioren.</p> | <p>Het is juridisch niet mogelijk de woningen exclusief te bestemmen voor senioren. De woningen zijn in principe ook geschikt voor andere doelgroepen, bijvoorbeeld starters of jongere huishoudens. De drie eengezinswoningen aan de Keerweerlaan zijn heel geschikt voor gezinnen.</p> <p>Wij begrijpen echter goed dat met name de appartementen op deze locatie zeer aantrekkelijk</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



| | | |
|--|---|--|
| | <p>zijn voor senioren. Wanneer senioren elders een eengezinswoning achterlaten kan dat positief bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Initiatiefnemer is verzocht in de advertenties en brochures ten behoeve van de verkoop van de <i>appartementen</i> te vermelden dat die gelet op de typologie en ligging nabij het centrum zeer geschikt zijn voor senioren.</p> | |
|--|---|--|

2.03 Inspraakreactie 3

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|---|---|--|
| <p>1. Indiener is zeer verbaasd dat de zuidkant van de locatie niet beter wordt benut. Indiener stelt voor het hele gebouw naar achteren te plaatsen en de parkeerplaatsen aan de voorkant te situeren en aan de achterkant een mooie binnentuin aan te leggen.</p> | <p>Het 'omdraaien' van het appartementengebouw en het bijbehorende parkeerterrein vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst, vanwege de gewenste rooilijn en presentatie van het plan aan de zijde van de J.P. Gouverneurlaan en ook vanwege de gevolgen voor de bestaande woningen in de omgeving. In het ontwerp manifesteert het plan zich juist met een representatieve gevel in de rooilijn van de J.P. Gouverneurlaan, waarbij de parkeerplaatsen keurig op het achtergelegen terrein zijn aangelegd, onttrokken aan het zicht vanaf de Gouverneurlaan.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>2. Indiener vindt de hekjes (tralies) achter de ramen heel lelijk, het geeft een opgesloten gevoel en is jammer van zo'n mooie plek.</p> | <p>Wij nemen kennis van deze persoonlijke mening van indiener en respecteren die, maar het plan is met inbegrip van de bedoelde balkonhekjes positief beoordeeld door de welstandscommissie en die beoordeling is wettelijk de maatstaf.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>3. Indiener vraagt zich af of een parkeergarage mogelijk is.</p> | <p>De locatie biedt voldoende ruimte en mogelijkheid om de parkeerbehoefte van het plan op maaiveld op te lossen. De voor de appartementen benodigde</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



| | | |
|--|--|--|
| | <p>parkeerplaatsen zijn daarbij op het binnenterrein voorzien en onttrokken aan het zicht vanaf de Gouverneurlaan. Een ondergrondse parkeergarage is vanuit beleid niet noodzakelijk en kent zeer hoge bouwkosten.</p> | |
|--|--|--|

2.04 Inspraakreactie 4

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|---|--|---|
| <p>1. Indiener brengt onder de aandacht dat de westelijke rooilijn van de beoogde bebouwing afwijkt van de al 60 jaar feitelijk bestaande situatie en dat sprake is van een versmalling van het pad (de uitrit) die in strijd is met het gevestigde recht van overpad. De aan het pad liggende winkels aan de Hoofdstraat worden met (vracht)auto's bevoorrad en het is van levensbelang dat de huidige toegang gehandhaafd blijft met de huidige dimensionering. (Vracht)auto's die recht achteruit het pad inrijden moeten aan beide zijden eenzelfde vrije ruimte houden en niet plots geconfronteerd worden met een versmalling aan één zijde. Indiener feliciteert initiatiefnemer met het fraaie plan, verzoekt bovenstaande te corrigeren en is te allen tijde bereid hierover in gesprek te gaan.</p> | <p>Wij nemen de felicitaties in ontvangst en zijn blij dat indiener het plan positief waardeert. Initiatiefnemer heeft notarieel onderzoek laten uitvoeren naar het geclaimde overpad en hierover overleg gevoerd met indiener. Dit overleg heeft geresulteerd in wederzijdse overeenstemming over aanpassing van het plan, zodanig dat de huidige dimensionering van het pad wordt gerespecteerd, een en ander zoals aangegeven op bijlage 1 bij deze nota. Dit zal worden verwerkt in het definitieve ontwerp van het bestemmingsplan.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> |



2.05 Inspraakreactie 5

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|---|--|
| <p>Indiener spreekt de vrees en verwachting uit dat ten gevolge van het plan de verkeers- en parkeerdruk op de Keerweerlaan zal toenemen. Bij (wild)parkeren aan de slootzijde zal de bestaande in- en uitrit van de percelen Hoofdstraat 190a en 192 niet of moeilijk bereikbaar zijn, met name voor achteruitrijdende vrachtauto's. Indiener verzoekt daarom om langs de sloot een parkeerverbod in te stellen en parkeerobstakels toe te passen, al dan niet met handhaving van dat verbod.</p> | <p>Met verwijzing naar de paragrafen over verkeer en parkeren zien wij op voorhand geen reden om aan te nemen dat het plan ten opzichte van de eerdere invulling met een bankkantoor zal leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeers- en parkeerdruk in de Keerweerlaan. Wij zien daarom op voorhand geen noodzaak tot het treffen van concrete maatregelen als een parkeerverbod of het plaatsen van parkeerobstakels.</p> <p>Indien na realisatie van het plan sprake mocht zijn van illegaal parkeren ter plaatse, kan daartegen handhavend worden opgetreden. In elke situatie waarin sprake is van aantoonbare verkeers- of parkeerproblemen, zijn wij bereid tot overleg over mogelijke oplossingen of maatregelen.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



2.06 Inpraakreactie 6

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|--|---|
| 1. Indiener stelt dat het project te kolossaal en te hoog is. Het gebouw komt 2 meter richting zijn huis en tast zijn privacy aan. | Het appartementengebouw is getrapt opgebouwd met een bouwhoogte van 3 tot 5 bouwlagen om te zorgen voor een stedenbouwkundig acceptabele overgang naar de naastgelegen bebouwing. Aan de zijde van de Keerweerlaan is sprake van een bouwhoogte van 3 bouwlagen. Het nieuwe appartementengebouw en het perceel van indiener zijn van elkaar gescheiden door een trottoir, een parkeerstrook en de Keerweerlaan. Wij vinden dit een in het dorpsgebied aanvaardbare situatie. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |

2.07 Inpraakreactie 7

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|---|---|---|
| 1. De drie beoogde woningen op het parkeerterrein komen dicht tegen de erfgrans en hebben een nokhoogte van 11 meter. Dit zal volgens indieners een groot deel van het jaar leiden tot aantasting van de bezonning van huis en tuin. Aan dit bezwaar kan tegemoet worden gekomen door twee in plaats van drie woningen te realiseren en de nokhoogte te verlagen. | <p>Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met indieners. Initiatiefnemer is bereid om het ontwerp van de woningen aan te passen, zodanig dat de nokhoogte van de woningen wordt verlaagd van circa 11,20 meter naar circa 9,70 meter. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte kan worden verlaagd van 12 meter naar 10 meter.</p> <p>Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat ten opzichte van de bestaande planologische situatie, dat wil zeggen rekening houdend met de bouwmogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt, geen sprake is van onevenredig nadelige gevolgen qua bezonning voor huis en tuin van indiener en andere direct omwonenden. Het plan leidt niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en</p> | Het bestemmingsplan wordt aangepast. De maximale bouwhoogte van de 3 woningen wordt verlaagd van 12 naar 10 meter. Daarnaast wordt de bezonningsstudie als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan en worden. De conclusies van de bezonningsstudie worden in de toelichting bestemmingsplan samenvattend verwoord. |



| | | |
|---|--|--|
| | <p>leefklimaat van indiener en andere omwonenden.</p> <p>De verkaveling met het blokje van 3 woningen is voldoende zorgvuldig ingepast ten opzichte van de bestaande woningen aan de Gouverneurlaan en de Pancraszicht. Op die plek bevindt zich weliswaar nu geen bebouwing, maar is volgens het geldende bestemmingsplan wel kantoorbebouwing toegestaan met een goothoogte tot 6 meter. De nokhoogte is niet beperkt.</p> | |
| <p>2. Bij de aanleg van het parkeerterrein, ongeveer 25 jaar geleden, is in overleg met de toenmalige eigenaar een groenstrook van ongeveer 2 meter breed achter onze huizen aangelegd. Die strook verdwijnt in de nieuwe plannen. Indieners stellen dat hierdoor zal vanuit de nieuwe huizen zicht zal ontstaan op hun huis en tuin. In de groenstrook staan twee loofbomen, indieners geven aan die zelf geplant te hebben, Indieners geven aan bezwaar te zullen gaan maken tegen een eventueel af te geven kapvergunning voor het verwijderen van de twee bomen, die nu in de zomermaanden zorgen voor privacy in de tuin. Indieners hopen dat het plan op dit punt aangepast kan worden.</p> | <p>Initiatiefnemer heeft indieners aangeboden een deel van de groenstrook aan hen in eigendom over te dragen zodat zij het daarin aanwezige groen kunnen behouden.</p> <p>De bedoelde strook en de bomen die daar in staan zijn momenteel eigendom van de initiatiefnemer van het plan. Voor de betreffende bomen is geen kapvergunning vereist. Dat is alleen vereist voor bomen die op gemeentegrond staan of zijn aangemerkt als waardevolle bomen. Niet gebleken is dat sprake is van een privaatrechtelijke verplichting tot het in stand houden van de groenstrook.</p> <p>Eventuele eigendomsoverdracht aan indieners heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



| | | |
|---|--|--|
| <p>3. In plaats van de groenstrook komt een (over)pad voor de drie nieuwe huizen. Dit leidt tot onrust en een toename van geluid. Indieners stellen dat wanneer voor twee huizen het (over)pad aan de andere kant wordt gesitueerd, de overlast beter verdeeld wordt over de buurt. Als maar twee huizen worden gebouwd, neemt de overlast nog verder af. Dan heeft ieder huis zijn eigen ingang.</p> | <p>Bij een achterpad voor 3 woningen kan naar ons oordeel niet worden gesproken van een onaanvaardbare mate van overlast. Dit is in een woongebied een gebruikelijke en aanvaardbare situatie. Het nu nog geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor kantoorbebouwing met parkeervoorzieningen, waarbij een veel grotere mate van onrust en geluid denkbaar zijn.</p> <p>Initiatiefnemer heeft desalniettemin het ontwerp zodanig aangepast dat het achterpad slechts voor 2 van de 3 woningen dient. De 3^e woning krijgt een eigen achterom door de eigen zij-tuin.</p> <p>Beide opties zijn mogelijk in het bestemmingsplan.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>4. Het appartementengebouw is veel te hoog en te kolossaal. Indieners stellen dat door de hoogte mensen ongehinderd in hun tuin kunnen kijken. Het huidige gebouw is al hoog genoeg. Indieners geven aan de stijl waarin wordt gebouwd mooi en verzorgd te vinden.</p> | <p>Zie de beantwoording bij 2.06 onder 1. Het appartementengebouw bevindt zich op voldoende afstand van de woning van indieners en is qua bouwhoogte aan die zijde afgestemd op de bestaande bouwhoogte van de eengezinswoningen aan de Keerweerlaan. Dank voor de waardering voor de <u>stijl waarin wordt gebouwd</u>.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>5. De nieuwbouw zal leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van ons huis. Indieners geven aan in geval van realisatie een verzoek tot schadevergoeding in te zullen dienen bij de gemeente.</p> | <p>De Wet ruimtelijke ordening biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om een dergelijk verzoek in te dienen. Een dergelijk verzoek zullen wij afhandelen op basis van de vastgestelde procedureverordening. Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek wordt rekening gehouden met de bestaande planologische mogelijkheden en met een normaal maatschappelijk risico.</p> | <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> |



2.08 Inspraakreactie 8

| Reactie | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|--|---|--|
| 1. De te bebouwen grond is bestemd voor kantoren en verkeer. Wonen is volgens het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, het plan 'de Gouverneur' is in strijd met het bestemmingsplan. | Dat is juist, om die reden is ten behoeve van het plan een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |
| 2. Het appartementengebouw is te massaal en te hoog, suggestie om de bouwhoogte van de appartementen terug te brengen van 15,6m1 naar 11m1 door de bouwlagen 4 en 5 te laten vervallen, in ieder geval bouwlaag 5! | Zie de beantwoording bij 2.06 onder 1. De bouwmassa en -hoogte van de appartementen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Wij zien geen reden de bouwhoogte van de appartementen terug te brengen als voorgesteld. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |
| 3. Er zijn te weinig behoorlijk bereikbare parkeerplaatsen. Voor woningen/appartementen wordt algemeen uitgegaan van 1,6/1,8 parkeerplaatsen, wat voor 21 appartementen neerkomt op 35 parkeervakken. De vakken moeten voldoende breed zijn in verband met steeds grotere en bredere auto's. | Zie de beantwoording bij 2.01 onder 1. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de normering in de Parkeernota Teylingen 2014. De parkeervakken hebben een breedte van 2,5m1 en een diepte van 5m1 overeenkomstig deze nota. Dat zijn algemeen gangbare en toegepaste maten, die toereikend zijn voor de auto's van deze tijd. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |
| 4. Het parkeerterrein was bestemd voor het parkeren van de auto's van het personeel van de Rabobank, indertijd was de voorwaarde opgenomen langs het hele terrein een groenstrook aan te leggen en te onderhouden met een breedte van ongeveer 2m1. Die groenstrook komt te vervallen en in plaats daarvan komt een pad/brandpoort naar de nieuwe woningen. | Zie de beantwoording bij 2.07 onder 2 en 3. Er is geen sprake van een bestemming 'Groen', noch is ons gebleken van een privaatrechtelijke verplichting tot het in stand houden van een groenstrook. | Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. |
| 5. De bouw van de 3 woningen is onacceptabel, die nemen zonlicht in de tuin weg, brengen privacy en woongenot in gevaar en geven vrees tot overlast. De goothoogte van de woningen is weliswaar maar 6m1, maar de bouwhoogte is nog altijd 11,5m1. De suggestie wordt gedaan het terrein te laten zoals het is, als parkeervervoorziening voor de bewoners van de appartementen. | Zie de beantwoording bij 2.07 onder 1 en 3. Wij zien geen aanleiding de suggestie het parkeerterrein te laten zoals het is te honoreren. Mede gelet op de bestaande bouwmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan vinden wij dit niet redelijk. | Het bestemmingsplan wordt aangepast. De bezonningsstudie wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusies van de bezonningsstudie worden verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. |

