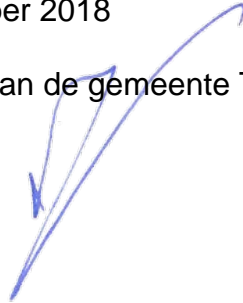


Behoort bij agendapunt 14
Vaststellen bestemmingsplan
Gouverneur-Keerweerlaan, Sassenheim,
vastgesteld in de raadsvergadering van
27 september 2018

De griffier van de gemeente Teylingen,



Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Hoek J.P. Gouverneurlaan- Keerweerlaan, Sassenheim

datum: 24 juli 2018

Opsteller: Ron van der Geest, Domein Ruimte





Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Zienswijzen.....	4
3	Conclusie.....	11



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 aan Sedos Vastgoedontwikkeling en Beleggingen heeft deze partij in overleg met de gemeente het initiatief genomen tot een nieuwe ruimtelijke invulling van de locatie. Gelet op de 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 voldoet aan de Woonvisie 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. Over het voorontwerp bestemmingsplan zijn 8 inspraakreacties en 4 reacties van overlegpartners ontvangen. De beantwoording op de inspraakreacties en op de reacties van de overlegpartners zijn verwerkt in de inspraak- en overlegnota van 3 mei 2018.

Op 15 mei 2018 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 24 mei tot en met woensdag 4 juli 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage periode zijn 2 zienswijzen ontvangen. Van de overlegpartijen Hoogheemraadschap, Rijkswaterstaat en Gasunie zijn reacties ontvangen die instemming met het bestemmingsplan inhouden zonder verdere inhoudelijke opmerkingen. Deze nota van beantwoording zienswijzen gaat daarom alleen in op de 2 ontvangen inhoudelijke zienswijzen.



2 Zienswijzen

2.01 Zienswijze 1

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. Als reactie op ons bezwaar (dat drie woningen een groot deel van het jaar leidt tot aantasting van de bezonningssituatie van ons huis en tuin, en dat door het bouwen van twee huizen i.p.v. drie, ieder met een lagere nokhoogte, aan dit bezwaar tegemoet gekomen zou kunnen worden) wordt de maximale nokhoogte teruggebracht van 11,2 meter naar 10 meter. Ondanks deze geringe aanpassing blijft ons bezwaar bestaan. De aanpassing compenseert onvoldoende de aantasting van de bezonning, vooral in voor- en najaar.</p>	<p>Met de bezonningsstudie (bijlage 1 van het bestemmingsplan) is de bezonningssituatie in beeld gebracht op basis van de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan én op basis van dit nieuwe bestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan kan de bouwmassa bestaan uit een gebouw (kantoor) met een oppervlak van circa 280 m2 en de hoogte bestaande uit twee bouwlagen en een kap.</p> <p>Deze bouwmogelijkheid volgens het geldende bestemmingsplan zal in het voorjaar (21 maart, 15:00 uur) enige schaduw in de achtertuin brengen. Vergeleken met de bouwmogelijkheid van het nieuwe plan (dus met de drie woningen) is de schaduwwerking op 21 maart, 15:00 uur nagenoeg vergelijkbaar. Op 21 maart om 18:00 uur zal de nieuwe bouwmogelijkheid zorgen voor schaduwwerking in nagenoeg de gehele achtertuin. Dit is echter ook het geval indien de bouwmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan zou worden benut.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div data-bbox="922 967 1281 1232" style="text-align: center;"> </div> <div data-bbox="1317 967 1675 1232" style="text-align: center;"> </div> </div>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



<p>2. Het is te verwachten dat de bewoners dakkapellen en dakramen gaan plaatsen met alle gevolgen voor privacy van dien. Wij willen graag dat in het koopcontact een kettingbeding wordt opgenomen waarmee wordt beschreven dat het niet toegestaan zal zijn om dakramen of dakkapellen te plaatsen.</p>	<p>De bouwmogelijkheid volgens het geldende bestemmingsplan zal in het najaar (21 september, 15:00 uur) enige schaduw in de achtertuin brengen. Vergeleken met de bouwmogelijkheid van het nieuwe plan (dus met de drie woningen) is de schaduwwerking op 21 september, 15:00 uur nagenoeg vergelijkbaar. Op 21 september om 18:00 uur zal de nieuwe bouwmogelijkheid zorgen voor schaduwwerking in nagenoeg de gehele achtertuin. Dit is echter ook het geval indien de bouwmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan zou worden benut.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="922 504 1285 783"> </div> <div data-bbox="1312 504 1675 783"> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="922 802 1285 930"> <p>Schaduwimpressie op basis van het geldende bestemmingsplan op 21 september 15:00 uur.</p> </div> <div data-bbox="1312 802 1675 930"> <p>Schaduwimpressie op basis van het nieuwe bestemmingsplan op 21 september 15:00 uur.</p> </div> </div> <p>Gelet op bovenstaande en daarmee gelet op de gehele bezonningsstudie (bijlage 1 van het bestemmingsplan) leidt het nieuwe plan naar ons oordeel niet tot onevenredig nadelige gevolgen voor de bezonningsituatie voor huis en tuin en blijft sprake van voldoende bezonning.</p> <p>Het plaatsen van dakkapellen en dakramen zijn bouwactiviteiten die – mits aan de daarvoor geldende kaders wordt voldaan - meestal bouwvergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden. Dakkapellen en dakramen zijn algemeen gangbaar en een normaal onderdeel van woningen. Het aantasten of beperken van de mogelijkheden om die bouwwerken te realiseren achten wij niet mogelijk of gewenst.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
---	---	--



<p>3. Voor de achter onze tuin gelegen en door ons zelf aangelegde groenstrook van 1,5 tot 2 meter breed is geen plaats in de nieuwe plannen. Als reactie op ons bezwaar heeft de initiatiefnemer ons de mogelijkheid geboden om een strook grond van 1 meter te kopen tegen een marktconforme prijs van € 650,-- / m2. Om de grondstrook in stand te houden is 1,5 tot 2 meter nodig i.p.v. 1 meter. Wij vragen nogmaals het plan op dit gebied aan te passen zodat privacy vanuit die hoek van ons perceel in ieder geval behouden blijft. Het voelt als onrecht om te betalen om te voorkomen dat iets wordt afgenomen waarvan we al minsten 25 jaar gebruik van mogen maken.</p>	<p>De initiatiefnemer heeft inderdaad aangeboden om een deel van de groenstrook in eigendom over te nemen.</p> <p>In ieder geval tot het moment dat de gemeenteraad een besluit neemt over het bestemmingsplan, is de initiatiefnemer bereid dit voorstel gestand te blijven doen.</p> <p>Wij begrijpen dat het voor indiener voelt als onrecht om voor iets te betalen waarvan al jaren gebruik mag worden gemaakt, maar de groenstrook ligt binnen de kadastrale gronden waarvan de ontwikkelaar juridisch eigenaar is en maakt ook fysiek geen deel uit van de tuin van indiener.</p> <p>Mocht het zo zijn dat indiener alsnog ingaat op het bod van de ontwikkelaar dan hoeft het bestemmingsplan hier niet op aangepast te worden. Het aanwezige groen past namelijk ook binnen de bestemming Wonen.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
<p>4. Er komt een overpad voor drie woningen achter onze tuin. Dat geeft een flinke toename van onrust in de vorm van geluid. Twee huizen met ieder zijn eigen overpad zou dit bezwaar wegnemen. U antwoordt dat deze toename van onrust aanvaardbaar geacht wordt en in het geval van een kantoorpand zou er zelfs sprake zijn kunnen zijn van meer onrust. Met uw laatste reactie raakt u de kern van ons bezwaar. Het perceel heeft de bestemming Kantoor. Die bestemming waarderen wij en willen wij houden. De bestemming Kantoor zorgt voor een geringe mate van onrust en gaat maar beperkt ten koste van de privacy. De onrust vindt plaats tijdens kantooruren, 's avonds en in het weekend is daar geen sprake van.</p>	<p>Ten gevolge van uw inspraakreactie heeft de ontwikkelaar het ontwerp van het bouwplan zodanig aangepast dat het achterpad nog slechts 2 van de 3 woningen dient. De 3^e woning krijgt een eigen achterom. Overigens is het zo dat het bestemmingsplan beide opties toestaat.</p> <p>Indiener wil de bestemming Kantoor behouden. Echter de kantoorbestemming is langdurig niet tot realisatie gekomen en de eigenaar van de gronden heeft het initiatief genomen om te komen tot een appartementengebouw en drie woningen. Dit initiatief wordt gesteund omdat hiermee binnen bestaand stedelijk gebied op een duurzame manier invulling kan worden gegeven aan de woonbehoefte binnen de gemeente Teylingen. De (gebruikers)dynamiek van de toekomstige bewoners past naar ons oordeel in het dorpscentrum.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
<p>5. Het appartementengebouw is te hoog en te kolossaal. Mensen kunnen ongehinderd in onze tuin kijken. In uw reactie geeft u aan van mening te zijn dat het appartementengebouw op</p>	<p>Natuurlijk begrijpen wij dat een aantal appartementen met balkons zicht mogelijk maakt voor toekomstige bewoners / gebruikers op uw tuin en dat u met uw zienswijze stelt dat dit</p>	



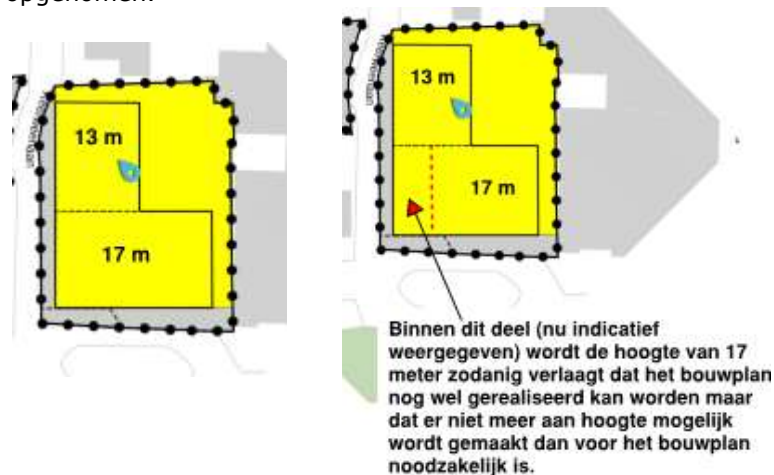
voldoende afstand van onze woning staat. Het is natuurlijk maar net wat je voldoende noemt. Vast staat is dat minstens vijf appartementen uitzicht bieden op onze tuin. Dat heeft gevolgen voor onze privacy. Ons bezwaar blijft onveranderd. De hoogte zorgt ook voor vermindering van zonlicht tijdens de avonduren.

een gevolg heeft voor uw (gevoel van) privacy. Ook bij een kantoorbestemming is sprake. Echter het is inherent aan bestaande stedelijk gebieden (en dan nog meer met centrumgebieden) dat er ten gevolge van appartementen of ander soortige bebouwing zicht is op elkaars percelen. Dit is binnen centrumgebieden een overwegend voorkomend verschijnsel.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd (bijlage 1 van het bestemmingsplan). Uit deze studie blijkt dat ten opzichte van de bestaande planologische situatie, dat wil zeggen rekening houdend met de bebouwingsmogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt, geen sprake is van onevenredige nadelige gevolgen qua bezonning voor huis en tuin.

Ter informatie het volgende. Het huidige ontwerpbestemmingsplan voorziet voor het appartementengebouw in 2 hoogten, te weten 13 meter en 17 meter. Omdat het feitelijke bouwplan aan de zijde van de Keerweerlaan lager is dan 17 meter zal de hoogte aanduiding van het bestemmingsplan worden aangepast waardoor het bouwplan nog meer 'op maat' in het bestemmingsplan wordt opgenomen.





2.02 Zienswijze 2

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>Wij maken bezwaar tegen een aantal zaken uit de plannen. Deze zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wooncomfort 2. Privacy 3. Volume bebouwing 4. Parkeren 5. Grondgebonden woningen 6. Laat op de hoogte gesteld 7. Waardedrukkend effect <p>1. Wooncomfort Door de toename van bebouwing van ca. 6 meter naar 13 meter is naar onze inschatting de zon kort na zes uur weg uit de tuin, nu is dat 20:45 uur. Dat is onwenselijk en het wooncomfort wordt daarbij zwaar aangetast. De zonnestudies geven een verkeerde werkelijkheid. Een verruiming van de bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is onacceptabel en zien wij graag aangepast worden naar de hoogten die nu van toepassing zijn.</p> <p>2. Privacy De huidige bestemming Kantoor is voor ons prettig. Juist door dit gebruik hebben wij geen last van mensen die eventueel in onze tuin kunnen kijken. Op het moment dat wij vrij zijn is het kantoor gesloten en hebben wij privacy in onzen tuin. De bestemming wordt aangepast van werken naar wonen. Dit betekent dat er juist in onze vrije uren mensen aanwezig zijn. Door ramen, balkons en dakterrassen van de appartementen is er zicht op onze tuin. Dit is</p>	<p>Als eerste een toelichting over de bezonningsstudie gezien uw zienswijze dat deze een verkeerde werkelijkheid geeft. Met de bezonningsstudie wordt niet uitgegaan van het onbebouwde terrein zoals dat er nu bij ligt, maar wordt er een vergelijking gemaakt tussen de situatie dat de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan zouden zijn benut met de situatie van het beoogde nieuwbouwplan. Daarnaast is in de studie rekening gehouden met de effecten van het beoogde appartementengebouw op de bezonningsstudie.</p> <p>Naar ons oordeel is er geen sprake van een onevenredige nadelige bezonningssituatie voor huis en tuin. Volledigheidshalve wordt verwezen naar 2.01, beantwoording 1 op bladzijde 4.</p> <p>Natuurlijk begrijpen wij dat een aantal appartementen met balkons zicht mogelijk maakt voor toekomstige bewoners / gebruikers op uw tuin en dat u met uw zienswijze stelt dat dit een gevolg heeft voor uw privacy. Echter het is inherent aan het wonen in bestaande stedelijke gebieden (en dorpscentra) dat er ten gevolge van appartementen of ander soortige bebouwing zicht is op elkaars percelen. Dit is binnen centrumgebieden een overwegend voorkomend fenomeen en naar ons oordeel niet onaanvaardbaar..</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



<p>een schade voor onze privacy. Ook de toename van de hoogte betekent een enorme reductie van onze privacy. Dit vinden wij onacceptabel en begrijpen niet dat de gemeente hier in mee gaat.</p> <p>3. Volume bebouwing De huidige bebouwing is op dit moment twee lagen en circa 6 a 7 meter hoog. De hoogte van het nieuwe plan bedraagt 13 meter. De verruiming van het volume is meer dan 40%. Dit is onaanvaardbaar. De bebouwing om ons heen is 2 maximaal 3 lagen. Wij begrijpen niet dat de bebouwing naar 4 tot 5 lagen gaat. Dat is een fors volume dat toegevoegd wordt in het centrum. Wij begrijpen niet dat de gemeente hier in mee gaat. Zeker gezien de consequenties die dit geeft voor onze woning.</p>	<p>Dit initiatief wordt gesteund omdat hiermee binnen bestaand stedelijk gebied op een duurzame manier invulling kan worden gegeven aan de woonbehoefte binnen de gemeente Teylingen.</p> <p>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 tot de eerst volgende woning zijn van elkaar gescheiden door een trottoir, een parkeerstrook en de Keerweerlaan. Wij vinden dit een aanvaardbare situatie in het centrumgebied van het dorp. Overigens geldt dat dit initiatief gesteund wordt omdat hiermee binnen bestaand stedelijk gebied op een duurzame manier invulling kan worden gegeven aan de woonbehoefte binnen de gemeente Teylingen.</p> <p>Zie tevens het ter informatie deel bij de beantwoording van punt van zienswijze 1 op bladzijde 7.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
---	--	--



<p>4. Parkeren De nieuwe situatie betekent een toename in auto's. In de toelichting wordt aangegeven dat het parkeren conform de verordening is. Wij betwijfelen dat. Er worden in totaal 37 parkeerplaatsen gerealiseerd en dat lijkt conform de regels. Echter volgens de toelichting worden er 21 niet-openbare en 16 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Wij verwachten dat veel bewoners (van de nieuwbouw) openbare parkeerplaatsen gaan gebruiken omdat zij geen eigen parkeerplaatsen hebben. Wij verwachten daardoor extra parkeerdruk, vooral tijdens op drukke momenten zoals donderdag- en vrijdagavond en zaterdag. Dit gaat overlast geven. We zijn bang dat we vaak niet meer voor ons huis of dichtbij kunnen parkeren.</p>	<p>Op grond van de gemeentelijke Nota parkeerbeleid is een norm gehanteerd van 1,8 parkeerplaats per woning en een norm van 1,5 parkeerplaats per appartement. Volgens deze normen bedraagt de parkeerbehoefte van het plan (afgerond) in totaal 37 parkeerplaatsen. Het plan en het plan voorziet ook in dit aantal parkeerplaatsen. Alle 37 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Van de 37 parkeerplaatsen blijven 21 parkeerplaatsen privaat ten behoeve van de bewoners van het appartementengebouw, 16 parkeerplaatsen zijn gesitueerd op aan de gemeente na realisatie van het plan over te dragen openbaar gebied. Het plan voorziet hiermee in voldoende parkeercapaciteit en er is geen reden aan te nemen dit aanleiding zal geven voor parkeerproblemen of overlast.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
<p>5. Grondgebonden woningen De drie grondgebonden woningen worden direct achter ons huis gebouwd. Hierdoor verliezen wij vrij uitzicht en verliezen wij in sommige periodes van het jaar zonlicht in ons huis. Vanwege de gewijzigde bestemming (werken naar wonen) zullen wij in onze vrije tijd meer overlast ervaren. Dit wordt versterkt als de bewoners een dakkapel kunnen krijgen. Dat vinden wij onacceptabel omdat dit de privacy in huis en tuin schaadt.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van punt 1 van zienswijze 1.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
<p>6. Laat op de hoogte gesteld Wij zijn zeer ontstemd over de plannen en zijn pas heel laat door de projectontwikkelaar op de hoogte gesteld. Bij het bezoek werd gesuggereerd dat wij niets te zeggen hadden omdat wij hier pas twee jaar wonen en dat de plannen toen al bekend waren. Van deze houding zijn wij geschrokken en voelt als een oneigenlijke manier van druk zetten.</p>	<p>Wij betreuren het dat het contact met de ontwikkelaar als zodanig ervaren is. Als het gaat om de bekendmaking van de plannen is dit in door de gemeente in een vroeg stadium gedaan. Zo heeft het voorontwerp in juni/juli van 2017 ter inzage gelegen en er is destijds een inloopbijeenkomst georganiseerd.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>



<p>7. Waardedrukkend effect De ontwikkeling heeft een zeer waarde drukkend effect op onze woning.</p>	<p>De wet ruimtelijke ordening biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om tot het indienen van een planschadeverzoek indien u van oordeel bent dat er sprake is van waardevermindering van uw woning ten gevolge van de planologische maatregel van de gemeente, zoals het vast te stellen bestemmingsplan. Voor het in behandeling kunnen nemen van een dergelijk verzoek moet sprake zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan. De behandeling van een dergelijk verzoek vindt plaats conform de geldende procedureverordening en is met goede rechtswaarborgen omkleed.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
---	--	--

3 Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt het de verbeelding van het bouwvlak van het appartementengebouw ambtshalve aangepast door de hoogte van het bouwvlak met een hoogte van 17 meter aan de zijde van de Keerweerlaan iets te verlagen conform het bestaande ontwerp van het nieuwbouwplan. Hiermee wordt het bouwplan meer op maat verwerkt in het bestemmingsplan en is de stedenbouwkundig gewenste overgang naar de bebouwing aan de andere zijde van de Keerweerlaan beter gewaarborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt met het oog op het definitieve ontwerp van het appartementengebouw artikel 8.1 van de regels van het bestemmingsplan ambtshalve aangevuld met de geel gemarkeerde passages:

8.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

- a. de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), **liftopbouwen**, galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, zonnecollectoren en veranda's, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;



2. schoorstenen, uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen -3', mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt en de hoogte ten opzicht van het peil ten hoogste 18,5 m bedraagt;
3. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1m bedraagt;
- b. de bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, door:
 1. ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen alsmede balkons, luifels en zonnecollectoren, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Deze aanpassingen betreffen ambtshalve aanpassingen.