

Nota beantwoording zienswijzen

Paraplu-ontwerpbestemmingsplan Beeld- bepalende objecten en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17/17 a Voorhout

NL.IMRO.1525.BP2018TEY11002B-ON01

20 oktober 2020





Inhoudsopgave

blz.

1	Inleiding.....	3
2	Samenvatting / conclusie	3
3	Beantwoording zienswijzen	4
4	Overzicht wijzigingen.....	11



1 Inleiding

De gemeente Teylingen werkt aan een bestemmingsplan om een regeling tot stand te brengen die bescherming biedt aan objecten. Het gaat om objecten die geen rijks- of gemeentelijk monument zijn maar die door hun karakteristieke waarden -en daarmee hun verschijningsvorm- 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 voor 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.

Van 27 augustus 2020 tot en met woensdag 7 oktober 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is het voor een ieder mogelijk geweest zienswijzen in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ontvangen. De zeven zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ingediend, dus ontvankelijk.

In deze nota staan de zienswijzen samengevat weergegeven en wordt antwoordt gegeven op de zienswijzen. Tevens wordt aangegeven of zienswijzen aanleiding geven het plan wel of niet aan te passen.

2 Samenvatting / conclusies

Er zijn over 6 objecten 7 zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen hebben er toe geleid om de objecten (Oosteinde 11/11c Warmond en Rijsburgerweg 56 Voorhout) niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijze (van de provincie Zuid Holland) geeft aanleiding om voor de locatie Oude Herenweg 17/17a in Voorhout het gebruik aan te passen van verblijfsrecreatie naar dagrecreatie.



3 Beantwoording zienswijzen

3.01 Zienswijze 1 / Jacoba van Beierenweg 49, Voorhout

Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bebouwing op het perceel Jacoba van Beierenweg 49 in zijn geheel opgenomen als zijnde beeldbepalend. Daarbij moet worden opgemerkt, dat het gebouw bestaat uit een tweetal delen, een voorste gedeelte en een eenvoudige daarachter gelegen schuur. Inmiddels is er bij de gemeente ook een verzoek ingediend om het gebouwde aan te wijzen als gemeentelijk monument. In het kader van die procedure wordt er op dit moment een bouwkundig onderzoek uitgevoerd om de staat van onderhoud en monumentale kenmerken te inventariseren. De bouwkundige staat van de achter gelegen schuur is zeer slecht, terwijl de behoudens waardige kenmerken vooral in het voorste deel te vinden zijn. In het kader van de herontwikkeling van de totale locatie is dan ook uitgegaan van behoud van het voorste deel en de transformatie ervan tot woning. Het achterste deel wordt gesloopt en toegevoegd aan het bijbehorende terrein waarop dan drie nieuwe kleine villa's kunnen worden gebouwd. Een principe-verzoek daartoe is inmiddels bij uw gemeente ingediend. Wij gaan ervan uit dat u bij de vaststelling van het bestemmingsplan Beeldbepalende objecten de uitkomsten van de diverse onderzoeken betreft, zodat er geen onnodige belemmeringen bij de herontwikkeling worden opgeworpen.	Het is inderdaad zo dat Jacoba van Beierenweg 49 als geheel is opgenomen in het bestemmingsplan. Dus zowel het voorste deel als ook de daarop aansluitende schuur.  Het is juist dit bedoelde onderzoek momenteel wordt uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn op dit moment echter nog niet bekend. Omdat het object op dit moment in zijn geheel nog geen beschermende status heeft wordt voor dit moment in ieder geval de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 toegekend. Mogelijk wordt de beschermde status in de toekomst verzwakt door het object als gemeentelijk monument aan te wijzen. Daarvoor moeten echter de onderzoeken voor zijn afgerond. U bent als indiener van de zienswijze in de gelegenheid gesteld om de stelling dat er sprake is van een zeer slechte staat van onderhoud te onderbouwen. Wij hebben echter geen nadere onderbouwing hiervan ontvangen. De staat van onderhoud is volgens de gemeente Teylingen niet zodanig dat dit het toekennen van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' in de weg staat. Het is bekend dat u bij de gemeente Teylingen een principeverzoek heeft ingediend voor de herontwikkeling van deze locatie. Dit blijkt ook uit uw zienswijze. De procedure herontwikkeling en de procedure bestemmingsplan beeldbepalende objecten worden echter afzonderlijk van elkaar doorlopen. Voor dit moment wordt echter de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 voor de locatie opgenomen.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



3.02 Zienswijze 2 / Jacoba van Beierenweg 93, Voorhout

Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Ons pand is ingedeeld in categorie Cultuurhistorie 1. Daarin staan een hoop eisen, randvoorwaarden en beperkingen, veel uitgebreider dan hetgeen wij besproken hebben. Aangezien we op dit moment overwegen om ons huis inclusief de schuur te verkopen, zal het genoemde eisenpakket de kosten behoorlijk opdrijven en daarmee de verkoopwaarde drukken. Ook indien we besluiten niet over te gaan tot verkoop, zal de extra verhogende kostenpost blijven bestaan als we aanpassen willen doen aan ons eigendom. Graag zou ik de beschreven randvoorwaarden meer in lijn willen brengen met het eerder gevoerde positieve gesprek en dus minder belastend voor mijn eigendommen maken. Mijn voorstel hierin zou zijn om de randvoorwaarden te versoepelen tot bijvoorbeeld alleen de voorgevel. In ieder geval verwacht ik van de gemeente Teylingen een flexibele opstelling wanneer er aanpassingen of veranderingen aan het pand gedaan zullen moeten worden. Ik heb tenslotte niet zelf gekozen dat de gemeente Teylingen van mijn eigendom een beeldbepalend object maakt. Graag verneem ik u toezeggingen in deze.	De bouwregels van het bestemmingsplan beeldbepalende objecten maken het toepassen van de bouw mogelijkheden van het onderliggende bestemmingsplan (Buitengebied Teylingen) niet onmogelijk. De opgenomen eisen en randvoorwaarden hebben ten doel om de karakteristieke waarden van object te beschermen en dit leidt niet tot het opdrijven van de kosten. Voor een aanvraag omgevingsvergunning waar de Erfgoedcommissie een advies over moet uitbrengen worden niet meer leges in rekening gebracht dan ten opzichte van aanvragen die niet voorgelegd moeten worden aan de Erfgoedcommissie. Als u van oordeel bent dat er sprake is van waardevermindering ten gevolge van het vastgestelde bestemmingsplan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek. Voor het in behandeling kunnen nemen van een dergelijk verzoek moet sprake zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan. Ter informatie het volgende; de raad zal voorgesteld gaan worden om een aangepaste subsidieverordening vast te stellen. De aanpassing van de subsidieverordening houdt in dat ook eigenaren van beeldbepalende objecten in aanmerking kunnen komen voor subsidie ten behoeve onderhoud van het object. Het voorstel om de randvoorwaarden te versoepelen tot alleen de voorgevel (Waarde-Cultuurhistorie 2) wordt niet gevolgd omdat niet alleen de voorgevel maar ook de zijgevel karakteristieke waarden bevat die het behouden waard zijn. Een toezegging voor een flexibele opstelling kan niet gegeven worden. Aanvragen voor een omgevingsvergunning worden volgens het bestemmingsplan ter advies worden voorgelegd aan de Erfgoedcommissie. Uiteindelijk is het college bevoegd gezag voor het afgeven van een omgevingsvergunning.	 Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



3.03 Zienswijze 3 / Jacoba van Beierenweg 93, Voorhout

Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Naar mijn mening is het onredelijk bezwaarend voor het gebruik van het perceel, voor de omliggende panden en het achterliggende perceel om Jacoba van Beierenweg 93 op te nemen als beeldbepalend object. Ik maak daar bezwaar tegen. Het pand heeft geen bewezen belangwekkende cultuur-historische waarde voor de regio, mede door de staat waarin het verkeerd. De afgelopen jaren is het pand verder sterk vervallen. De eigenaar toont geen stappen om het te restaureren en in gebruik te nemen of te verbouwen voor bewoning. Het pand is ook nooit gebouwd voor bewoning, maar een opslag die bij de woning ernaast hoorde. De grote investeringen die waarschijnlijk nodig zullen zijn om bewoning mogelijk te maken weerhoudt de eigenaar er kennelijk van om het pand te herstellen en om te bouwen. Dit is zeer slecht voor de omgeving en uitstraling van de Jacoba van Beierenweg en waarde verminderend voor omliggende panden. Ook is het een obstakel voor ontwikkeling van het achterliggende perceel.	Het toekennen van de bestemming Waarde-Cultuurhistorie 1 heeft geen effect op de wijze waar het object volgens de gebruiksdoeleinden van het onderliggende bestemmingsplan gebruikt mag worden. Het pand heeft inderdaad geen cultuurhistorische waarden voor de regio. Mocht daar sprake van zijn, dan was het pand in het verleden wel door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) aangewezen als Rijksmonument. Dat de eigenaar geen stappen heeft genomen om het pand te restaureren en of te verbouwen voor een ander gebruik vanwege kennelijke grote investeringen en dat het uitblijven hiervan zeer slecht zou zijn voor de omgeving en uitstraling van de Jacoba van Beierenweg is onvoldoende om het pand niet op te nemen in het bestemmingsplan beeldbepalende objecten. Wanneer het pand zou verkrotten door het onthouden van onderhoud zou het pand mogelijk een negatieve invloed te weeg kunnen brengen op de omgeving. Echter, juist de beleidsinzet van de gemeente met het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerpssubsidieverordening is gericht op het behoud van het pand. Volgens de ontwerpssubsidieverordening kunnen (als de raad die ontwerpverordening daadwerkelijk vaststelt) niet alleen eigenaren van een gemeentelijk- of rijksmonument subsidie ontvangen voor onderhoudswerkzaamheden maar ook eigenaren van beeldbepalende objecten. De bestemming Waarde Cultuurhistorie 1, zoals voor dit pand opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan heeft alleen betrekking op Jacoba van Beierenweg 93. Het pand en de bestemming 'waarde – cultuurhistorie 1' vormt geen obstakel voor het achterliggende perceel. Het achterliggende perceel bestaat overigens uit de bestemming Wonen en is in gebruik als tuin met daarop bergingen behorende bij die woningen. Hier zijn geen ontwikkelingen mogelijk.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



3.04 Zienswijze 4 / Postdam 5, Warmond

Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Hierbij zou ik gebruik willen maken van de zienswijze van het "Parapluplan beeldbepalende objecten" wat deel uitmaakt van het ontwerp subsidieverordening beeldbepalende objecten. Dit doordat ik de eigenaar ben van een object op de Postdam 5 te Warmond. Ik zou graag inzage willen hebben op de ontwerpsubsidieverordening. Gaarne dit combineren met mijn andere aanvraag rondom het inzien van het ontwerpbestemmingsplan. Graag deze afspraak aan het einde van de dag/avond plannen.	Op 5 oktober hebben wij uw zienswijze ontvangen en op 5 oktober hebben wij gehoor gegeven aan uw verzoek tot inzage. Wij hebben overigens eerder via een brief op 24 augustus 2020 en middels een publicatie in de Teylinger van 26 augustus (herhaald op 9 september) en middels een publicatie in de Staatscourant geïnformeerd dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt en waar stukken ingezien kunnen worden. Daarnaast hebben wij in onze e-mail van 5 oktober aangegeven dat een inhoudelijke motivering van uw zienswijze ontbreekt. In onze mail van 5 oktober staat aangegeven dat u in de gelegenheid bent gesteld om tot en met 7 oktober uw zienswijze aan te vullen. Wij hebben echter geen aanvulling ontvangen. Uw zienswijze is onvoldoende om de locatie Postdam 5 uit het bestemmingsplan te verwijderen. 	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



3.05 Zienswijze 5 Oosteinde 11 / 11c, Warmond

Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
De volgende zienswijze worden naar voren gebracht. Motivering beeldbepalend karakter Er is onvoldoende gemotiveerd dat de beide objecten Oosteinde 11 en 11c moeten worden aangemerkt als beeldbepalend en bijzondere bescherming, zoals voorgesteld, behoeven. De boerderij is op geen enkele wijze zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Nu niet wordt gekozen voor aanwijzing als monument maar voor aanwijzing als beeldbepalend object, dient die beeldbepalendheid, vanuit de openbare ruimte, doorslaggevend te zijn. De boerderij bevindt zich buiten de bebouwde kom aan het einde van een doodlopende particuliere weg midden op een particulier erf. Uitsluitend bezoekers van de boerderij kunnen deze zien. Op pagina 84 van de bijlage bij de toelichting, wordt slechts een beschrijving gegeven van de bestaande bebouwing. Daarin worden zowel oude als nieuwe elementen benoemd. De boerderij bestaat immers uit een oude en aanzienlijke nieuwere gedeelten. Onduidelijk is aan welke elementen waarde wordt toegekend. Er wordt op gewezen dat de boerderij omstreeks 1960 legaal is verbouwd tot twee woningen. Daarbij is aan de kopse kant een nieuwe hoofden-ree gemaakt ten behoeve van nummer 11c en een nieuw raam gemaakt. Het dak van het achterste gedeelte van nummer 11 is vervangen door gesmoorde golfpannen. In de motivering wordt aangegeven dat deze elementen niet passend zijn. Eigenaar vreest dat de planregels zo zullen worden uitgelegd en toegepast dat bij een toekomstige verbouwing als voorwaarde wordt gesteld dat de oorspronkelijke elementen terugkomen. Die oorspronkelijke elementen, met kleinere ramen en andere bouwmaterialen, voldoen niet aan de eisen van de huidige tijd. Bovendien worden in de motivering, van nota bene slechts één zin, ook inpandige elementen benoemd, te weten de aanwezigheid van een opkamer. Dat terwijl de bescherming van de dubbelbestemming "Waarde – cultuurhistorie 1", zo blijkt uit de toelichting en de planregels, nu juist niet ziet op inpandige elementen. <i>Voor het overige is deze zienswijze niet samengevat weergegeven omdat de zienswijze wordt gehonoreerd. Verwezen wordt naar de oorspronkelijke zienswijze.</i>	De locatie is inderdaad pas zichtbaar na het afrijden van de doodlopende particuliere weg en het object levert daardoor geen bijdrage aan de herkenbaarheid en identiteit van de gemeente. Daarnaast bestaat de boerderij inderdaad uit aanzienlijk nieuwere elementen. De aanwezige behoudenswaardige elementen zijn onvoldoende om het object binnen het plan op te nemen als beeldbepalend object. De zienswijze wordt gehonoreerd door Oosteinde 11 / 11c uit het bestemmingsplan te verwijderen. Gezien de zienswijze wordt gehonoreerd wordt voor het overige niet ingegaan op de zienswijze. 	Het bestemmingsplan wordt wel aangepast.



3.6 Zienswijze 6 Rijsburgerweg 56, Voorhout

Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
De zienswijze bestaat uit de volgende punten: -Het hoofdgebouw bestaat volgens het ontwerpbestemmingsplan uit twee achter elkaar geplaatste dwarshuizen en een aangebouwde stal. De aangebouwde stal zou volgens ons niet tot het hoofdgebouw gerekend mogen worden. De stal heeft zijn functie als koeienstal en hooizolder verloren. Het behouden van de stal is economisch niet haalbaar. Voor de koeien zijn nu andere schuren beschikbaar. Deze aangebouwde stal verkeert in een slechte staat van onderhoud met scheuren in de muren en daarom willen wij de stal op termijn slopen en niet meer herbouwen. Daarom het eerste verzoek de aangebouwde stal niet meer als een beeldbepalend object aan te merken. Met de in de planning staande sloop willen wij de komende jaren ook geen onderhoud meer plegen aan deze stal. -Ook het overblijvende hoofdgebouw bestaande uit twee achter elkaar geplaatste dwarshuizen verkeert in een slechte staat van onderhoud. Op verschillende plaatsen zitten scheuren in de muren. Ook deze twee achter elkaar geplaatste dwarshuizen willen wij op termijn slopen en deze dwarshuizen willen wij wel vervangen door nieuwbouw. De twee achter elkaar geplaatste dwarshuizen zijn niet even lang. Ze zijn ook op verschillende momenten gebouwd. Het voorste dwarshuis is het jongste en is ongeveer twee en halve meter langer dan het achterste dwarshuis, dit willen wij bij nieuwbouw gelijk trekken tot de lengte van het voorste dwarshuis. Van de twee dwarshuizen willen wij één geheel maken met één dak, want de dakgoot tussen de twee huizen heeft de afgelopen jaren voor veel lekkages gezorgd. Ook het onderhoud voor deze dwarshuizen zal vanwege de toekomstige sloop op een héél laag pitje komen te staan. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat wij een onderhoudsplicht krijgen, als deze twee dwarshuizen als beeldbepalend object worden aangemerkt. Daarom willen wij u verzoeken ook deze twee dwarshuizen niet meer als beeldbepalend object aan te merken. Wij zijn van mening dat wij ongelijk worden behandeld in de gemeente Teylingen ten opzichte van bijna alle andere woningen binnen uw gemeente door een gedwongen plaatsing van de woning aan de Rijsburgerweg 56 te Voorhout op de lijst van beeldbepalende objecten. In een buurgemeente is de plaatsing op een lijst van beeldbepalende objecten op vrijwillige basis. Bij nieuwbouw krijgen wij bij een plaatsing op de lijst van beeldbepalende objecten te maken met stringenter bouwvoorschriften (uitgangspunt huidige woning) en een extra toets door de erfgoedcommissie, dan andere woningen in uw gemeente.	Gezien de door u genoemde argumenten in uw zienswijze is het niet redelijk om vast te houden aan het opnemen van dit object in het bestemmingsplan. Hierin meegewogen de staat van onderhoud. Uw zienswijze wordt gehonoreerd door de locatie Rijsburgerweg 56 te verwijderen uit het bestemmingsplan. 	Het bestemmingsplan wordt aangepast.



3.7 Zienswijze 7 Provincie Zuid Holland, Oude Herenweg 17 / 17a, Voorhout

Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Zienswijze Onze zienswijze heeft betrekking op het volgende onderdeel: Wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 - 17a Voorhout. Wij hebben geconstateerd dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om in de beeldbepalende bollenschuur twee recreatiewoningen toe te staan, niet past binnen de beleidsbeslissing 'Recreatiewoningen' in de provinciale Omgevingsvisie. Deze Beleidskeuze geeft aan dat de provincie permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwt als een onwenselijke ontwikkeling. Nieuwe recreatiewoningen zijn alleen toegestaan in bestaande of nieuwe verblijfsrecreatieparken teneinde permanente bewoning in recreatiewoningen tegen te gaan. Een verblijfsrecreatiepark definiëren wij als een terrein van enige omvang met een recreatief karakter, met gemeenschappelijke voorzieningen en overeenkomstig inrichting en juridische bestemming bedoeld om recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf, bedrijfsmatig te exploiteren. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling, waarbij voor de panden Oude Herenweg 17 en 17a de aanduiding Verblijfsrecreatie is opgenomen, past niet in deze beleidskeuze, omdat het solitaire recreatiewoningen betreffen die geen onderdeel zijn van een nieuw of bestaand verblijfsrecreatiepark. Wij zien hier in dit geval, ook om precedentwerking in andere gevallen te voorkomen, geen ruimte om voor dit plan een uitzondering op de beleidsregel te maken.	Wegens de aangegeven strijdigheid met het provinciaal beleid wordt de zienswijze gehonoreerd. Het bestemmingsplan wordt aangepast door het gebruik 'verblijfsrecreatie' te wijzigen naar dagrecreatie.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.



4 Overzicht wijzigingen

De wijzigingen die worden doorgevoerd hebben betrekking op de toelichting, regels en de verbeelding en zijn het gevolg van het honoreren van zienswijzen. Ook worden ambtshalve wijzigingen in de regels doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben als doel het voorkomen van onduidelijkheid over wat binnen het parapluplan onder 'hoofdgebouw' moet worden verstaan en het verbinden van de regels met de 'beschrijving en waardering' van de objecten.

Samengevat bestaan de wijzigingen ten gevolge van zienswijzen uit:

Het verwijderen van Rijsburgerweg 56 Voorhout uit de verbeelding

Het verwijderen van Oosteinde 11 uit de verbeelding

Het toevoegen van het begrip dagrecreatie

Samengevat bestaan de ambtshalve wijzigingen uit:

Het toevoegen van de formulering:

Bij artikel 5/6/7/8: voor zover deze gebouwen beschikken over cultuurhistorische waarden zoals geformuleerd in bijlage 1 bij deze regels (beschrijving en waardering Beeldbepalende panden).

Voor het overzicht aan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de nota van wijzigingen.