

Inspraak- en overlegnota
voorontwerpbestemmingsplan
'Van den Berch van Heemstedeweg 17,
Voorhout'



*Versie 7 december 2018
Opsteller: ing. S. Zonneveld*





Inhoud

1	Inleiding.....	2
2	Vooroverlegreacties	3
3	Inspraakreactie	7



1 Inleiding

Voorgeschiedenis

De gemeente Teylingen heeft een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht voor de Van den Berch van Heemstedeweg 17 in Voorhout. Het perceel was voorheen in gebruik als dierenpension, met bijbehorende bedrijfswoning. Initiatiefnemer wil een nieuw bedrijfspand oprichten uitgevoerd in twee bouwlagen. Omdat een bedrijfswoning niet noodzakelijk is voor het bedrijf, zal de voormalige dienstwoning omgezet worden in een particuliere woning. Initiatiefnemer is een softwareontwikkelingsbedrijf, met name gericht op de game industrie. Daarnaast ontplooit het bedrijf ook activiteiten die betrekking hebben op robotica en virtual reality.

Het voorontwerpbestemmingsplan en de ingediende inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Van den Berch van Heemstedeweg 17, Voorhout' heeft met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig met de Inspraakverordening van de gemeente Teylingen van donderdag 6 september 2018 tot en met woensdag 17 oktober 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar inspraakreactie schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Ook zijn de overlegpartners van de gemeente in de gelegenheid gesteld hun reactie in te dienen. Er is één inspraakreactie en er zijn vier schriftelijke vooroverlegreacties ontvangen.

De vooroverlegreacties zijn samengevat en voorzien van een reactie. Aan het einde van iedere vooroverlegreactie wordt geconcludeerd of de ingediende reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De indieners van een inspraakreactie worden in kennis gesteld van de beantwoording van de reacties en het vervolg van de procedure voor het bestemmingsplan.



2 Vooroverlegreacties

In artikel 3.1.1. van 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 hebben een vooroverlegreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Cultuur Historisch Genootschap Duin- en Bollenstreek
- Gasunie

Nr.	Naam	Ontvangstdatum	Aanpassing bestemmingsplan
1	Provincie Zuid-Holland	27 september 2018	Nee.
2	Hoogheemraadschap van Rijnland	18 september 2018	Nee.
3	Cultuur Historisch Genootschap Duin- en Bollenstreek	15 oktober 2018	Nee.
4	Gasunie	6 september 2018	Nee.

De beantwoording van de reacties is in de volgende tabellen opgenomen. In de derde en/of vierde kolom van die tabel is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Naam	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Provincie Zuid-Holland	Het gaat in dit plan om het veranderen van een bestemming in het buitengebied, waarop momenteel in een reguliere bedrijfsbestemming een specifieke aanduiding ligt: "Dierenpension". Deze invulling van de locatie lijkt op een bedrijfsterrein thuis te horen. Een dierenpension komt vaak voort uit een voormalig agrarisch bedrijfscomplex en maakt vaak gebruik van de bestaande opstallen of een beperkte aanpassing daarvan, en past daarom nog wel op een locatie in het buitengebied. In dit plan gaat het om een compleet nieuw gebouw in twee lagen, op een industriële bedrijfsbestemming, dat groter wordt dan de bestaande schuur en wordt losgekoppeld van de bedrijfswoning.	Momenteel ligt op het gehele perceel al een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Daarop ligt de functieaanduiding voor een dierenpension. Dat neemt niet weg dat het momenteel ook al mogelijk is om een niet agrarisch-bedrijf op te richten in de milieucategorie 1 en 2 en zelfs 3.1 (dierenpension). Vanwege geluidhinder naar omliggende woningen wordt in tegenstelling tot waar nu een milieucategorie 2 bedrijf mogelijk is met dit bestemmingsplan slechts een milieucategorie 1 bedrijf mogelijk gemaakt. Alleen via een afwijkingsbevoegdheid, gekoppeld aan milieutechnische maatregelen (voor een aanvaardbaar akoestisch klimaat), kan een ander bedrijf in milieucategorie 1 mogelijk worden gemaakt. Dus de mogelijkheden voor de bedrijfsbestemming worden hiermee beperkt ten opzichte van de huidige regeling. Het vervangen van de bestaande schuur (600 m2) door een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 660 m2 en een goothoogte van 8 meter en bouwhoogte van 10 meter is in bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' ook direct bij recht mogelijk. In de bouwregels (artikel 15.2) staat namelijk dat de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bestaand + 10% mag zijn.	Nee.
	Het blijkt dat de aanwezige bedrijfswoning niet meer nodig is en wordt omgezet naar burgerwoning.	De aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, omdat de eigenaren van het bedrijf niet voornemens zijn de woning zelf te betrekken. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' wordt met een wijzigingsbevoegdheid ingespeeld op de ontwikkeling dat bedrijfswoningen steeds minder	Nee.



		vaak noodzakelijk zijn en zodoende op den duur door derden bewoond zullen worden. Ook in dit geval is daarvan sprake. Daarom is ervoor gekozen het voorste deel van het perceel om te zetten van bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Dit is nu voorzien in het voorontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in dit geval noodzakelijk, omdat ervoor is gekozen om de bedrijfsbestemming te beperken en het bouwvlak qua vorm aan te passen.	
	Het plan geeft ook geen beeld van de nieuwe bebouwing en hoe deze zich verhoudt tot de omgeving.	Er is een bewuste keuze gemaakt om het huidige bouwvlak qua situering te wijzigen. Het nieuwe bouwvlak is meer achter op het perceel gesitueerd, omdat op het voorste deel van het perceel een woonbestemming is voorzien. Er wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande zichtlijnen vanaf de Van den Berch van Heemstedeweg. In deze fase van de procedure is er nog geen ontwerptekening gemaakt van het nieuw op te richten bedrijfsgebouw. Gezien het bovenstaande wordt dit ook niet nodig geacht.	Nee.
	Er wordt afgevraagd of deze nieuwe ontwikkeling past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorontwerpbestemmingsplan en het ingevulde E-formulier geven daar geen informatie over. Er wordt een groter planologisch beslag op de locatie gelegd en er wordt afgevraagd of er in dit geval geen sprake is van een functiewijziging.	Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in planologische zin een minder groot beslag gelegd op deze locatie. Dit is tevens in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven.	Nee.
Hoogheemraadschap van Rijnland	In het plan is het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland goed verwoord en toegepast.	Ter kennisgeving aangenomen.	Nee.



Cultuur Historisch Genootschap Duin- en Bollenstreek	In de werkgroep Ruimtelijke Ordening het plan besproken en geconstateerd dat er gezien de huidige bestemming van de betreffende grond geen reden is om niet in te stemmen met de voorgestelde nieuwe bestemming.	Ter kennisgeving aangenomen.	Nee.
	Het huidige gebouw is omgeven door groen, Het is - gezien het gebiedsvreemde karakter van het te bouwen IT-bedrijf - eveneens wenselijk dat het bedrijf zoveel mogelijk onttrokken wordt vanuit de omgeving. Mogelijk kan dit als aanvullende bepaling voor de te verlenen omgevingsvergunning toegevoegd worden.	Ter kennisgeving aangenomen.	Nee.
Gasunie	Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Ter kennisgeving aangenomen.	Nee.



3 Inspraakreactie

In artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid moeten worden gesteld om een inspraakreactie in te dienen. De volgende (rechts)personen hebben een vooroverlegreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan:

Nr.	Naam	Ontvangstdatum	Aanpassing bestemmingsplan
1	Firma Van der Slot	1 oktober 2018	Nee.

Naam	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Firma Van der Slot	Reclamant vindt het wonderlijk dat gesproken wordt over 'de ontwikkeling', waarbij de suggestie wordt gedaan dat het niet mogelijk is om in het buitengebied een burgerwoning te realiseren en dat daarom een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. Echter de ontwikkeling ziet feitelijk op het faciliteren van een burgerwoning op een industrieterrein. Dus is de toelichting misleidend.	De gemeente betreurt het dat de toelichting reclamant op het verkeerde been heeft gezet. Dit is niet de bedoeling. Zowel de functie als de bouw mogelijkheden van het initiatief passen niet binnen de regeling van het huidige bestemmingsplan. De gemeente is positief over het initiatief maar moet vanwege de strijdigheid zorgen voor een nieuw juridisch-planologisch kader. Het is dan gebruikelijk te spreken over 'de ontwikkeling' die mogelijk wordt gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan. De ontwikkeling bestaat uit een andere situering van het bouwvlak, het vervallen van de aanduiding dierenpension, het splitsen van het perceel in de bestemming bedrijf en een deel wonen.	Nee.
	Er staat in het bestemmingsplan dat er een voornemen is tot 'omzetting', terwijl de stukken (het concept bestemmingsplan en de onderbouwing) feitelijk gaan over de sloop van de oude bouwwerken en de vestiging van een nieuw bedrijf, waarbij het bouwvlak dient te worden vergroot.	Het initiatief past niet in het vigerend bestemmingsplan. Het initiatief bestaat uit een andere situering van het bouwvlak, het vervallen van de aanduiding dierenpension, het splitsen van het perceel in de bestemmingen bedrijf en een deel wonen (met tuin en een bouwvlak ter plaatse van de bestaande woning). De bestaande woning wordt omgezet van bedrijfswoning naar	Nee.



		burgerwoningen. Het bouwvlak ligt op een andere plek dan voorheen. Voor het bouwvlak is opgenomen dat maximaal 75% bebouwd mag worden.	
	In de stukken wordt de noodzaak voor de omzetting van de aanwezige bedrijfswoning naar burgerwoning niet duidelijk.	In de beoogde situatie zal er geen verbondenheid meer zijn tussen de woning en het bedrijf. Leegstand van een voormalige bedrijfswoning wordt daarmee voorkomen. Ook op naastgelegen en nabijgelegen kavels langs de Van den Berch van Heemstedeweg zijn diverse woningen binnen de bestemming Wonen mogelijk, omdat dit vanuit planologisch oogpunt acceptabel is.	Nee.
	Reclamant vraagt zich af waarom ten aanzien van de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning niet voor de optie wegbestemmen dan wel slopen is gekozen.	Het 'wegbestemmen' is juridisch niet houdbaar. Bovendien kan sloop niet opgelegd worden en wil de initiatiefnemer een vervangende burgerwoning op deze locatie realiseren.	Nee.
	Reclamant stelt dat de noodzaak van een burgerwoning onvoldoende is aangetoond. In dit kader vindt reclamant het logisch dat in de stukken zeer uitgebreid het onderwerp 'omzetting' had moeten worden gesproken.	Zie bovenstaande beantwoording.	Nee.
	In de stukken wordt niet duidelijk wat de noodzaak is voor de omzetting. Reclamant geeft aan dat het vigerend bestemmingsplan Buitengebied, wat nota bene enkele maanden geleden is vastgesteld, en de beleidskaders verbieden een burgerwoning te realiseren binnen een bedrijfsbestemming.	Voor zover het de noodzaak betreft, zie het antwoord hierboven. Onduidelijk is op welke beleidskaders reclamant doelt. Het voor dit initiatief geldende beleid bestaat uit bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' en de in voorbereiding zijnde 'Buitengebied Teylingen 1 ^e herziening'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' is op 30 april 2015 vastgesteld. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. Daarmee is het zelfs zonder	Nee.



		bestemmingsplanherziening mogelijk om onder voorwaarden een bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Dit initiatief voldoet aan de genoemde voorwaarden en sluit daarmee aan bij het geldende beleid. In april van 2018 heeft het voorontwerp van de 1^e herziening ter visie gelegen. De 1^e herziening is opgesteld waarin nieuw vastgesteld beleid, aanpassing van de bestemmingsplanregeling voor kampeerterreinen en enkele ontwikkelingen zijn herzien. De regeling ten aanzien van bedrijfs- naar burgerwoningen wordt hiermee niet veranderd.	
	Er is geen motivering opgenomen voor de keuze voor de procedure van een postzegelbestemmingsplan versus een zogenaamde A3-procedure (uitgebreide procedure omgevingsvergunning).	Een procedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt doorlopen op aanvraag van een initiatiefnemer. Er wordt dan een Wabo-vergunning (afwijken van het bestemmingsplan) aangevraagd waarbij bevoegd gezag binnen een bepaalde termijn met een besluit moet komen. De initiatiefnemer kan in een dergelijk geval kiezen voor het herzien van het geldende bestemmingsplan. De keuze voor een bestemmingsplanherziening is gemaakt om toekomstige (ondergeschikte) aanpassingen aan het huidige plan mogelijk te maken zonder dat opnieuw een uitgebreide procedure hoeft te worden doorlopen.	Nee.
	Deze methode, het (eenvoudig en niet nader onderbouwd) omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning zonder noodzaak en onderbouwing, zou een opmaak kunnen zijn voor	Zoals al eerder vermeld wordt in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' met een wijzigingsbevoegdheid ingespeeld op de ontwikkeling dat bedrijfswoningen steeds minder vaak noodzakelijk zijn en zodoende op den duur	Nee.



	andersoortige / dan wel gelijke gevallen waarbij een dergelijke omzetting planologisch niet mogelijk is, maar toch wordt gefaciliteerd.	door derden bewoond zullen worden. Ook in dit geval is daarvan sprake. Bij omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning zal altijd getoetst moeten worden aan het geldende beleid. Er wordt op deze wijze geen precedent geschapen.	
	De vraag is of de woning planologisch niet klem zit door de ligging op een industrieterrein.	De woning ligt niet op een industrieterrein, maar ligt in een gemengd gebied qua bestemmingen. Aan de Van den Berch van Heemstedeweg liggen diverse bestemmingen zoals Agrarisch, Bedrijf en Wonen.	Nee.