

Inspraak- en vooroverlegnota
Paraplu-voorontwerpbestemmingsplan
Beelbepalende objecten, Teylingen

NL.IMRO.1525.BP2018TEY11002-VO01

Mei 2020





Inhoudsopgave

1.0	Inleiding:	blz.
	- Aanleiding bestemmingsplan	3
	- Ter inzage voorontwerpbestemmingsplan	3
	- Type bestemmingsplan	4
	- Leeswijzer	4
	- Algemene beantwoording	4
2.0	Overzicht inspraakreacties en vooroverlegreacties	5
3.0	Beantwoording inspraakreacties	6
4.0	Beantwoording overlegreacties	28
5.0	Toelichting op de regels van het bestemmingsplan	31
	- Bouwen (met enkele varianten)	
	- Slopen (met enkele varianten)	
	- Slopen procedureel	
6.0	Subsidie	35
7.0	Ambtshalve aanpassingen	35
8.0	Conclusie	35



1.0 Inleiding

Aanleiding bestemmingsplan

De gemeente Teylingen hecht waarde aan het behoud van haar erfgoed. Om invulling te geven aan het erfgoedbeleid heeft de gemeenteraad van Teylingen op 8 maart 2018 de 'Erfgoedverordening Teylingen 2018' vastgesteld. In aansluiting op het vaststellen van de Erfgoedverordening, heeft de gemeenteraad op 8 maart 2018 besloten een bestemmingsplanprocedure te starten. Deze bestemmingsplanprocedure heeft als doel om een beschermde regeling tot stand te brengen voor een voorlopige lijst van beeldbepalende objecten. Deze beeldbepalende objecten hebben geen beschermde status, maar zijn wel het beschermen waard. Het gaat om waardevolle objecten die door hun karakteristieke waarden -en daarmee hun verschijningsvorm c.q. uitstraling- beeldbepalend zijn en daarmee van belang zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van de gemeente Teylingen.

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling die bescherming biedt aan beeldbepalende objecten tegen bouwactiviteiten waarmee afbreuk kan ontstaan van de karakteristieke waarden van die beeldbepalende objecten. De bescherming is gericht op bouwactiviteiten waar een omgevingsvergunning bouwen voor vereist is. Een ander doel van het bestemmingsplan is het voorkomen dat beeldbepalende objecten worden gesloopt en dat door dat slopen waardevolle karakteristieke waarden van die objecten verloren gaan. In het bestemmingsplan is opgenomen dat een beeldbepalend object niet zonder omgevingsvergunning mag worden gesloopt. Een sloopvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan voorwaarden. De voorwaarden zijn gericht op het terugbrengen van de karakteristieke waarden (in het nieuwbouwplan) die met het slopen verloren gaan.

De objecten die in het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen bestaan uit panden, de voorgevel van panden, vijverpartijen en een hekwerk.

Ter inzage voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan, met daarin opgenomen 76 beeldbepalende objecten, heeft vanaf donderdag 19 september 2019 tot en met woensdag 30 oktober 2019 ter inzage gelegen voor het geven van een inspraakreactie. Ook zijn de vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. Er zijn 13 inspraakreacties ontvangen en 1 vooroverlegreactie (van de Erfgoedcommissie Teylingen).

Een aantal inspraakreacties geeft aan dat eigenaren niet willen dat hun eigendom in het bestemmingsplan wordt opgenomen. De inspraakreactie van Stichting Oud Sassenheim (opgesteld in overleg met eigenaren) is juist gericht op het toevoegen van 9 objecten aan het bestemmingsplan. In deze nota wordt antwoord gegeven op de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties.



Type bestemmingsplan

Het (voorontwerp)bestemmingsplan 'Beeldbepalende objecten, Teylingen' is een zogenaamd 'paraplu'-bestemmingsplan. Met een 'paraplu'-bestemmingsplan is het mogelijk om het huidige geldende bestemmingsplan in stand te laten en aan te vullen met nieuwe regels.

Leeswijzer

In deze nota wordt het bestemmingsplan 'Beeldbepalende objecten, Teylingen' hierna genoemd het 'parapluplan'. Het huidige geldende bestemmingsplan wordt hierna genoemd 'het geldende bestemmingsplan'.

Algemene beantwoording

De toelichting op de regels van het bestemmingsplan zoals omschreven binnen hoofdstuk 5.0 en het hoofdstuk 6.0 (subsidie), maken als aanvulling op de individuele inspraakreacties deel uit van de totale beantwoording.



2.0 Overzicht inspraakreacties en vooroverlegreacties

Inspraakreacties

Er zijn 13 inspraakreacties ontvangen. Deze inspraakreacties zijn als volgt te verdelen:

- 9 inspraakreacties die (samengevat) gericht zijn op:
 - Tegen het opnemen van het object in het parapluplan
 - De omvang van de bestemmingsaanduiding op de verbeelding
 - Tegen wel strengere regels, maar geen compensatie (subsidie)
- 2 inspraakreacties met het verzoek om objecten toe te voegen aan het parapluplan.
- 1 inspraakreactie gericht tegen de dubbelbestemming beschermd dorpsgezicht.
- 1 inspraakreactie met een inhoudelijke mededeling dat het beschermen van karakteristieke panden als positief wordt gezien.

Vooroverlegreacties

Er is 1 vooroverlegreactie ontvangen van de Erfgoedcommissie Teylingen.



3.0 Beantwoording inspraakreacties

Reclamant 1 Oranje Nassaulaan 31, Warmond

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Bij het maken van de plannen is kennelijk alleen gekeken naar het uitwendige aspect van het gebouw. 35 Jaar geleden konden weinigen bevroeden dat er 30 jaar later een periode zou aanbreken waarin energietransitie zou plaatsvinden met alle consequenties daar aan verbonden. De constructie van het pand, bv één steensmuren, heeft tot gevolg dat alleen met zéér hoge investeringen het pand is aan te passen om het leefbaar te houden. Zelfs dan zullen de operationele kosten hoog blijven. De te maken kosten staan m.i. niet in verhouding tot het willen behouden van het gebouw. De enige oplossing is het slopen van het pand en vervangen door nieuwbouw. Om bovengenoemde reden verzoek ik u dringend het pand van de lijst te verwijderen om te voorkomen dat in de toekomst eindeloze procedures doorlopen moeten worden voor het verkrijgen van een sloopvergunning.	Het gaat bij dit parapluplan inderdaad om het uitwendige aspect. Dit parapluplan is gericht op objecten die het behouden waard zijn, omdat ze van belang zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van de gemeente Teylingen. De gemeente Teylingen vindt, gezien vanuit het erfgoedbeleid, het van belang om objecten te beschermen. Het gaat hierbij om objecten die door hun karakteristieke uitstraling van belang zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van de gemeente Teylingen. Naar het (voorlopig) oordeel betreft dit pand een beeldbepalend object die beschermd moet worden als het gaat om de karakteristieke waarden. Dit betekent overigens niet dat de bestaande situatie bevroren wordt. De regeling van het parapluplan is zodanig ingericht dat slopen tot de mogelijkheden behoort. Aanvullend wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze nota. Slechts het argument dat in de toekomst procedures doorlopen moeten worden om te komen tot sloopvergunning is onvoldoende om het object uit het parapluplan te verwijderen. Dit mede gezien vanuit het behoud van erfgoed waarbij algemeen belang voor gaat op individueel belang. 	Het parapluplan wordt niet aangepast.



Reclamant 2 Oosteinde 11, Warmond

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Ongeveer 2 jaar geleden heb ik als eigenaar een brief ontvangen waarop mijn pand op een lijst gezet is voor "gemeentemonument" of te wel "een beeldbepalend object". Hierop is telefonisch gemeld dat ik per direct van de lijst afgehaald wil worden. Dit is ook uitgevoerd en bevestigd, helaas de bevestiging is niet meer in mijn bezit, omdat ik dacht dat dit helemaal afgehandeld was. Nu ontving ik de genoemde brief dat Oosteinde 11c op de lijst staat en dat het bestemmingsplan ter inzage ligt. Als eigenaar van dit object heb ik twee jaar geleden geen brief ontvangen waardoor ik hierop niet kon reageren. Het feit is dat Oosteinde 11c, rond 1960, is ontstaan door splitsing van het pand Oosteinde 11, het zit dus in één pand waarvan ik allebei de eigenaar ben. Ik vind het absoluut niet wenselijk om op de lijst van "beeldbepalend object" te staan. Notabene het pand is niet eens zichtbaar vanaf de openbare weg dus zo beeldbepalend is dit dus ook weer niet. Ik begrijp wel dat de Gemeente zo veel mogelijk oude panden wil behouden. Ik ben ook trots en zuinig op onze oude boerderij, maar ik wil graag zélf bepalen hoe ik dit oude pand zou willen onderhouden. Hierbij vraag ik u om Oosteinde 11 en Oosteinde 11c van de lijst af te halen.	De brief waar u op doelt is de brief van 29 augustus 2017. Met die brief is aangegeven dat uw eigendom in aanmerking komt voor de benoeming 'beeldbepalend pand'. In die brief staat tevens aangegeven dat er sprake is van een voorlopige lijst en dat die brief niet de start is van een aanwijzingsprocedure. De aanwijzingsprocedure is gestart in de vorm van het ter inzage leggen van het parapluplan. Dat er is bevestigd dat uw eigendom (Oosteinde 11 en 11c, ondergebracht in één pand) niet wordt opgenomen in het parapluplan wordt niet gedeeld. Uiteindelijk is de gemeenteraad bevoegd gezag voor het vaststellen van het parapluplan. Met het indienen van inspraakreacties op het voorontwerp- en zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kunnen argumenten naar voren worden gebracht. Argumenten kunnen leiden tot bestuurlijke overwegingen om een bepaald object juist wel of niet op te nemen in een bestemmingsplan. De gemeente Teylingen vindt, gezien vanuit het erfgoedbeleid, het van belang om objecten te beschermen. Het gaat hierbij om objecten die door hun karakteristieke uitstraling van belang zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van de gemeente Teylingen. Naar het (voorlopig) oordeel is het pand Oostende 11 / 11c een beeldbepalend object, dat beschermd moet worden als het gaat om de karakteristiek waarden. Dit	Het parapluplan wordt niet aangepast.



	betekent overigens niet dat de bestaande situatie bevroren wordt. Het argument -dat u het absoluut onwenselijk vindt dat het object op de lijst staat (en dus is opgenomen in het parapluplan)- is voor het college onvoldoende om het object Oosteinde 11 / 11c te verwijderen uit het parapluplan. Dit gezien vanuit het behoud van erfgoed waarbij algemeen belang voor gaat op individueel belang. Het is overigens niet zo dat de bestaande vorm van een beeldbepalend object door dit parapluplan bevroren wordt. Aanpassingen aan de buitenzijde en zelfs slopen blijft tot de mogelijkheden behoren. Hoe dit werkt, staat beschreven in hoofdstuk 5.0. Het parapluplan stelt geen regels over het onderhouden van beeldbepalende objecten. De wijze van onderhoud kunt u dus zelf (blijven) bepalen.	
--	--	--



Reclamant 3 Dorpsstraat 91, Warmond

Inspiraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Reeds in September 2017 hebben wij de Gemeente Teylingen met argumenten laten weten het onjuist te vinden dat ons pand Dorpsstraat 91 te Warmond beeldbepalend zou worden. Zie bijlage 1. In 2015 heeft de Gemeente Teylingen op haar kosten een funderings- onderzoek van pand Dorpsstraat 91 laten uitvoeren. Het resultaat was dat de fundering van pand Dorpsstraat 91 als onvoldoende werd beoordeeld en dat geadviseerd werd een nieuwe fundering onder het pand aan te brengen. Zie bijlage 2. Wij zijn inmiddels 4 jaar verder, scheurvorming zet zich progressief door, zeer goed te zien aan de Noordzijde van het pand. Bij een aanwijzing als beeldbepalend pand moet wel de bouwkundige staat in ogenschouw genomen worden, maar vooral vanuit het gezichtspunt of het pand in beginsel restaureer baar is. Het vervangen van de fundering zal kostbaar en complex zijn. Daarbij komt nog dat het pand totaal niet duurzaam is, één steens muren, houten vloeren waar de wind onder waait, kortom milieuvriendelijk. Het pand Dorpsstraat 91 is een herinnering aan het verleden (twintigste eeuw), maar door de zeer slechte bouwkundige staat is het nog slechts een zeer korte toekomst beschoren. Het pand is domweg versleten en daarom is het onterecht, willens en wetens, op de lijst van beeldbepalende objecten te worden gezet. Erfgoed is ook een verhaal dat aan de toekomst moet worden doorgegeven. Dit pand heeft geen toekomst. Bij deze verzoeken wij U ons pand Dorpsstraat 91 te Warmond van de lijst van beeldbepalende objecten te verwijderen.	In het verleden is inderdaad een funderingsonderzoek uitgevoerd. De aanleiding voor dat onderzoek was de procedure inzake het aanwijzen van het pand Dorpsstraat 91 als gemeentelijk monument. Uit het onderzoek blijkt inderdaad dat geadviseerd wordt om een volledig nieuwe fundering onder het pand aan te brengen. De erfgoedvisie 2018 van de gemeente Teylingen gaat er bij aanwijzing van erfgoed vanuit dat er sprake is van een normale staat van onderhoud van het aan te wijzen erfgoed. De erfgoedvisie geeft tevens aan dat de staat van onderhoud -bij het aanwijzen van Erfgoed-meegewogen kan worden om eigenaren geen onredelijke onderhoudsverplichtingen op te leggen. Met het funderingsrapport is aangetoond dat er geen sprake is van een normale staat van onderhoud van het pand. Het college zal om bovenstaande reden het pand Dorpsstraat 91 niet opnemen in het ontwerp-parapluplan. Het parapluplan wordt aangepast door Dorpsstraat 91 uit het parapluplan te verwijderen. 	Het parapluplan wordt wel aangepast.



Reclamant 4 Teijlingerlaan 19, Sassenheim

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
In het voorontwerp heeft de woning de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie 1" gekregen. Ik ben van mening dat in het specifieke geval van dit pand de architectonische waarde zich alleen toespits op de voorgevel. Dit leid ik ook af uit de in het voorontwerp opgenomen beschrijving. De overige delen zijn naar mijn mening in het geheel niet van bijzonder architectonische waarde. Het feit dat daarnaast de woning is aangemerkt als voorbeeld van een pand uit het interbellum moge zo zijn. Dergelijke panden komen echter op meer plaatsen binnen de gemeente voor zonder dat dit altijd aanleiding heeft gegeven tot aanduiding als beeldbepalend. Dat het front van de woning bijdraagt aan het karakteristieke beeld van de Teijlingerlaan onderschrijf ik. Omdat de bijdrage van de woning aan dit beeld zich toespitst op de voorgevel en de woning als geheel geen bijzondere c.q. waardevolle architectonische kenmerken heeft, verzoek ik u dringend de voorgenomen bestemming te wijzigen naar 'Waarde - Cultuurhistorie 2'. Daarmee kan onnodige regeldruk voor de overige delen van de woning worden voorkomen.	Volgens de opgenomen omschrijving worden onder andere dakvorm (spiegel symmetrische dakvorm), elementen van de voorgevel (erkers met balkons) en zijgevel (bijzonder gevelverhogingen) genoemd. Uit de opgenomen beschrijving is dus niet af te leiden dat de architectonische waarden alleen zijn toegespitst op voorgevel.  Niet duidelijk is naar welke panden wordt verwezen. Het feit dat een pand uit het interbellum komt, betekent niet automatisch dat er sprake is van een beeldbepalend object. De grondslag voor de aanwijzing van objecten is de herkenbare waarde van het erfgoed voor de identiteit en beleving van Teylingen. De gemeente hanteert daarbij drie criteria: 'Cultuurhistorische waarde', 'architectonische waarde' en 'situationele waarde'. In het geval van Teijlingerlaan 19, geven deze criteria aanleiding om het pand op te nemen in het parapluplan. Dat de bijdrage van het karakteristieke beeld van het pand Teijlingerlaan 19 met name afkomstig zou zijn van de voorgevel, betekent nog niet dat de zijgevel geen bijdrage levert aan het karakteristieke beeld van de Teijlingerlaan. Ook de zijgevel heeft hierin zijn bijdrage. Daarnaast gaat het niet alleen om architectonische waarde, maar tevens om de cultuurhistorische en situationele waarden waarom het pand is opgenomen in de bestemming Waarde – Cultuurhistorie 1. Dat met het wijzigen naar 'Waarde – Cultuurhistorie 2' regeldruk kan worden voorkomen, is onvoldoende om aan het verzoek tegemoet te komen.	Het parapluplan wordt niet aangepast.



Gezien het bouwjaar van de woning en de staat waarin deze verkeerd zullen nog aanmerkelijke ingrepen aan de woning noodzakelijk zijn om deze te verduurzamen naar de eisen die zich nu aandienen. Zoals met betrekking tot isolatie en eigen energievoorziening. Ik ben van mening dat de regels en voorschriften van het bestemmingsplan geen belemmering mogen vormen voor het op gangbare wijze en tegen gangbare kosten uitvoeren van dergelijke maatregelen, ook in geval dat het uitwendige van de woning betreft. Naar mijn mening dient expliciet in het bestemmingsplan te worden vastgelegd dat maatregelen in het kader van verbeteren van de duurzaamheid prioriteit hebben boven een rigide bescherming van het beeldbepalend karakter van een pand.	Bij beeldbepalende objecten zijn veel duurzaamheidsmaatregelen zonder vergunning mogelijk, bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen op daken en het aanbrengen van dubbele beglazing of isoleren aan de binnenzijde. Alleen voor ingrijpende maatregelen zoals gevelisolatie aan de buitenzijde is een vergunning nodig. Mochten vergunningsvrije maatregelen niet voldoende resultaat opleveren, dan kunnen initiatiefnemers in gesprek gaan met adviseurs van de gemeente om een passende oplossing te zoeken. Mocht dit niet tot een oplossing leiden, dan zal het college de erfgoedwaarde en de duurzame omgang met energie tegen elkaar afwegen en een besluit nemen welke maatregelen passend zijn. De gemeente spant zich in om maatwerk te leveren. Zie bovenstaande reactie. Dergelijke regels horen niet thuis in een bestemmingsplan.	
--	--	--



Reclamant 5 Hoofdstraat 143 / 157 /303 Sassenheim

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Deze inspraakreactie heeft betrekking op: • Hoofdstraat 143, Sassenheim • Hoofdstraat 157, Sassenheim • Hoofdstraat 303, Sassenheim Onze bezwaren bestaan uit de volgende punten: 1. Ernstige twijfels bij een derde categorie voor cultuurhistorische waarden. Er zijn al twee categorieën die cultuurhistorisch belang regelen. Deze categorie voegt niets toe om het cultuurhistorisch belang van bepaalde panden te bewaken. Het genoemde verschil met het Beschermd Dorpsgezicht, te weten 'objectgericht' in plaats van 'gebiedsgericht' lijkt van weinig belang en niet zodanig dat dit een derde categorie rechtvaardigt.	nr. 143 Nr. 157 nr. 303 Niet alleen de twee bestaande categorieën (de monumenten en het beschermd dorpsgezicht) zijn dragers van erfgoedwaarden en daarmee van cultuurhistorisch belang. Dit geldt ook voor de categorie 'beeldbepalende objecten'. In het kader van het cultuurhistorisch belang leveren beeldbepaalde objecten net als de monumenten en het beschermd dorpsgezicht in Warmond een bijdrage aan de (cultuurhistorische) identiteit en herkenbaarheid van de gemeente. Omdat beeldbepalende objecten een bijdrage leveren, is er dus ook een belang om deze categorie te beschermen. Het verschil (objectgericht / gebiedsgericht) is niet de grondslag om de derde categorie 'beeldbepalende objecten' te rechtvaardigen naast de bestaande categorieën 'monumenten' en 'beschermd dorpsgezicht'. Zoals tevens hiervoor aangegeven, zijn er objecten die geen monument zijn, maar wel een bijdrage aan de	Het parapluplan wordt aangepast voor wat betreft een deel van de beschrijving van Hoofdstraat 303.

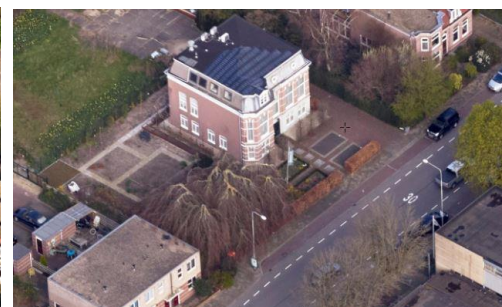


Ook in de categorie beeldbepalende panden krijgt de erfgoedcommissie ruimte advies te geven en de aanvraag te toetsen aan de hand van architectonische, situationele en cultuurhistorische waarden. Het woord 'situationeel' heeft enige associatie met 'gebiedsgericht' wat volgens het plan juist niet zou horen bij deze categorie. De vrijheid voor de Erfgoedcommissie om te toetsen zonder gestelde parameters geeft eveneens geen verschil met de andere twee categorieën.	(cultuurhistorische) identiteit en herkenbaarheid van de gemeente geven. Deze objecten zijn het behouden waard. Deze objecten staan veelal buiten, maar ook binnen het beschermd dorpsgezicht van Warmond. Om objecten binnen Teylingen te beschermen wordt dit gedaan middels een 'parapluplan'. Het woord situationeel heeft betrekking op de situering binnen het perceel. Dit is af te leiden uit de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zoals weergegeven op de verbeelding. De aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is in de verbeelding opgenomen op perceelniveau waardoor van een gebiedsgerichte beoordeling bij een beeldbepalend object geen sprake is. Dat 'de vrijheid om zonder parameters te toetsen door de Erfgoedcommissie' zou betekenen dat er eveneens geen verschil zou zijn met de andere twee categorieën wordt niet gedeeld. Gekeken naar de categorieën: rijksmonument, gemeentelijk monument en beeldbepalend object zit -samengevat- het verschil in de juridische status van de categorieën. Deze status is terug te voeren naar het belang van het behoud, waarbij het behoud van een rijksmonument het zwaarste belang kent.	
--	--	--



2.

Er zijn ernstige twijfels over de beschrijvingen van de panden. Als voorbeeld staat over het pand Hoofdstraat 303 gemeld 'de andere gevels zijn zonder de rijke ornamentiek door gemetseld in de zelfde steen. Dit is pertinent onjuist. Er is het vermoeden dat er geen visuele inspectie heeft plaats gevonden. In het verleden is op grove wijze omgegaan met het pand waardoor zij- en achtergevel ernstig zijn aangetast ten opzichte van de oorspronkelijke bouw.



Dat in het verleden op grove wijze met het pand is omgegaan waardoor zij- en achtergevel ernstig zijn aangetast ten opzichte van de oorspronkelijke bouw wordt betreurt. Dat dit is gebeurd benadrukt de behoefte en het belang van het parapluplan.



Als het gaat om de omschrijving het volgende. Het kan goed zijn dat door renovatiewerkzaamheden de zijgevels en achtergevel niet meer bestaan uit de zelfde metselstenen als die van de voorgevel. Duidelijk is wel dat alleen in de voorgevel de rijke ornamentiek zit. De omschrijving zal worden aangepast. De zin: 'De andere gevels zijn zonder de rijke ornamentiek door gemetseld in dezelfde steen' zal komen te luiden 'De andere gevels zijn zonder de rijke ornamentiek door gemetseld'.

De omschrijvingen zijn algemeen en niet specifiek.

De omschrijvingen zijn opgesteld door Stichting Dorp, Stad en Land. Deze stichting is kennispartner van gemeenten Teylingen op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur en cultureel erfgoed. Dat de omschrijvingen naar uw oordeel algemeen zijn en niet specifiek wordt voor kennisgeving aangenomen.



3. De regeling is weinig evenwichtig. Er worden eenzijdig beperkingen opgelegd zonder compensatie zoals korting op de OZB of subsidie. Het komt als beperkte zin over als een vorm van onteigening aangezien de eigenaarsrechten (slopen en vergunning-vrij verbouwen) eenzijdig worden ingeperkt. Daarnaast kun je stellen dat er sprake is van planschade.	Als het gaat om compensatie wordt verwezen naar hoofdstuk 6.0. Dat het parapluplan overkomt als een vorm van onteigening wordt niet gevolgd. Het vergunningsvrij bouwen blijft in stand en wordt niet beperkt met dit parapluplan. De bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan worden niet beperkt. Dat het parapluplan uit gaat dat alleen gebouwd mag worden overeenkomstig de bestaande: a. voorgevelrooilijnen; b. goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen; c. de breedte en de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers van de gevels van hoofdgebouwen; d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de hoofdgebouwen; betekent niet dat hiervan niet afgeweken kan worden. Het parapluplan voorziet in een afwijkingsbevoegdheid voor het college waarmee toegekomen kan worden aan het benutten van de bouwmogelijkheden.	
4. Bezwaar tegen de beperkte mogelijkheid tot verduurzaming en het gebrek aan vrijstelling van goedkeuring voor verbouwingen op grond van verduurzaming. In het bestemmingsplan staat dat het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen maatwerk is en per geval beoordeeld moet worden. Nergens wordt vermeld dat er rekening gehouden is met de verplichtingen die vanuit overheidswege opgelegd (gaan) worden. Verduurzamen zou zonder toets van de erfgoedcommissie mogelijk moeten zijn. Het lijkt mij dat de gemeente dit zelf kan beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag.	Bij beeldbepalende objecten zijn veel duurzaamheidsmaatregelen zonder vergunning mogelijk, bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen op daken en het aanbrengen van dubbele beglazing of isoleren aan de binnenzijde. Alleen voor ingrijpende maatregelen zoals gevelisolatie aan de buitenzijde is een vergunning nodig. Mochten vergunningsvrije maatregelen niet voldoende resultaat opleveren, dan kunnen initiatiefnemers in gesprek gaan met adviseurs van de gemeente om een passende oplossing te zoeken. Mocht dit niet tot een oplossing leiden, dan zal het college de erfgoedwaarde en de duurzame omgang met energie tegen elkaar afwegen en een besluit nemen welke	



Tot slot. Als Hoofdstraat 303 al beeldbepalend moet zijn dan zou dat slechts kunnen gelden voor de voorzijde zodat cultuurhistorische waarden 2 in plaats van 1 van toepassing zou zijn.	maatregelen passend zijn. De gemeente spant zich in om maatwerk te leveren. Dat alleen de voorgevel als beeldbepalend onderdeel in het parapluplanplan opgenomen moet worden, wordt niet gedeeld. De vrijstaande situatie van Hoofdstraat 303 brengt met zich mee dat niet alleen de voorgevel een bijdrage levert aan het karakteristieke beeld van het pand. Ook de zijgevels hebben hierin een bijdrage. Daarnaast gaat het niet alleen om architectonische waarden maar tevens om de cultuurhistorische en situationele waarden waarom het pand is opgenomen in de bestemming Waarde – Cultuurhistorie 1. Het parapluplan wordt aangepast voor wat betreft een deel van de beschrijving van Hoofdstraat 303. Voor het overige is er geen aanleiding het parapluplan aan te passen.	
---	---	--



Reclamant 6 Prins Hendriklaan 2, Sassenheim

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Het feit dat u in de gemeente Teylingen een aantal panden als beeldbepalend aanmerkt vinden wij een positieve zaak. Echter, we willen wel aangeven dat we het niet eens zijn met de voorwaarden die gekoppeld zijn aan het zijn van een beeldbepalend pand. Doordat we straks beeldbepalend pand zijn, zijn we aan strengere regels gebonden bij eventuele wijzigingen aan de woning, zijn we vaker vergunningsplichtig en moeten we vervolgens ook leges voor betalen voor de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunning. Het lijkt ons op zijn minst wenselijk om de legeskosten voor de aanvraag van vergunningen bij beeldbepalende panden kwijt te schelden. Daarnaast lijkt het ons niet meer dan redelijk om, net als bij gemeentelijke monumenten, een budget te reserveren waarop bewoners in de vorm van subsidie, aanspraak kunnen maken bij noodzakelijke renovaties aan de woning. Als de strengere regelgeving niet wordt gecombineerd met een tegemoetkoming voor de eigenaren van de panden loop je juist het risico dat panden niet op tijd worden gerenoveerd of onderhouden, omdat de drempel om dat te doen hoger wordt.	Het is inderdaad zo dat de bestemmingsplanregels van het parapluplan strenger zijn dan de bestemmingsplanregels voor reguliere panden. Ondanks dat er sprake is van strengere bestemmingsplanregels ten opzichte van reguliere woningen is het niet zo dat bouwactiviteiten vaker of eerder vergunningsplichtig zijn. Het is dus ook niet zo dat vaker leges betaald moet worden. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt of voor een bouwactiviteit een omgevingsvergunning is vereist. Dit parapluplan wijzigt de Wabo niet. Dit betekent ook dat vergunningsvrij bouwen onverkort van toepassing blijft. De vergunningsplicht voor bouwactiviteiten is bij beeldbepalende objecten niet anders dan bij 'niet-beeldbepalende objecten'. De legeskosten van vergunningsplichtige bouwactiviteiten zijn ook niet hoger doordat een pand als beeldbepalend is/wordt aangemerkt. Voor het kwijtschelden van leges voor aanvragen ten behoeve van beeldbepalende panden bestaat dan ook geen aanleiding. Als het gaat om compensatie wordt verwezen naar 6.0 op bladzijde 35. 	Het parapluplan wordt niet aangepast.



Reclamant 7 Rijnsburgerweg 56, Voorhout

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Hierbij willen wij bezwaar maken tegen het opnemen van ons pand op de lijst van beeldbepalende objecten van de gemeente Teylingen. Wij hebben nooit een verzoek ingediend om op de lijst van beeldbepalende objecten te komen noch achten wij ons pand een waardige toevoeging voor de lijst. Het pand is sterk verouderd en verkeerd in een slechte staat van onderhoud. Voor een goede bedrijfsvoering en leefbaarheid zijn aanpassingen noodzakelijk. Het opnemen van het pand in de lijst van beeldbepalende objecten zal deze aspecten ernstig belemmeren, omdat wij niet zomaar de noodzakelijke veranderingen aan het pand mogen doorvoeren wanneer dit zich aandient.	De lijst beeldbepalende objecten die de gemeente Teylingen wil beschermen is niet tot stand gekomen door het ontvangen van verzoeken van eigenaren van objecten. Deze lijst is tot stand gekomen door een inventarisatie van de gemeente Teylingen. De stichting Dorp, Stad en Land heeft de gemeente hierbij ondersteunt. Deze stichting is de kennispartner van de gemeente als het gaat om erfgoed.  De gemeente Teylingen vindt -gezien vanuit het erfgoedbeleid- het van belang dat objecten die door hun karakteristieke uitstraling van belang zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van de gemeente Teylingen te beschermen. Volgens het (voorlopig) oordeel van de gemeente heeft uw pand die karakteristieke uitstraling die het behouden waard is. Voor een 'beeldbepalend object' geldt overigens niet dat de bestaande situatie bevroren wordt. Voor een toelichting wat dit betekent voor bouw en sloopplannen wordt verwezen naar hoofdstuk 5.0. Dit parapluplan staat het uitvoeren van normaal onderhoud niet in de weg. Normaal onderhoud is in de huidige situatie vergunningsvrij en dit blijft vergunningsvrij. Wanneer aanpassingen noodzakelijk zijn (bouwen / verbouwen) geldt, dat wat nu vergunningsvrij is vergunningsvrij blijft. Dit wordt niet door het parapluplan gewijzigd. Het is niet duidelijk welke noodzakelijke veranderingen worden bedoeld. Als het gaat om verduurzamingsmaatregelen het volgende: Bij beeldbepalende objecten zijn veel duurzaamheidsmaatregelen zonder vergunning mogelijk, bijvoorbeeld het plaatsen van	Het parapluplan wordt niet aangepast.



Daarnaast zullen alle gestelde eisen extra kosten tot gevolg hebben, alsmede een forse tijdinvestering voor correspondentie met uw bestuur. Ten opzichte van andere panden, die niet op de lijst staan, worden wij derhalve heel ernstig benadeeld zonder dat daar compensatie tegenover staat vanuit de gemeente Teylingen. Daarom willen wij u verzoeken ons pand van de lijst van beeldbepalende objecten van de gemeente Teylingen te verwijderen.	zonnepanelen op daken en het aanbrengen van dubbele beglazing of isoleren aan de binnenzijde. Alleen voor ingrijpende maatregelen zoals gevelisolatie aan de buitenzijde is een vergunning nodig. Mochten vergunningsvrije maatregelen niet voldoende resultaat opleveren, dan kunnen initiatiefnemers in gesprek gaan met adviseurs van de gemeente om een passende oplossing te zoeken. Mocht dit niet tot een oplossing leiden, dan zal het college de erfgoedwaarde en de duurzame omgang met energie tegen elkaar afwegen en een besluit nemen welke maatregelen passend zijn. De gemeente spant zich in om maatwerk te leveren. Als het gaat om compensatie wordt verwezen naar hoofdstuk 6.0. Het college ziet in uw inspraakreactie geen aanleiding om gehoor te geven aan uw verzoek. Hierbij in acht genomen de reikwijdte van het parapluplan en het belang van het behoud van erfgoed waarbij algemeen belang voor gaat op individueel belang.	
---	---	--



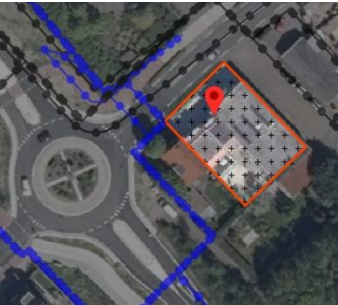
Reclamant 8 Teylingerkade 9, Warmond

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Ik maak hierbij gebruik van mijn recht tot inspraakreactie. Ik heb twijfels over de beschermde waarden van deze parkeerplaats. In het geval deze parkeerplaats bij mijn tuin zou kunnen worden betrokken dan zou dit beter aansluiten op het beschermd dorpsgezicht waarde. Met betrekking tot Beschermd Dorpsgezicht zien wij als eigenaar van het perceel van de parkeerplaats de meerwaarde niet.	De parkeerplaats is inderdaad uw kadastrale eigendom, echter deze parkeerplaats betreft een openbare parkeerplaats met de bestemming Verkeer en voorziet in openbare parkeerbehoefte. Dat de inrichting van de parkeerplaats weinig waarde uitstraalt die beschermd zou moeten worden, betekent niet dat het toekennen van de dubbelbestemming 'beschermd dorpsgezicht' achterwege gelaten kan worden. Namelijk; de parkeerplaats ligt binnen gebied dat door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en van het (voorheen) genoemde ministerie van VROM is aangewezen als beschermd dorpsgezicht Warmond. Het besluit over deze aanwijzing is van 12 december 2006. De gemeenteraad heeft ter bescherming van het beschermd Dorpsgezicht het bestemmingsplan Kom Warmond 2009 vastgesteld. Na de vaststelling van bestemmingsplan Kom Warmond 2009 zijn er twee herzieningen van dit bestemmingsplan vastgesteld. Bij de tweede herziening is de zogenaamde dubbelbestemming 'beschermd dorpsgezicht' per abuis niet opgenomen terwijl dat –op basis van het besluit van de minister (d.d. 12 december 2006)- wel had gemoeten. Dit wordt nu hersteld door ter plaatse van de parkeerplaats de dubbelbestemming 'beschermd dorpsgezicht' op te nemen. Het gevolg van de dubbelbestemming is dat er bijvoorbeeld een aanlegvergunning zal gelden. Dit houdt in dat als er nieuwe terreinverharding aangebracht moet worden, dat er dan een verplichting geldt tot het hebben van een aanlegvergunning. Voor de beoordeling van die aanlegvergunning zal de erfgoedcommissie advies uitbrengen over de verschijningsvorm van de nieuwe verharding. Er is in het verleden eerder getracht om deze parkeerplaats aan de openbaarheid te onttrekken met het doel om de parkeerplaatsen in te richten als tuin. De gemeenteraad heeft in 2012 een voorbereidingsbesluit genomen om dat te voorkomen. Het college ziet geen aanleiding om de bestemming van de parkeerplaats te wijzigen.	Het parapluplan wordt niet aangepast.





Reclamant 9 Jacoba van Beierenweg 93, Voorhout

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
De bollenschuur betreft de helft van het vlak zoals aangegeven. De woning is niet beeldbepalend.	Het is inderdaad zo dat de aangrenzende woning binnen het bestemmingsvlak is opgenomen terwijl het alleen om de bollenschuur moet gaan. Hieronder een kaartfragment van het parapluplan.  Dit wordt zodanig aangepast dat de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' alleen van toepassing is op de bollenschuur. (Hieronder een impressie van de wijziging zoals doorgevoerd zal worden in het ontwerpbestemmingsplan). 	Het parapluplan wordt wel aangepast.



Reclamant 10 Oude Herenweg 17 / 17a, Voorhout

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Wij, eigenaren van het pand Oude Herenweg 17 in Voorhout, ontvingen uw brief waarin u ons informeert over uw voornemen om ons pand op te nemen in het paraplu voorontwerpbestemmingsplan 'Beeldbepalende objecten Teylingen'. Voor het betreffende pand, een ca. 100 jaar oude bollenschuur, ontbreekt op dit moment een bestemming. Dat weerhoudt ons ervan om investeringen te doen in het pand. Onder deze omstandigheden kunnen wij niet akkoord gaan met plaatsing op uw lijst, die ons immers verplicht het nodige onderhoud te plegen. Graag willen wij met u een afspraak maken om deze situatie bespreken.	Naar aanleiding van uw inspraakreactie is met u overleg gevoerd en is de locatie bezocht. De feitelijke situatie is als volgt: Het terrein is verdeeld in twee kadastrale percelen (gele lijn). Het pand dat er staat (de bollenschuur) heeft een scheidingswand die nummer 17 scheidt van 17a. Een deel van het perceel van 17a is ingericht als moestuin waarbij sprake is van één gebruiker (verhuurd aan een derde). Onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad wordt het parapluplan als volgt aangepast.  1. De verbeelding van het parapluplan wordt zodanig aangepast dat moestuin niet meer ligt binnen de aanduiding 'Waarde – cultuurhistorie 1'. 2. De moestuin wordt onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht (de huurder van de moestuin, niet zijnde de eigenaar). 3. De bestaande afmetingen van de bollenschuur worden in het bestemmingsplan opgenomen als maximale afmetingen behoudens de volgende uitzonderingen: - De (haakse) overkapping aan de achterzijde van 17a maakt geen deel uit de maximale maat (deze overkapping wordt door u verwijderd). - Er wordt een bouwmogelijkheid opgenomen voor een vrijstaand bijgebouw (schuur) achter de achtergevel van 17a en niet voorbij de zijgevel met een maximale oppervlakte van 9 m2 en een maximale bouwhoogte van 2,5 m. - De bestaande vrijstaande schuur bij nr. 17 wordt overeenkomstig de bestaande maat opgenomen in het bestemmingsplan. 4. Het gehele perceel Oude Herenweg 17 en een deel van 17a (het deel exclusief moestuin) wordt voorzien van het gebruik recreatie (recreatief nachtverblijf).	Het parapluplan wordt aangepast.



Reclamant 11 Jacoba van Beierenweg 144, Voorhout

Inspreekreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
De woning is in 1884 gebouwd. Heeft in 2015 van de Historische kring Voorhout een restauratieprijs gekregen. In Voorhout hebben diverse karakteristieke panden moeten wijken voor nieuwbouw. Dit is werkelijk zonde. Ik verzoek u de woning als beeldbepalend object op te nemen in het bestemmingsplan. U heeft uitgelegd dat dit gaat betekenen, dat er wat regels komen waar we ons aan moeten houden. Ik ben het volledig eens met deze regels. Verbouwen mag wel maar wel met behoud van de sfeer en karakter van de woning.	Het college volgt uw voorstel om het pand toe te voegen aan het parapluplan. Het college maakt wel een voorbehoud als het gaat om de vraag of het pand deel uit gaat maken van het -in latere fase vast te stellen- parapluplan. De gemeenteraad is immers het bevoegd gezag voor het vaststellen van het parapluplan. Het college zal in ieder geval de raad hierover positief adviseren. Hieronder, ter illustratie, het bestemmingsvlak waarvoor de bestemming Waarde Cultuurhistorie 1 in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen. 	Het parapluplan wel wordt aangepast.



Reclamant 12 Stichting Oud Sassenheim

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
De Stichting Oud Sassenheim stelt voor om de volgende panden op te nemen in het bestemmingsplan: 1. Hoofdstraat 89 2. Hoofdstraat 133 3. Hoofdstraat 179 4. Hoofdstraat 271 / 273 5. Hoofdstraat 319 6. Hoofdstraat 347 7. Parklaan 22 8. Prins Hendriklaan 3 Per genoemd pand is een omschrijving en motivatie toegevoegd.	Volgens de Stichting Oud Sassenheim is de inspraakreactie om de genoemde panden op te nemen in het parapluplan tot stand gekomen met instemming van de eigenaren van de genoemde panden. Het college volgt het voorstel door de panden toe te voegen aan het parapluplan. De aangeleverde beschrijvingen van de panden worden in iets aangepaste vorm toegevoegd aan de overige beschrijvingen. Het college maakt wel een voorbehoud als het gaat om de vraag of de panden deel uit gaan maken van het -in latere fase vast te stellen- parapluplan. De gemeenteraad is immers bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het college zal in ieder geval de raad hierover positief adviseren. Het parapluplan wordt aangepast door de panden op te nemen in het parapluplan. De (telefonisch besproken) voorgestelde bestemming 'waarde-cultuurhistorie 1' of 'waarde-cultuurhistorie 2' wordt gevolgd.  1  2	Het parapluplan wordt wel aangepast.



3



4



5



6



7



8



Reclamant 13

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Namens onze kinderen en kleinkinderen bedank ik u voor dit initiatief. Ik heb enkele jaren in Australië mogen wonen, en daar worden woningen gebouwd voor maximaal 20 jaar, waarna tot sloop wordt overgegaan en een nieuwe woning wordt opgetrokken. Er is daar vaak weinig besef van historie. In Nederland daarentegen hebben wel het geluk dat er nog veel tastbare voorbeelden zijn van onze rijke lokale geschiedenis. Ik zou graag mijn kinderen en kleinkinderen het verleden van de omgeving meegeven waarin zij, hun ouders en grootouders zijn opgegroeid. Zo fiets ik regelmatig langs de Jacoba van Beierenweg, o.a. langs de oude bollenschuur van Van der Hulst op nummer 49. Nu kan ik mijn kinderen vertellen dat hun overgroot opa en opa daar nog gewerkt hebben in de bollenteelt. Het zou toch onnodig en eeuwig zonde zijn als een dergelijk pand niet bewaard kan blijven?	Het college van burgemeester en wethouders waardeert het dat u de tijd heeft genomen voor het leveren van een positieve inspraakreactie.	Het parapluplan wordt niet aangepast.



4.0 Beantwoording overlegreacties

Erfgoedcommissie Teylingen

De erfgoedcommissie onderschrijft de doelstelling om beeldbepalende panden en objecten die van belang zijn voor de identiteit van de gemeente te beschermen tegen wijzigingen die afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden. De commissie heeft naar aanleiding van het voorontwerp de volgende opmerkingen: Algemeen Er is een discrepantie tussen de keuze in het ontwerp paraplubestemmingsplan om in beginsel alleen de hoofdgebouwen te beschermen, terwijl in de beschrijvingen vaak ook aanbouwen, tuinen en erven worden genoemd. Als voorbeeld kan de boerderij aan de Beatrixlaan 14 en 16 worden genoemd: hier wordt zowel de boerderij, een aangebouwde stalruimte, een zomerhuis erf genoemd in de beschrijving. Deze zijn gezamenlijk beeldbepalend terwijl alleen het hoofdgebouw vooralsnog bescherming geniet vanuit de regels. Idem de portierswoning met toegangshek Oranje Nassaulaan 13 te Warmond. Het hek valt buiten de regeling. Vergelijkbaar zijn ook de woningen aan de Teijlingerlaan: de groene voortuinen zijn onlosmakelijk verbonden aan de ensemblewaarde en daarom beschermingswaardig.	Het college waardeert de inzet en inspanning van de erfgoedcommissie voor het aanleveren van de overlegreactie. De beschrijvingen van de objecten worden opgenomen in de toelichting van het parapluplan. Met deze omschrijvingen wordt gemotiveerd waarom de objecten deel uitmaken van het parapluplan. Dat in de omschrijvingen meer wordt omgeschreven dan alleen het hoofdgebouw of de voorgevel van het hoofdgebouw terwijl de regels van het parapluplan alleen zijn gericht op het hoofdgebouw of de voorgevel van het hoofdgebouw doet hier niets aan af. Het is niet de bedoeling om ruimer en meer te gaan beschermen met het parapluplan dan dat de raad dat beoogt. Deze procedure bestemmingsplan volgt namelijk uit een besluit van de raad om voor een voorlopige lijst van circa 75 beeldbepalende objecten een bestemmingsplanprocedure te starten. Dit zijn objecten die geen gemeente- / rijksmonument zijn. Het gaat dus om objecten die zeker een bepaalde cultuurhistorische waarde bevatten die het behouden waard zijn, echter de gradatie van de cultuurhistorische waarden van deze objecten ligt onder het niveau van gemeentelijke monumenten. Hier zijn de regels van het voorontwerp ook op afgestemd door (in hoofdzaak) regels op te stellen voor het hoofdgebouw of de voorgevel van het hoofdgebouw. Gezien de gradatie van de te beschermen cultuurhistorische waarden is het college van mening dat een regeling recht moet doen aan die bedoelde gradatie en niet zwaarder dan dat. Een beschermde regeling voor de groene voortuinen aan de Teijlingerlaan zou inhouden dat een eigenaar voor het herinrichten van zijn voortuin een aanlegvergunning moet aanvragen en dat de erfgoedcommissie daar advies over moet uitbrengen. Dit gaat het college te ver. Als het gaat om het voorbeeld Beatrixlaan 14-16 het volgende; Deze locatie ligt binnen het beschermd dorpsgezicht van	Het parapluplan wordt niet aangepast.
---	--	--



M.b.t. de toelichting: Ad 2.1. aanleiding en achtergrond: hier lijken (bij identiteit en economie) monumenten en beeldbepalende panden vermengd te worden, wat tot verwarring kan leiden. Monumenten maken immers geen deel uit van het bestemmingsplan omdat de bescherming hiervan al op een andere manier geregeld is. Ad 2.4 juridische regeling, M.b.t. de regels: Ad art. 1 (Begrippen): wellicht is het raadzaam om het begrip "voorgevel" hierin op te nemen (zie ook onderstaande punten) Ad art. 3 (Waarde Cultuurhistorie 1): bij artikel 3.2 is gekozen alleen de hoofdgebouwen te noemen (zie eerder genoemde punt). Bij art 3.5 (omgevingsvergunning voor slopen) is gekozen om sloop voor alle bouwwerken te verbieden. De commissie kan zich voorstellen dat dit beperkt wordt tot de in de beschrijving genoemde bouwwerken.	Warmond. De bedoelde bijgebouwen worden al beschermd door deze bestaande regeling (artikel 20 van het bestemmingsplan Kom Warmond). De tekst 'monumenten' zal vervangen worden door beeldbepalende objecten. Het begrip voorgevel wordt toegevoegd aan artikel 1. Artikel 3.5 is in het voorontwerp zodanig ingericht dat het sloopverbod geldt voor alle gebouwen binnen de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1'. Dit is niet de bedoeling. Het is ook niet de bedoeling dat een sloopverbod geldt voor alle gebouwen genoemd in de omschrijvingen. Leidend is de voorlopige lijst van objecten die de raad wil beschermen. Artikel 3.5.1 sub a wordt aangepast door het woord 'bouwwerken' te vervangen door 'hoofdgebouwen'.	Het parapluplan wordt wel aangepast. Het parapluplan wordt wel aangepast. Het parapluplan wordt wel aangepast.
--	--	---



Ad art. 4 (Waarde Cultuurhistorie 2): dit artikel heeft betrekking op rijwoningen en ensembles. Bij art. 4.4.2 (verlening van afwijkingen van de bouwregels) mist de commissie daarom onder a de samenhang met de belendingen. In de omschrijving van bouwregels (bij punt.4.2) worden dakvorm, dakhelling en nokrichting direct gekoppeld aan het begrip voorgevel. De suggestie wordt gedaan om hier het woord "voorgevel" achterwege te laten, wat duidelijker is. Hetzelfde geldt voor 4.5 (slopen van de voorgevel): hier zou het dak ook onder moeten vallen. Ad art. 5 (Waarde Cultuurhistorie 3): hier is gekozen om en regeling te kiezen voor groen en aanleggen, waarbij bouwwerken zijn uitgezonderd. Dit lijkt geen gelukkige keuze en heeft in ieder geval onbedoelde gevolgen voor het toegangshek van het seminarierrein aan de Herenweg. M.b.t. de beschrijvingen: De commissie is van mening dat de beschrijvingen in beginsel leidend zouden moeten zijn. De genoemde waarden zouden daarom het bestemmingsplan een passende juridische vertaling moeten krijgen. Afhankelijk van de daarin te maken keuzes zouden de beschrijvingen enige redactionele aanpassingen kunnen krijgen om het geheel van het paraplubestemmingsplan kloppend te krijgen.	Door deze inspraakreactie zijn wij gestuit op een omissie. Dit toegelicht. De basis van artikel 4 is de bescherming van de voorgevel van een object. Juist door het toevoegen van het woord 'voorgevel' aan artikel 4.4.2. sub a wordt de regeling correct. Het gaat immers alleen om de voorgevel die beschermd moet worden binnen dit artikel. 4.4.2. sub a komt te luiden: er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van een voorgevel van een beeldbepalend pand of object. De suggestie om juist het woord 'voorgevel' weg te laten, wordt dus niet gevolgd. Als het gaat om 4.5 het volgende. Om er binnen dit artikel voor te zorgen dat het dakvlak -gezien in het vooraanzicht- deel uitmaakt van de voorgevel wordt het begrip voorgevel hierop aangepast. Artikel 5 'Waarde-Cultuurhistorie 3' is bedoeld voor bescherming van een aantal vijfverpartijen. Dit artikel is niet bedoeld voor het toegangshek van het seminarierrein maar valt -door de bestemmingsaanduiding op de verbeelding- wel onder artikel 5. Dit is niet juist. Dit wordt aangepast door een artikel 'Waarde-Cultuurhistorie 4' toe te voegen aan het parapluplan. In het ontwerpplan zal het artikel 'Waarde-Cultuurhistorie 3' gericht zijn op de bouwwerken geen gebouwen zijnde en Waarde – Cultuurhistorie 4 op de vijfverpartijen (de aanlegvergunning). Leidend is de voorlopige lijst van objecten die de gemeenteraad wil beschermen. Het college heeft gekozen voor een paraplubestemmingsplan waarvan de methodiek aansluit aan bestaand beleid. De regels van het parapluplan komen sterk overeen met de regels van artikel 20 van bestemmingsplan Kom Warmond 2009. Binnen de regels van artikel 20 van Bp Kom Warmond 2009 is eveneens geen sprake van een juridische vertaling van beschrijvingen. Dit heeft in het verleden niet tot onevenredige nadelige gevolgen geleid. De toepasbaarheid en de werking van de regels van artikel 20 van bestemmingsplan Kom Warmond 2009 hebben zich de afgelopen 10 jaar bewezen. De regels van dit parapluplan sluiten daar direct op aan. Dit is dan ook de reden dat de beschrijvingen niet verbonden worden aan de regels.	Het parapluplan wordt wel aangepast. Het parapluplan wordt wel aangepast. Het parapluplan wordt niet aangepast.
--	--	--



5.0 Toelichting op de regels van het bestemmingsplan

Toekomstige aanvragen waar een omgevingsvergunning 'bouwen' voor vereist is, worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan én aan het parapluplan. Een omgevingsaanvraag wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan, omdat daarin de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn vastgelegd zoals bouwvlak, goothoogte, nokhoogte en oppervlakte voor hoofdgebouwen en bijgebouwen. Aansluitend wordt de omgevingsaanvraag getoetst aan het parapluplan. De regels van het parapluplan geven (samengevat) aan dat alleen gebouwd mag worden overeenkomstig de bestaande voorgevelrooilijn, gevelindeling, goothoogte, nokhoogte en dakvorm van een object. Daarmee zijn de regels dus gericht op het behoud van de opbouw van een object. Deze opbouw vertaalt zich in de voorkomende karakteristieke waarden van objecten. De regels van het plan zijn gericht op de buitenzijden objecten.

Ondanks dat het plan is gericht op 'behoud' van de voorkomende karakteristieke waarden, zijn de regels van het plan niet zodanig dat de bestaande situatie van de objecten bevroren wordt. Aanpassingen aan de buitenzijde en zelfs het geheel of gedeeltelijk slopen blijft tot de mogelijkheden behoren. Er moet in dat geval wel voldaan worden aan voorwaarden. Hoe dit werkt voor de activiteit **bouwen** en **slopen** is hieronder toegelicht.

- **Bouwen**

Het plan voorziet met verschillende artikelen in regels over bouwen. De regels over het bouwen zijn het toetsingskader voor een bouwactiviteit waar een omgevingsvergunning 'bouwen' voor vereist is. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is vereist.

Indien een bouwactiviteit voldoet aan de regels die volgens het Besluit omgevingsrecht, bijlage II artikel 2 en 3 (Bor) gelden voor vergunningsvrij bouwen, dan zijn de regels van het parapluplan niet van toepassing. Dit betekent dat wat vergunningsvrij is, blijft vergunningsvrij. Het kan gaan om bijvoorbeeld aan- of uitbouwen, dakkapellen of vrijstaande bijgebouwen etc.

Indien volgens de Wabo wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist, wordt de omgevingsvergunning getoetst aan het geldende bestemmingsplan en aan het parapluplan.

Onderstaande toelichting is gebaseerd op artikel 3 'Waarde – cultuurhistorie 1' van het plan.

De regels van het plan geven aan dat alleen gebouwd mag worden overeenkomstig c.q. aansluitend aan bestaande:

- Voorgevelrooilijnen
- Goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen
- De breedte en de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers van de gevels en hoofdgebouwen;
- De dakvorm, dakhelling en nokrichting van de hoofdgebouwen.

Bovenstaande vertaald naar een aantal concrete voorbeelden:



Voorbeeld 1 Bouwen (veranderen goot- en nokhoogte)

In dit voorbeeld heeft een beeldbepalend object in de bestaande situatie een goothoogte van 5,5 meter en het dak een nokhoogte van 7 meter. Volgens de bouwmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan is een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter toegestaan. De eigenaar van het object wil deze bouwmogelijkheid benutten. Een omgevingsaanvraag bouwen is vereist (Wabo).

De omgevingsaanvraag bestaat een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. De vorm van het dak blijft geheel overeenkomstig aan de bestaande dakvorm. In dit voorbeeld wordt het dak dus verhoogd. In dit voorbeeld wordt voldaan aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Vervolgens wordt de omgevingsaanvraag getoetst aan het parapluplan. Volgens de bouwregels mag er uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de bestaande goothoogte en nokhoogte. De omgevingsaanvraag voor het verhogen van de goot- en nokhoogte is dus in strijd met de bouwregels van het plan (omdat de nieuw gevraagde goot- en nokhoogte hoger zijn dan de bestaande goot- en nokhoogte).

De erfgoedcommissie zal in een dergelijk geval beoordelen of met het verhogen van de goot- en nokhoogte een onevenredige afbreuk te weeg wordt gebracht aan de cultuurhistorische waarden van het beeldbepalende object. Als de erfgoedcommissie van oordeel is dat met het verhogen van de goot en nokhoogte geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beeldbepalende object, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend. Het plan voorziet namelijk in een afwijkingsmogelijkheid.

Voorbeeld 2 Bouwen (wijzigen dakvorm)

In dit voorbeeld wil een eigenaar van een beeldbepalend object het bestaande dak volledig vervangen door een nieuw dak met een andere dakvorm dan de bestaande dakvorm. De goothoogte en de nokhoogte blijven ongewijzigd. Voor deze activiteit is een omgevingsvergunning bouwen vereist (Wabo).

De aanvraag omgevingsvergunning past binnen het geldende bestemmingsplan (de bestaande goot- en nokhoogte verandert niet). De aanvraag omgevingsvergunning wordt aansluitend getoetst aan de bouwregels van het parapluplan.

Volgens de bouwregels van het parapluplan mag er uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de bestaande dakvorm, dakhelling en nokrichting van het object. De omgevingsaanvraag voor veranderen van het dak is dus in strijd met de bouwregels van het parapluplan, omdat het nieuwe dak in vorm anders is dan het bestaande dak.

De erfgoedcommissie zal in een dergelijk geval beoordelen of met het veranderen van de dakvorm een onevenredige afbreuk te weeg wordt gebracht aan de cultuurhistorische waarden van het beeldbepalende object. Als de erfgoedcommissie van oordeel is dat dat met het veranderen van de dakvorm geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beeldbepalende object, dan kan omgevingsvergunning worden verleend. Het parapluplan voorziet namelijk in een afwijkingsmogelijkheid (artikel 3.4).



Voorbeeld 3 Bouwen (vrijstaand bijgebouw)

In dit voorbeeld wil een eigenaar van een beeldbepalend object een vrijstaand bijgebouw plaatsen bij het beeldbepalend object. Als dit vrijstaande bijgebouw voldoet aan de voorwaarden van vergunningsvrij bouwen is geen omgevingsvergunning vereist en kan het bijgebouw gebouwd worden.

Mocht wél een omgevingsvergunning zijn vereist, dan geldt het volgende; een aanvraag omgevingsvergunning moet voldoen aan de gebruik- en bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Vervolgens wordt getoetst aan de regels van het plan. In het plan zijn geen bouwregels opgenomen voor bijgebouwen. Dit betekent niet dat een bijgebouw direct voldoet aan de regels van het plan. De gronden waarop het vergunningsplichtige vrijstaande bijgebouw komt te staan, zijn namelijk bestemd voor de bescherming van de (op die gronden) voorkomende cultuurhistorische waarden (artikel 3.1).

De erfgoedcommissie beoordeelt in dat geval of het bijgebouw een inbreuk te weeg brengt op de voorkomende cultuurhistorische waarden. Als daar volgens de erfgoedcommissie sprake van is, kunnen nadere eisen worden gesteld. Er kunnen dan eisen worden gesteld aan de situering, bouwhoogte, omvang, dakvorm, dakhelling, nokrichting en de oriëntatie van het bijgebouw. Deze nadere eisen mogen echter alleen worden gesteld ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Is er volgens de erfgoedcommissie geen sprake van inbreuk van de cultuurhistorische waarden door het plaatsen van het vrijstaande bijgebouw, dan voldoet de aanvraag aan het plan en kan vergunning worden verleend.

- **Slopen**

In dit voorbeeld wil een eigenaar het bestaande object volledig slopen en vervangen door nieuwbouw. Dit voorbeeld wordt toegelicht gezien vanuit drie varianten:

- Variant 1: volledige sloop en nieuwbouw overeenkomstig het te slopen object.
- Variant 2: volledige sloop en nieuwbouw met een gewijzigde opzet ten opzichte van het te slopen object.
- Variant 3: Alleen slopen, geen vervangende nieuwbouw.

Variant 1

Volgens het plan is het verboden om zonder een omgevingsvergunning het bestaande beeldbepalende object te slopen (artikel 3.5 van het plan). Voor het slopen is dus een omgevingsvergunning 'slopen' vereist en voor de nieuwbouw een omgevingsvergunning 'bouwen'.

Volgens het plan mag een sloopvergunning alleen worden geweigerd als wordt verwacht dat door het slopen 'een blijvende onevenredig afbreuk van de aanwezige cultuurhistorische waarden ontstaat' (artikel 3.5 van het parapluplan).

De verwachting dat blijvende afbreuk ontstaat, vervalt op het moment dat -op basis van een omgevingsvergunning- nieuwbouw kan worden gerealiseerd waarmee de bestaande cultuurhistorische karakteristieke waarden worden terugbracht. Dit kan worden bereikt als het nieuwbouwplan voldoet aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan én overeenkomstig is aan de bestaande:



- a. de voorgevelrooilijn(en) van het te slopen object;
- b. de goot- en bouwhoogte van het te slopen object;
- c. de breedte en de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers van de gevels van het te slopen object;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van het te slopen object.

Doordat het nieuwbouwplan voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden a tot en met d ontstaat er een replica van het te slopen object. Met de replica worden de cultuurhistorische waarden van het te slopen object teruggebracht.

Variant 2

Indien met de vervangende nieuwbouw niet wordt gebouwd overeenkomstig aan:

- a. de voorgevelrooilijn(en) van het te slopen object;
- b. de goot- en bouwhoogte van het te slopen object;
- c. de breedte en de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers van de gevels van het te slopen object;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van het te slopen object.

betekent dit niet, dat niet gekomen kan worden tot een omgevingsvergunning voor slopen en bouwen. De omgevingsvergunning bouwen zal eerst moeten voldoen aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Als daaraan wordt voldaan wordt getoetst aan de bouwregels van het parapluplan. Hierbij wordt dan geconstateerd dat met het nieuwbouwplan niet wordt gebouwd overeenkomstig de voorwaarden a t/m d (in het parapluplan: artikel 3.2). Er is in dit voorbeeld een strijdigheid met de bouwregels van het parapluplan. Als uit een beoordeling door de erfgoedcommissie blijkt dat met deze vervangende nieuwbouw geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van een pand of object, kunnen burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan een omgevingsvergunning door af te wijken van de bouwregels van het parapluplan (artikel 3.4).

Variant 3

Het alleen slopen van een beeldbepalend object zonder vervangende nieuwbouw is niet mogelijk. Volgens artikel 3.5 van het parapluplan wordt een omgevingsaanvraag voor slopen geweigerd als door het slopen een blijvende onevenredige afbreuk ontstaat van de cultuurhistorische waarden van een bouwwerk. Daar is bij sloop zonder nieuwbouw sprake van, omdat de doelstelling van het bestemmingsplan juist is gericht op behoud.

- **Slopen procedureel**

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen aanhouden totdat onherroepelijk op de omgevingsvergunning voor het bouwen is beslist. Artikel 2.1, eerste lid onder g en artikel 3.4 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit ter waarborging dat er geen cultuurhistorische waarden verloren gaan zonder dat deze worden teruggebracht met nieuwbouw.

