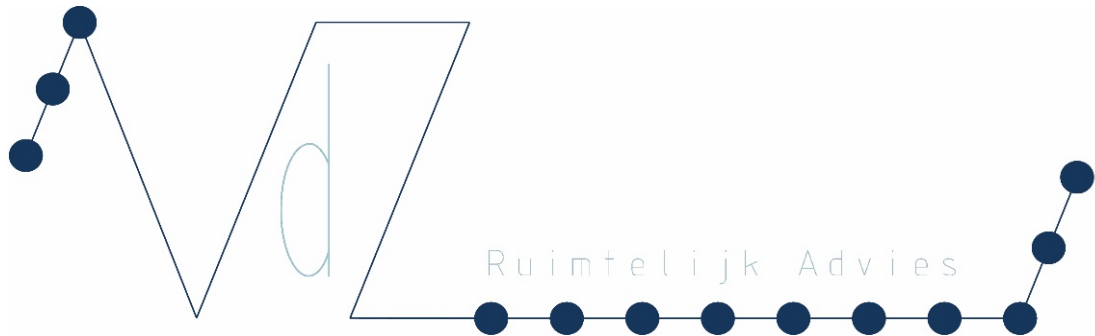




Nota van wijzigingen

de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn met een gele markering aangegeven.

Parapluplan beeldbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout

Toelichting

Plan identificatie: NL.IMRO.1525.BP2018TEY11002B-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Inhoud van het bestemmingsplan	5
2.1	Aanleiding en achtergrond	5
2.2	Cultuurhistorie	6
2.3	Beeldbepalende panden / objecten	7
2.4	Oude Herenweg 17/17a	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
5	Juridische planbeschrijving	15
5.1	Planvorm	15
5.2	Verbeelding	15
5.3	Uitleg van de planregels	16
6	Economische uitvoerbaarheid	21
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.1	Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro	22
7.2	Terinzagelegging	22

Bijlage 1. Beschrijving en waardering beeldbepalende panden, Stichting Dorp, Stad en Land, 21 oktober 2020

Bijlage 2. Inspraak- en vooroverlegnota, Paraplu-voorontwerpbestemmingsplan Beeldbepalende objecten, Teylingen, gemeente Teylingen, mei 2020

Bijlage 3. Ruimtelijke motivering Oude Herenweg 17 en 17a Voorhout, OWDH, 8 juli 2020

Bijlage 4. Maten pand Oude Herenweg 17 / 17a

Bijlage 5. Nota van zienswijzen Paraplu-ontwerpbestemmingsplan Beeldbepalende objecten, Teylingen, gemeente Teylingen, oktober 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Teylingen zijn talrijke cultuurhistorisch waardevolle panden en objecten aanwezig, die vaak een beeldbepalend karakter met zich dragen. Een aantal daarvan is aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument, maar een behoorlijk aantal niet. Deze laatste categorie geniet daardoor geen 'bescherming', met als gevolg dat de panden of objecten gewijzigd of gesloopt kunnen worden, zonder dat hier een afweging op het gebied van cultuurhistorie van het college van burgemeester en wethouders aan vooraf gaat. Dit wordt als ongewenst gezien, daar de panden en objecten door hun karakteristiek iets vertellen over de geschiedenis van Teylingen en daarmee net als rijks- en gemeentelijke monumenten fungeren als identiteitsdrager, dit zowel ten aanzien van de afzonderlijke dorpen als het buitengebied. Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad de visie Erfgoed Teylingen vastgesteld. Deze visie biedt een basis om in samenspraak met inwoners, ondernemers het gebouwde erfgoed te behouden. Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad tevens besloten om een bestemmingsplanprocedure te starten om voor 74 beeldbepalende panden een beschermde status te creëren.

Beeldbepalende panden en objecten kunnen worden bestemd en beschermd in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een op bescherming gerichte regeling. Uitgangspunt van de regeling is dat het slopen van beeldbepalende panden zonder dat daar een cultuurhistorisch oordeel van de gemeente over is gegeven, niet mogelijk is. De regeling op het verbod tot slopen is (samengevat) zo ingericht dat met een vergunning van dit verbod afgeweken kan worden als aan voorwaarden wordt voldaan. Een advies van de Erfgoedcommissie ligt ten grondslag aan een sloopvergunning. Ook voor wijzigingen (exterieur) van beeldbepalende panden moet de gemeente een cultuurhistorisch oordeel geven en om dit oordeel te geven, worden aanvragen ter advies voorgelegd aan de Erfgoedcommissie Teylingen.

De basis voor de keuze van de panden en objecten is gevormd door een 'Beschrijving en waardering beeldbepalende panden' van Stichting Dorp, Stad en Land. Hoewel het voornamelijk om panden gaat, zijn er ook enkele objecten opgenomen, zoals een vijverpartij, een hekwerk en een muziektent. Dit bestemmingsplan geeft met de op bescherming gerichte regeling tevens uitvoering aan diverse beleidsstukken van de gemeente waarin het behoud van cultureel erfgoed als gewenst wordt gezien, waaronder de woonvisie, de visie op recreatie en toerisme en de structuurvisie. Bovendien draagt het expliciet benoemen van de waardevolle panden en hun kenmerken, alsmede de juridische bescherming, bij aan bewustwording van en kennis over het cultureel erfgoed van de gemeente.

Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan is aan het licht gekomen dat het gewenst is om het gebruik van de locatie Oude Herenweg 17 / 17a in Voorhout op te nemen in het bestemmingsplan en deels te wijzigen. Het pand op deze locatie is kadastraal gezien opgesplitst in twee delen. Het gebruik wordt gewijzigd van schuur naar dagrecreatie. Het wijzigen en voor het overige opnemen van dit gebruik heeft als doel een bijdrage te leveren aan de duurzame instandhouding van het pand Oude Herenweg 17 / 17a wat gekenmerkt is als beeldbepalend object. Bin-

nen het kadastrale perceel van 17a is een moestuin aanwezig. Omdat de moestuin op grond ligt die oorspronkelijk is bedoeld voor bollenteelt is het uitgangspunt dat deze grond weer ingezet wordt voor de bollenteelt. Het gebruik van de moestuin wordt echter beschermd door het overgangsrecht. Door het gebruik van de moestuin onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen zal deze grond –na het eindigen van het persoonsgebonden gebruiksrecht- planologisch ten dienste komen te staan aan de bollenteelt. Dit bestemmingsplan voorziet in deze opzet. In aanvulling op het doel, om met dit bestemmingsplan beeldbepalende objecten te beschermen, is voor de locatie Oude Herenweg 17 / 17 a het doel dus tweeledig.

Binnen het voorontwerpbestemmingsplan waren 77 objecten opgenomen. Ten gevolge van inspraakreacties is één object niet langer opgenomen in het plan en zijn er 9 objecten toegevoegd. Het ontwerpplan voorzag daardoor in 85 objecten. Naar aanleiding van zienswijzen zijn er 2 panden uit gehaald, zodat het in totaal nu om 83 objecten gaat.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de panden en objecten die als beeldbepalend zijn aangemerkt in voornoemde inventarisatie. Deze panden liggen verspreid over de kernen van Teylingen, namelijk Warmond, Sassenheim en Voorhout. Enkelen liggen in het buitengebied.

1.3 Leeswijzer

Voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de werking en inhoud van het bestemmingsplan uiteengezet. Een aparte paragraaf wordt gewijd aan het perceel Oude Herenweg 17/17a.

In hoofdstuk 3 wordt er getoetst aan het ruimtelijk relevante beleid en in hoofdstuk 4 wordt getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten. Het gaat hier alleen om de toets aan de op de bescherming van de op de bescherming van cultuurhistorische waarden gerichte regeling: de uitvoerbaarheid van het perceel Oude Herenweg 17/17a voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten wordt onderbouwd in paragraaf 2.5. In hoofdstuk 5 volgt de juridische planuitleg; in hoofdstuk 6 de financiële uitvoerbaarheid en in het laatste hoofdstuk staat de weergave van de maatschappelijke procedure.

2 Inhoud van het bestemmingsplan

2.1 Aanleiding en achtergrond

Gemeenten hebben de plicht rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Deze plicht vloeit voort uit artikel 3.1.6, lid 5 Bro, waarin staat dat gemeenten verplicht zijn om in de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hier vloeit uit dat gemeenten bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een inventarisatie en analyse maken van de cultuurhistorische waarden binnen het betrokken gebied en daar conclusies aan verbinden. Deze conclusies worden verankerd in het bestemmingsplan in de vorm van een toereikend beschermingsregime.

Middels een voorstel aan de raad met het onderwerp 'Initiatiefnota monumentenbeleid', waarover de raad op 30 maart 2017 overeenkomstig heeft besloten onderkent de gemeente het belang van behoud van historische, monumentale en beeldbepalende panden en objecten. Als negatieve effecten van een niet adequate bescherming worden genoemd de verpaupering van Villa West End, het verdwijnen van het kleine huisje met de witte gevel aan de Hoofdstraat in Sassenheim en de afbraak van boerderij Oostdam bij de Nagelbrug in Voorhout.

De doelstelling van de gemeente is om het erfgoed te behouden voor huidige en toekomstige generaties. Monumentaal erfgoed draagt bij aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat, cultuurhistorisch besef, gemeentelijke identiteit, saamhorigheid en welzijn.

Onder identiteit wordt in verband het volgende verstaan.

Identiteit: beeldbepalende objecten hebben intrinsieke waarde en zorgen voor een gevoel van identiteit en verbondenheid met de omgeving. Zij maken deel uit van het collectief geheugen van de gemeenschap. Zij zijn de zichtbare dragers van het gemeenschappelijk verleden en vormen zo de verbinding met het heden. Daarom is het van belang dat het verhaal van erfgoed verteld en beleefd wordt. Gemeente en burgers hebben elkaar hierbij nodig. Ook de cultuurhistorische verenigingen dragen bij aan het bevorderen van het cultuurhistorisch besef.

Beeldbepalende panden vertegenwoordigen ook een economische waarde.

Economie: investeren in het lokaal erfgoed is van groot belang voor de vitaliteit van onze gemeente. Goed onderhouden beeldbepalende panden en objecten dragen bij aan een prettig leefklimaat. Zorgvuldige omgang met erfgoed leidt tot een hogere aantrekkingskracht en belevingswaarde van de (leef)omgeving en een economische spin-off in de sfeer van vestiging c.q. behoud van bedrijven, recreatie en toerisme.

De grondslag voor de aanwijzing van beeldbepalende panden en objecten is de herkenbare waarde van het erfgoed voor de identiteit en beleving van Teylingen.

2.2 Cultuurhistorie

De gemeente Teylingen kent een lange en rijke geschiedenis, alhoewel de gemeente zelf vrij jong is. Ze is ontstaan uit de kernen Sassenheim, Voorhout en Warmond. De naam is afgeleid van het Slot Teylingen. Dit slot werd gebouwd in de 13^e eeuw om de noord-zuid route in het graafschap Holland te beschermen. Sassenheim, Voorhout en Warmond zijn allen ontstaan op een oude strandwal. De strandwal zorgde voor droge voeten omdat deze hoger lag dan de rest van de omgeving, en was daardoor geschikt voor nederzettingen. De zandgronden zorgden tevens voor een ideale ondergrond voor bollenteelt. De aangrenzende veengronden vormden een ideale ondergrond voor veeteelt. Zodoende ontstonden diverse zogenaamde wegdorpen tussen Haarlem en Leiden.

Vanaf de 8^e eeuw werden de strandwallen meer en meer bewoond. In de 10^e en 11^e eeuw worden in steeds grotere mate kastelen en versterkte hoeven gerealiseerd. Deze duiden op een toenemende macht van al dan niet adellijke groot-grondbezitters die een overheersende positie innamen en hun grond verpachtten aan boeren. Ten oosten van de strandwallen ontstond een moerasgebied. Als gevolg van zandwinning, uitbreiding van steden en dorpen en grondbewerking voor de bloembollenteelt zijn in de regio de strandwallen afgegraven. Het agrarisch verleden is zichtbaar aan de hand van tal van boerderijen uit de 17^e, 18^e en 19^e eeuw, met name gelegen in en rond Warmond, die bewaard zijn gebleven. De opkomst van de bollenteelt vanaf eind 19^e eeuw is zichtbaar aan de hand van enkele bollenschuren en kwekerswoningen in Voorhout en Warmond. In Sassenheim komt dit juist meer tot uitdrukking door de vele villa's die in het Interbellum zijn gebouwd, in neorenaissance stijl of burgerlijke bouwstijl. Veel voorbeelden daarvan zijn er aan de Teijlingerlaan en de Julianalaan.



Boerderijen in Warmond



Kwekerswoning (l) en bollenschuur in Voorhout



Statige woonhuizen in Sassenheim

2.3 Beeldbepalende panden / objecten

Ten gevolge van een inventarisatie zijn de objecten (panden, hekwerken, vijverpartijen) voorzien van een beschrijving en waardering (zie bijlage 1). Zoals aangegeven is de grondslag voor de aanwijzing van panden de herkenbare waarde van het erfgoed voor de identiteit en beleving van Teylingen.

Om te bepalen of een pand of object beeldbepalend is zijn drie criteria gehanteerd: 'cultuurhistorische waarde', 'architectonische waarde' en 'situationele waarde'.

Onder cultuurhistorische waarde wordt het belang van het pand verstaan als bijzondere uitdrukking van een ontwikkeling: cultureel, sociaal, economisch, bestuurlijk, geestelijk, geografisch, landschappelijk, ruimtelijk, technisch of typologisch. Ook herinneringswaarde wordt in dit verband meegewogen.

Onder architectonische waarde wordt het belang van het pand verstaan voor architectuur en kunsthistorie. Hieronder vallen onder meer de esthetiek van een ontwerp, bouwtechniek, materiaalgebruik en ornamentiek. Ook het belang voor het oeuvre van een architect, bouwmeester of kunstenaar kan in dit verband worden meegewogen.

Onder situationele waarde wordt het belang van het pand verstaan in relatie tot de omgeving. Hieronder vallen onder meer de betekenis voor een ensemble, stedenbouw, landschap of ruimtelijke en functionele context.

Zo kunnen panden architectonisch en cultuurhistorisch van belang zijn als goed herkenbaar voorbeeld van een representatief huis in expressionistische stijl, rationalistische- of neorenaissancestijl. In Sassenheim zijn tal van villa's aanwezig die deel uitmaken van de kenmerkende reeks laat-negentiende en vroeg twintigste eeuwse villa's aan o.a. de Hoofdstraat. Een pand kan ook een herkenningspunt, zoals het voormalig postkantoor in Sassenheim zijn of simpelweg iets zeggen over het verleden, zoals de pastorie in Sassenheim. Langs de Teijlingerlaan in Sassenheim staan veel karakteristieke panden uit het Interbellum en langs de Julianalaan in Sassenheim staan huizen van projectmatige woningbouw uit het begin van de 20^e eeuw. In Voorhout gaat het vooral om gebouwen die refereren aan het agrarisch verleden in de bollenteelt, zoals bollenschuren en kwekerswoningen. Ook zijn er enkele traditionele boerderijen, net als in Warmond. In Warmond komen enkele specifieke panden en objecten voor, zoals een koffiehuis, een paviljoen en koetshuizen. Daarnaast staan er verspreid in Warmond beeldbepalende woonhuizen. Zowel het agrarisch verleden als de architectonische en cultuurhistorische geschiedenis kunnen dus een rol spelen.

Gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerp van het parapluplan is een ontwerp van een nieuwe subsidieverordening ter inzage gelegd. Deze nieuwe subsidie-

verordening zal voorzien in subsidiemogelijkheden voor objecten die door een bestemmingsplan of ander aanwijzingsbesluit zijn aangewezen als 'beeldbepalend object'. De subsidie zal afhankelijk zijn van het budget dat de gemeenteraad ter beschikking zal stellen.

2.4 Oude Herenweg 17/17a

Het pand Oude Herenweg, met daarbinnen 17 en 17a, staat in het bollenlandschap in Voorhout (bollenzone 1). In het voorontwerp van dit bestemmingsplan was het object opgenomen met de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1'.

Het feitelijke gebruik van nr. 17 bestaat uit recreatie (incidenteel in gebruik als oefenruimte voor een bandje en incidenteel verblijf als zijnde dagrecreatie). Het gebruik van het pand nr. 17a bestaat uit opslag. Het gebruik van de buitenruimte bij nr. 17 bestaat uit tuin. Het gebruik van de buitenruimte bij nr. 17a bestaat niet alleen uit tuin, ook is een aanzienlijk deel van de buitenruimte in gebruik als moestuin. Om tot een inzichtelijk beeld van de situatie te komen wordt verwezen naar onderstaande luchtfoto. De omschreven situatie van het feitelijk gebruik komt niet overeen met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen geldt er ter plaatse van deze locatie de bestemming 'Bollengrond-bollenzone 1'. Het feitelijke gebruik van het pand, de buitenruimte er omheen en de moestuin zijn echter planologische beschermd door het overgangsrecht van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1992 omdat de feitelijke situatie ten tijde van het vaststellen (in 1992) van dat bestemmingsplan al aanwezig was. De gemeente had in feite het gebruik -zoals hiervoor beschreven-, en ook de bestaande bebouwing van het pand Oude Herenweg 17 / 17a, in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen moeten verwerken. Dit is niet gedaan. Het 1 op 1 verwerken van het feitelijke gebruik zou overigens ook geen recht doen aan de belangen van de gemeente, de eigenaren en de ISG. Door planologisch gebruik voor een deel van het pand op te waarderen (tot dagrecreatie) en de moestuin onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen, ontstaat er een situatie die wel recht doet aan de belangen van gemeente, eigenaren en de ISG. Door deze wijze van bestemmen is er voor de eigenaar aanleiding om te investeren in het beheer en onderhoud van het pand en draagt dit bij aan de instandhouding van beeldbepalende object Oude Herenweg 17 / 17a en dit draagt dan weer bij aan het belang van de gemeente gezien vanuit het erfgoedbeleid (instandhouding van beeldbepalende objecten). Vanuit de ISG gezien is het wenselijk om de moestuin zo snel als mogelijk ongedaan te krijgen zodat de gronden weer inzetbaar zijn als bollengrond. Dit kan worden bereikt door de moestuin onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in deze omschreven opzet.

Samengevat wordt met ditbestemmingsplan het pand op de locatie Oude Herenweg 17 / 17a aangewezen als beeldbepalend object en wordt voor een deel het gebruik van het pand gewijzigd naar dagrecreatie. Dit zodanig dat Oude Herenweg 17 en 17a (afzonderlijk van elkaar) kunnen worden gebruikt ten behoeve van dagrecreatie. De moestuin wordt onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht.

Het toevoegen van een nieuwe schuur bij Oude Herenweg 17a is verwijderd uit het plan. Het behouden van de bestaande kas bij Oude Herenweg 17a is toegevoegd aan het plan.



In een bijlage¹ is de uitvoerbaarheid voor wat betreft de milieu-aspecten onderbouwd. Er blijken geen belemmeringen te zijn. In aanvulling hierop kan vermeld worden dat de hoeveelheid verharding niet toeneemt (ze neemt zelfs af) zodat er geen negatieve effecten op de waterhuishouding zijn. Er is verder voldoende gelegenheid voor parkeerplaatsen op eigen terrein en er wordt ontsloten op de Oude Herenweg, die het aantal verkeersbewegingen eenvoudig kan verwerken. Er kan zodoende medewerking worden verleend aan het plan.

¹ Bijlage 3. Ruimtelijke motivering Oude Herenweg 17 en 17a Voorhout, OWDH, 8 juli 2020

3 Beleidskader

Dit bestemmingsplan is louter gericht op het beschermen van bestaande panden en objecten. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zijn er geen Rijks- of provinciale belangen in het geding.

3.1 Rijksbeleid

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg ("Momo") in werking getreden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit Omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). De nieuwe wet- en regelgeving is ook ingegaan per 1 januari 2012. Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen. Daarnaast geldt de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het Rijksbeleid doordat cultuurhistorisch waardevolle panden en objecten planologisch-juridisch beschermd worden.

3.2 Provinciaal beleid

Cultuurhistorie neemt ook in het provinciaal beleid een belangrijke plaats in. In de Omgevingsvisie uit 2019 zijn diverse bestaande beleidsdocumenten opgenomen, waaronder de Visie Ruimte en Mobiliteit 2014, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland, (jaarlijks herzien, laatste versie 29 juni 2018). Hierin geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- 1 beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- 2 vergroten van de agglomeratiekracht,
- 3 verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
- 4 bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De essentie van de rode draad verbeteren van ruimtelijke kwaliteit is dat ontwikkelingen inspelen op de aanwezige kwaliteit in de omgeving, zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt. Naast 'rekening houden met' heeft de provincie ook cultuurhistorische kroonjuwelen en ander cultureel erfgoed beschermd. Dit bestemmingsplan beoogt cultuurhistorisch beeldbepalende panden te beschermen en is daarmee in lijn met de provinciale gedachten omtrent cultuurhistorie.

Voor wat betreft het toestaan van het gebruik van twee recreatiewoningen en een tijdelijk gebruik als moestuin op het perceel Oude Herenweg 17/17a geldt dat het gaat om een zodanig kleinschalig initiatief, dat van strijd met provinciale belangen geen sprake is. Bovendien zal op termijn de moestuin weer als bollengrond beschikbaar komen, nu er ter plaatse positief gebonden overgangsrecht is opgenomen. Dit is in lijn met het provinciaal beleid, dat er op gericht is de (1^e klas) bollengrond in de Duin- en Bollenstreek zoveel mogelijk te houden met het oog op de wens tot het in stand houden van de vitaliteit van de bollensector.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Teylingen

In de Structuurvisie 2030, duurzaam bloeiend!, vastgesteld op 25 juni 2015, onderkent de gemeente het onderwerp 'cultuurhistorie' als één van de ruimtelijke hoofdogaven. De gemeente streeft 'een goede borging van cultuurlandschappelijke elementen en cultureel erfgoed met kansen voor behoud en ontwikkeling na. De opgave is mede een gevolg van een gesignaleerde trend, dat steeds meer behoefte is aan (behoud van) cultuurhistorie. Dit bestemmingsplan sluit hier op aan.

Visie gebouwd erfgoed Teylingen 2018

Aan de hand van de Visie gebouwd erfgoed Teylingen 2018 wil de gemeente de mogelijkheden voor behoud van het gebouwde erfgoed onder de aandacht brengen. Daarbij wordt niet alleen gedacht aan bescherming van monumenten maar ook aan behoud door het aanwijzen van beeldbepaalde objecten en maatregelen zoals het stimuleren van hergebruik. De visie geeft de inwoners, ondernemers en gemeente een goede basis om in samenspraak het gebouwde erfgoed te behouden. Dit bestemmingsplan sluit hier op aan.

Beschermd Dorpsgezicht

Op 12 december 2006 hebben de Minister van OCW en VROM een groot deel van de bebouwde kom van Warmond en ook delen van het buitengebied van Warmond aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Ten gevolge van die aanwijzing heeft de gemeenteraad in 2009 een bestemmingsplan vastgesteld (Kom Warmond 2009) ter bescherming van dat aangewezen beschermd dorpsgezicht. De aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht heeft nadrukkelijk niet ten doel gehad om de -op dat moment bestaande (2006) - vorm te bevriezen maar om nieuwe ontwikkelingen binnen bepaalde kaders (met het uitgangspunt behoud en versterken cultuurhistorische waarden) te laten plaatsvinden. Het rechtsgevolg van het beschermd dorpsgezicht is dat vergunningsvrij bouwen van rechtswege vergunningsplichtig is en dat voor het gedeeltelijk of geheel slopen van panden een sloopvergunning is vereist. Ten gevolge van de bestemmingsplanregeling (Kom Warmond 2009) mag een pand niet zonder meer gewijzigd c.q. veranderd mag worden. Hiervoor gelden specifieke regels waarbij de Erfgoedcommissie gehoord dient te worden. Voor het wijzigen van onroerende zaken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen straten, wegen, pleinen, bomen, geldt volgens het bestemmingsplan Kom Warmond 2009 een vergunningsplicht (aanlegvergunning) waarbij advies ingewonnen wordt door de Erfgoedcommissie.

Omdat binnen het beschermd dorpsgezicht panden aanwezig zijn die geen monument zijn maar die een beschermde status hebben gekregen ten gevolge van de aanwijzing

'beschermd dorpsgezicht' door de minister en aansluitend op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplanregeling Kom Warmond 2009, wordt voor dit paraplubestemmingsplan 'Beeldbepalende panden' een regeling opgenomen die hiermee nagenoeg overeenkomt. Omdat het bij de beeldbepalende panden gaat om het behoud van de karakteristieke erfgoedwaarde, is de regeling wel milder dan de regeling 'artikel 20 beschermd dorpsgezicht' van bestemmingsplan Kom Warmond 2009' omdat die regeling ook gericht is op behoud van karakteristieke erfgoedwaarden in relatie tot het ensemble.

Door nagenoeg een overeenkomstige regeling te treffen voor beeldbepalende panden in relatie tot artikel 20 van bestemmingsplan Kom Warmond 2009 (beschermd dorpsgezicht) wordt aangesloten aan bestaand beleid. Een ander voordeel hiervan is dat de werking van artikel 20 beschermd dorpsgezicht zich inmiddels als regeling heeft bewezen en een regeling betreft die voor de erfgoedcommissie Teylingen bekend en werkbaar is.

Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota zijn de volgende doelstellingen van belang:

- cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en bollenschuren;
- behoud oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing;
- hoofdbebouwing aan straatzijde;
- bescherming stenen en houten monumentale bollenschuren;
- bescherming monumentale boerderijen.

In de welstandsnota zijn hiervoor criteria opgenomen. Bij aanpassingen aan cultureel erfgoed gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorische delen van) het object
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- het zicht op het monumenten of beeldbepalend panden vrij laten

De welstandscommissie stuurt op aspecten als ligging, massa, materiaal- en kleurgebruik en architectonische uitwerking. De welstandsnota en dit bestemmingsplan zijn zodoende complementair aan elkaar voor zover het boerderijen en bollenschuren betreft. In dit bestemmingsplan worden daarnaast echter ook andere beeldbepalende panden beschermd. Deze worden via de welstandsnota slechts gedeeltelijk beschermd doordat ze zijn opgenomen in gebiedsgerichte criteria, bijvoorbeeld als ze zijn gelegen in het centrum van Sassenheim of het lint Herenweg te Warmond.

Woonvisie

De Woonvisie 2015-2020 is voorts van belang omdat de gemeente Teylingen een gemeente wil zijn waar het goed wonen is in een dorpse sfeer met voldoende voorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen. Daarbij "dienen de identiteiten van de drie kernen behouden en versterkt te worden". Zoals eerder is aangegeven, dragen beeldbepalende panden bij aan de identiteit van een dorp en is het dus gewenst deze te behouden. Dit bestemmingsplan sluit hier op aan.

Visie recreatie en toerisme

In de geactualiseerde visie op recreatie en toerisme(2016-2020), 'Samen Verbinden', wil de gemeente de (dag) recreatieve waarde versterken alsmede het toeristisch pro-

duct. Een specifieke doelstelling daarbij is behoud van cultureel erfgoed. Het behoud van cultureel erfgoed draagt namelijk in belangrijke mate bij aan de identiteit en het karakter van de dorpen. Ons cultureel erfgoed vormt, samen met de monumenten die onze gemeente rijk is, een extra aantrekkingskracht voor toeristen en recreanten. Passend binnen het huidige monumentenbeleid moeten monumenten dan ook zo veel mogelijk worden behouden en waar nodig zal in de bres worden gesprongen voor het behoud van het cultureel erfgoed. Dit bestemmingsplan sluit hier op aan.

Duurzaamheid

In de duurzaamheidsagenda 2016-2018 onderkent de gemeente het belang van duurzaamheid: in 2030 wil de gemeente volledig duurzaam zijn. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing. Streven naar duurzaamheid en (de wens tot) behoud van cultureel erfgoed wil nog wel eens op gespannen voet met elkaar staan, alhoewel het behoud van cultureel erfgoed in de agenda is benoemd als een van de sustainable goals. Immers, wanneer bestaande woningen naar een meer energie neutrale woningen moeten worden verbouwd, één van de doelen van de duurzaamheidsagenda, doet de vraag zich voor hoe zich dit verhoudt met de bouwkundige/ architectonische waarden van een pand. Een dak kan uit historische pannen bestaan en de vraag kan zich voordoen of het gewenst is daar zonnepanelen op te plaatsen. Of wat te doen met de wens de isolatie van een huis te verbeteren, bijvoorbeeld door houten kozijnen te vervangen door kunststof. Het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen is maatwerk en zal per geval beoordeeld moeten worden.

Erfgoedverordening Teylingen 2018

De gemeenteraad van Teylingen heeft op 8 maart 2018 de Erfgoedverordening Teylingen 2018 vastgesteld. In deze Erfgoedverordening zijn regels over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten opgenomen. Ook zijn artikelen uit de Erfgoedwet in de Erfgoedverordening Teylingen 2018 opgenomen die betrekking hebben op de instandhoudingsplicht van monumenten en beeldbepalende objecten. Ook zijn vanuit de Erfgoedwet artikelen in de Erfgoedverordening Teylingen 2018 opgenomen die betrekking hebben op het aanwijzen van culturele goederen en verzamelingen.

Over het wijzigen van een deel van het gebruik de locatie Oude Herenweg 17 / 17a ten behoeve van dagrecreatief gebruik kan worden aangegeven dat door deze bestemmingswijziging een meer solide basis ligt om blijvend te kunnen investeren in het pand, hetgeen ten goede komt aan de gemeentelijke wens cultuurhistorische waardevolle panden te behouden. Het gebruik als moestuin voorts is tijdelijk toegestaan, bij wijze van persoonsgebonden overgangsrecht. Op termijn zal de grond dus weer beschikbaar komen als bollengrond, hetgeen in lijn is met de wens van de provincie en de gemeente de (1^e klas) bollengrond zoveel mogelijk te behouden.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Een bestemmingsplan bevat doorgaans ook een toets aan milieu- en omgevingsaspecten. Echter, dit bestemmingsplan ziet slechts toe op bescherming van bestaande panden. Er worden geen bodemroerende activiteiten verricht, water gedempt, of anderszins ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt, zodat er geen onderzoek nodig is naar (de effecten op) bodem, archeologie, water en/of natuur. Er worden ook geen nieuwe (stedelijke) functies toegestaan, zodat de externe veiligheidsrisico's niet veranderen, en er geen effecten zijn op verkeer, luchtkwaliteit, parkeren, geluid en het woon- en leefklimaat in het algemeen. Nader onderzoek naar milieu- en omgevingsaspecten kan om deze redenen achterwege blijven.

Voor de Oude Herenweg 17 / 17a is een aparte overweging gemaakt ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten, zie hiervoor paragraaf 2.4.

5 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm, verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld. Voor enkele regelingen is een nadere toelichting opgenomen waaruit blijkt waarom voor een betreffende regeling is gekozen en hoe deze regels werken.

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op 83 locaties binnen Warmond, Voorhout en Sassenheim (gemeente Teylingen). De planvorm van dit bestemmingsplan is gebaseerd op de zogenaamde 'paraplumethode'. Met de paraplumethode wordt bedoeld dat de bestaande geldende bestemmingsplannen in stand blijven en dat met dit bestemmingsplan regels hierop worden aangevuld. Dit aanvullen met regels heeft betrekking op 83 locaties die met een bestemming en of functieaanduiding zijn aangeduid op de verbeelding.

Voor de locatie Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout geldt een uitzondering als het gaat om de paraplumethode. Voor deze locatie geldt dat er met dit bestemmingsplan een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd. Dit betekent dat de planologische aanpassing voor dit perceel verder gaat dan een aanvulling op de bestaande regels. Ter plaatse van de aanduiding Recreatie – **Dagrecreatie** voorziet dit bestemmingsplan in een nieuw gebruik ten opzichte van het huidige geldende bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de plan regels en het renvoi.

Bestemmingaanduidingen

Op de verbeelding zijn onder andere de dubbelbestemmingen Waarde – Cultuurhistorie 1, Waarde- Cultuurhistorie 2,3....., en 4 opgenomen. Op de verbeelding zijn deze dubbelbestemmingen –op een enkele uitzondering na- gelegd overeenkomstig de omvang van het kadastrale perceel waar het beeldbepalende object op staat. Dit is gedaan zodat beoordeeld kan worden of door de toekomstige aanwezigheid van bouwwerken (waarvoor een omgevingsvergunning bouwen voor vereist is) geen onevenredige afbreuk te weeg wordt gebracht aan de cultuurhistorische waarden van respectievelijk (waarde-cultuurhistorie 1) het hoofdgebouw met eventueel bijbehoren-

de bouwwerken, (2) de voorgevel, (3) de bouwwerken geen gebouwen zijnde en (4) de gronden die zijn beschermd met een plicht voor een 'aanlegvergunning' voor werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Er is hierbij steeds een link gelegd naar de bijlage waarin de cultuurhistorisch waardevolle elementen per object zijn beschreven. De beschermende regeling in dit plan geldt dus alleen voor de elementen die daarin zijn beschreven als zijnde beschermenswaardig.

Ter plaatse van de functieaanduiding st- pgb-mst (specifieke vorm van tuin- persoonsgebonden gebruik – moestuin) geldt dat het planologisch gebruiksrecht –in de vorm van een moestuin- slechts toebehoort aan één aangewezen persoon. Het gebruik van de moestuin door een ander persoon dan de aangewezen persoon is in strijd met het bestemmingsplan.

5.3 Uitleg van de planregels

5.3.1 Opbouw van de regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

5.3.2 Inleidende regels

In de inleidende regels zijn de begrippen en wijze van meten opgenomen.

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. Voor begrippen die wel zijn genoemd in de regels maar niet zijn gedefinieerd binnen artikel 1 geldt het begrip – voor zo ver genoemd- in het onderliggende bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden en voorziet niet in nieuwe bouwontwikkelingen waar een wijze van meten voor vereist is. Voor de wijziging van de bestemming Oude Herenweg 17 / 17 a geldt de wijze van meten van het onderliggende bestemmingsplan.

5.3.3 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving.

De in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen:

- Waarde – Beschermd Dorpsgezicht;
- Waarde – Cultuurhistorie 1;
- Waarde – Cultuurhistorie 2;
- Waarde – Cultuurhistorie 3;

- Waarde – Cultuurhistorie 4;

zijn dubbelbestemmingen en worden toegevoegd aan de bestemmingen van het onderliggende bestemmingsplannen. De bestemmingen Waarde – Beschermd Dorpsgezicht en Waarde – Cultuurhistorie 1, 2, 3 en 4 zijn bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden. Deze bestemmingen moeten dus gelezen worden als zogenaamde dubbelbestemmingen.

Bestemming Recreatie - Dagrecreatie

Deze bestemming is opgenomen voor een deel van het kadastrale perceel Oude Herenweg 17a en voor het volledige kadastrale perceel van nr. 17. Het bestaande pand Oude Herenweg 17 / 17a is inpandig én kadastraal gesplitst. Binnen het totale pand worden twee verblijven **ten behoeve van dagrecreatie** mogelijk gemaakt. Eén binnen nr. 17 en één binnen nr. 17a. De plaats van het pand is binnen de bestemming Recreatie – **Dagrecreatie** vastgelegd met een bouwvlak. De maximale oppervlakte die is toegestaan, is de bestaande oppervlakte. Zie voor bestaande oppervlakte en bestaande hoogten van goot en nok bijlage 4. **Deze bijlage 4 is een overzicht exclusief de bestaande kas achter Oude Herenweg 17a.**

Tevens wordt ter voorkoming van de drift van gewasbestrijdingsmiddelen de bestaande (liguster)haag opgenomen in het bestemmingsplan met het doel dat deze bestaande (liguster)haag in stand blijft met een minimale hoogte van 1,5 meter en een minimale breedte van 0,5 m. De instandhouding van de (liguster)haag is daarom als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. De bedoelde (liguster)haag en de plaats hiervan zijn aangeduid in bijlage 1 van de regels.

Bestemming Waarde – Beschermd Dorpsgezicht

Met deze (dubbel)bestemming worden de cultuurhistorische kenmerken van het beschermd dorpsgezicht Warmond beschermd. Het gaat binnen dit plan alleen om percelen waar het onderliggende plan niet in deze (dubbel)bestemming voorziet, terwijl die (dubbel)bestemming volgens het aanwijzingsbesluit van de minister in 2006 wel aanwezig moet zijn.

Bij het aanwijzen van een beschermd dorpsgezicht is het uitdrukkelijk niet de bedoeling om het beschermde gezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Het gaat om nieuwe ontwikkelingen binnen bepaalde kaders te laten plaatsvinden, zodanig dat bestaande kwaliteiten worden gehandhaafd of door nieuwe kwaliteiten worden vervangen, terwijl waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Bestemmingen Waarde – Cultuurhistorie 1- 4

Met deze (dubbel)bestemmingen worden de beeldbepalende objecten beschermd. De beeldbepalende objecten zijn onderverdeeld in vier bestemmingen te weten: Waarde-Cultuurhistorie 1 is opgenomen voor de volledige buitenzijde van het object, Waarde-Cultuurhistorie 2 is opgenomen voor de voorgevel van het object. Waarde - Cultuurhistorie 3 is opgenomen indien het object bestaat uit een bouwwerk, geen gebouw zijnde (WR-C3) en Waarde-Cultuurhistorie 4 (WR-C4) is opgenomen voor vijfverpartijen.

De bestemmingsomschrijving van elk van deze vier artikelen geeft aan '..... bestemd voor de bescherming van de op deze grond voorkomende cultuurhistorische waarden'. Deze omschrijving brengt dan ook met zich mee dat een aanvraag, waar een omgevingsvergunning bouwen voor vereist is, te allen tijde voorgelegd moet worden aan de erfgoedcommissie. De erfgoedcommissie moet vervolgens beoordelen of met

de aangevraagde vergunningsplichtige activiteit wel of geen onevenredige afbreuk te weeg wordt gebracht aan de cultuurhistorische waarden.

Bouwregels

De bouwregels binnen de bestemmingen Waarde – Cultuurhistorie 1, 2 en 3 zijn gericht op de instandhouding van de voorkomende cultuurhistorische waarden. Indien een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor het verhogen van de goothoogte van een object, dan is de nieuw gevraagde goothoogte –ondanks dat die nieuwe goothoogte mogelijk wordt toegelaten door het onderliggende bestemmingsplan- strijdig met dit bestemmingsplan beeldbepalende objecten. De erfgoedcommissie moet beoordelen of met die nieuwe goothoogte wel of geen onevenredige afbreuk te weeg wordt gebracht aan de cultuurhistorische waarden van het betreffende object.

Deze hiervoor bedoelde methodiek is binnen Waarde – Cultuurhistorie 1 tevens van toepassing op de bouwhoogte van gebouwen, de breedte en de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers van de gevels van gebouwen. De bouwregels binnen Waarde – Cultuurhistorie 2 en 3 zijn bedoeld om overeenkomstig toe te passen zoals omschreven voor Waarde – Cultuurhistorie 1, zij het dat de regeling Waarde – Cultuurhistorie 2 alleen bedoeld en gericht is op de voorgevel van het beeld bepalend object. Bij Waarde - Cultuurhistorie 3 zijn de bouwregels gericht op het bouwwerk geen gebouwen zijnde.

Waarde – Cultuurhistorie 4 is in het plan opgenomen voor die gevallen waarbij het te beschermen object niet bestaat uit bebouwing (een pand of een bouwwerk geen gebouw zijnde) maar uit bijvoorbeeld een vijver als onderdeel van een tuininrichting of een vijver als onderdeel van openbaar groen. Waarde – Cultuurhistorie 4 voorziet dan ook in het vereiste van het hebben van een omgevingsvergunning indien de gronden met de aanduiding Waarde – Cultuurhistorie 4 worden gewijzigd. Onder dit wijzigen wordt verstaan het veranderen ten opzichte van de bestaande situatie.

Nadere eisen

Dit artikel binnen de bestemmingen Waarde – Cultuurhistorie 1, 2 en 3 voorziet in de mogelijkheid van het stellen van nadere eisen aan een vergunningsplichtig object. Deze nadere eisen mogen alleen gesteld worden voor zover deze noodzakelijk zijn ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Een voorbeeld hiervan kan zijn: een vrijstaand (vergunningsplichtig) bijgebouw creëert door de situering hiervan een inbreuk op de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. In een dergelijk geval kan de eis worden opgelegd dat de situering van het bijgebouw wordt aangepast.

Afwijken van de bouwregels

Dit artikel binnen de bestemmingen Waarde – Cultuurhistorie 1, 2 en 3 voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels. De afwijking mag uitsluitend worden verleend als met dat afwijken geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van een beeldbepalend pand of object. De erfgoedcommissie moet om advies worden gevraagd.

Slopen

Dit artikel binnen de bestemmingen Waarde – Cultuurhistorie 1, 2 en 3 is opgenomen zodat een beeldbepalend object niet zonder omgevingsvergunning mag worden ge-

sloopt. 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. Het sloopverbod is van toepassing op het exterieur van het beeldbepalend object. Sloopwerkzaamheden aan het interieur vallen buiten het sloopverbod. Als het aannemelijk is dat door sloopwerkzaamheden aan het interieur de instandhouding van het exterieur wordt bedreigd dan is overleg met de gemeente vereist. Het constructief stutten van de objecten die binnen dit plan bescherming genieten kan toegepast worden om te komen tot een verantwoorde sloop van het interieur en instandhouding van het exterieur.

Binnen Waarde – Cultuurhistorie 2 geldt het sloopverbod voor het hele pand. Een sloopvergunning voor het deel van het pand gelegen achter de voorgevel kan worden verleend als bij de omgevingsaanvraag een constructieplan wordt gevoegd waaruit blijkt dat –door het toepassen van dat plan- de voorgevel in stand zal blijven tijdens het slopen van het deel van het pand dat is gelegen achter de voorgevel. Het dakvlak grenzend aan de voorgevel maakt binnen de bestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 onderdeel uit van de voorgevel. Ook voor dit onderdeel van het object moet bij een omgevingsaanvraag aangetoond worden op welke wijze dit onderdeel in stand blijft bij het slopen van het overige deel van het object.

Het slopen van en het overeenkomstig terug bouwen het bestaande pand (replica) past binnen de voorwaarden van het sloopverbod.

Het slopen van het bestaande pand en het realiseren van nieuwbouw die niet overeenkomt met het bestaande pand wordt door de sloopvoorwaarden niet uitgesloten echter zal de erfgoedcommissie in een dergelijk geval moeten beoordelen of de karakteristieke waarden die met het slopen verloren gaan met de nieuwbouw in voldoende mate worden teruggebracht.

Het slopen als onderdeel van normaal onderhoud valt buiten het sloopverbod. Het gaat hierbij om sloopwerkzaamheden die bijvoorbeeld gericht zijn vervangen en of herstel van ondergeschikte onderdelen van het beschermde object. Het gaat hierbij om het slopen (ter vervanging) van ondergeschikte onderdelen zoals goten, schoorstenen, aan een gevel door gemetselde plantenbakken.

Het alleen slopen van een beeldbepalend object zonder vervangende nieuwbouw is niet mogelijk omdat de doelstelling van het bestemmingsplan juist is gericht op behoud.

5.3.4 Algemene regels

In de algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel en overige regels opgenomen.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

Artikel 10 Overige regels

Met dit artikel worden de bestemmingsplannen die nu gelden voor de percelen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, onverkort van toepassing verklaard. Deze blijven dus gelden. Er geldt een uitzondering voor de locatie Oude Herenweg 17 / 17a. Ter plaatse van deze locatie is sprake van een bestemmingswijziging. De bestemming recreatie – verblijfsrecreatie inclusief het bouwvlak op deze locatie vervangt dus de bestemming van het onderliggende plan. Voor de wijze van meten wordt wel naar het onderliggende plan verwezen.

5.3.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In artikel 3.2.1 van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Voor de gronden binnen het perceel Oude Herenweg 17a –op de verbeelding aangeduid met ‘specifieke vorm van tuin – persoonsgebonden gebruik – moestuin’ geldt dat alleen persoonsgebonden gebruiksrecht van deze gronden is toegestaan. De gronden met deze aanduiding mogen worden gebruikt als moestuin door de natuurlijke persoon genoemd in bijlage 2 bij de regels van dit plan. Dit gebruik eindigt wanneer het gebruik door de natuurlijke persoon als bedoeld in bijlage 2 bij de regels wordt beëindigd of wanneer het gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken.

Artikel 12 Slotregel

In de slotregel is aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangeduid.

6 Economische uitvoerbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het nemen van een ruimtelijk besluit, een exploitatieplan te koppelen. Onder aangewezen bouwplan wordt krachtens art. 6.2.1 Bro onder andere verstaan de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 Wro) zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een bouwplan als voornoemd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 19 september 2019 tot en met woensdag 30 oktober 2019 ter inzage gelegen en is daarmee vrijgegeven voor inspraak. Tegelijk is op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) relevante overlegpartners om een reactie gevraagd. In -de separate bijlage 'Inspraak en vooroverlegnota' (bijlage 2) zijn de inspraakreacties en vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro samengevat en van een antwoord voorzien. Daarbij is tevens aangegeven of de reactie aanleiding hebben gevormd om het bestemmingsplan aan te passen.

7.2 Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening jo. afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht vanaf donderdag 27 augustus 2020 tot en met woensdag 7 oktober 2020 ter inzage gelegen. Er zijn over 6 objecten 7 zienswijze ingediend. Deze zienswijzen zijn in een bijlage bij dit bestemmingsplan samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen. Er zijn ook ambtshalve wijzigingen benoemd.

Regels

bestemmingsplan “Parapluplan Beeldbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout”

Plan identificatie: NL.IMRO.1525.BP2018TEY11002B-VA01

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie	8
Artikel 4 Waarde - Beschermd Dorpsgezicht	9
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 1	11
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie 2	13
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie 3	15
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie 4	17
3 Algemene regels.....	18
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	18
Artikel 10 Overige regels	19
4 Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11 Overangsrecht.....	20
Artikel 12 Slotregel	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Parapluplan beeldbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout van de gemeente Teylingen met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2018TEY11002B-VA01 van de gemeente Teylingen;

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 Aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 Beeldbepalend object:

Object waarvan het exterieur vanwege schoonheid danwel vanwege betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorie van waarde is, waarbij onder object zowel een gebouw, een deel van een gebouw, een bouwwerk of andersoortig erfgoed kan worden verstaan en is aangeduid in dit bestemmingsplan;

1.5 Bestaand:

- a. bij bebouwing: een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of tot stand zal komen met in achtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan ter inzage is gelegd;

1.6 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.7 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.8 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 Bevoegd gezag:

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.10 Bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.11 Bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.12 Cultuurhistorische waarden:

Uit het verleden geërfde materiële en immateriële bronnen, in de loop van de tijd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het bezit ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden;

1.13 Dagrecreatie:

Activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd binnen het gebouw en voor de ruimten daarbuiten tevens zoals een tuin gebruikt wordt, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting;

1.14 Erfgoedcommissie Teylingen:

Een door Burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen ingestelde commissie met een specifieke deskundigheid op het gebied van bouwkunst en/of monumentenzorg;

1.15 Gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.16 Hoofdgebouw:

Gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.17 Object:

Een bouwwerk of een bouwwerk, geen gebouw zijnde of een landschappelijk element, zoals een vijver;

1.18 Openbaar toegankelijk gebied:

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.19 Openbaar water:

Alle wateren die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar zijn of direct aansluit op openbaar gebied;

1.20 Open constructies:

Erfafscheidingen bestaande uit lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.21 Peil:

- a. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
- b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

1.22 Recreatiewoning:

Een permanent aanwezig recreati woonverblijf, bedoeld voor niet permanente bewoning ten behoeve van verblijfsrecreatief gebruik en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.23 Slopen:

Het afbreken of laten afbreken van een object of een gedeelte daarvan niet inhoudende het verplaatsen van een bouwwerk.

1.24 Verbeelding:

Voorheen plankaart; de digitale kaart, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.25 Verblijfsrecreatie:

Activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste een nacht buitenshuis verblijft, niet zijnde overnachtingen bij familie en kennissen;

1.26 Voorgevel:

De gevel van het hoofdgebouw, inclusief dakvlak, die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.27 Vrijstaand bijgebouw:

Een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten volgens de wijze van meten als opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan zoals benoemd in artikel 10.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal twee verblijven ten behoeve van dagrecreatie;
- b. een bestaande kas, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kas';
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen en nutsvoorzieningen;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

- a. verblijven ten behoeve van dagrecreatie mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak; er zijn maximaal 2 verblijven voor dagrecreatie toegestaan;
- b. bij Herenweg 17 is een bestaande berging toegestaan op uitsluitend de bestaande locatie, waarbij de oppervlakte en goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande oppervlakte en goot- en bouwhoogte bedraagt;
- c. bij Herenweg 17a is een bestaande kas toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kas', waarbij de oppervlakte en goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande oppervlakte en goot- en bouwhoogte bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van de verblijven voor dagrecreatie, inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting

De gronden als bedoeld in artikel 3.1 mogen slechts als zodanig gebruikt worden indien de (liguster)hagen zoals opgenomen in bijlage 1 en aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- haag' in stand worden gehouden met een minimale hoogte van 1,5 m en een dikte van 0,5 m.

3.3.2 Verblijfsrecreatie

Het is niet toegestaan de gronden als bedoeld in artikel 3 lid 1 te gebruiken voor verblijfsrecreatie.

Artikel 4 Waarde - Beschermd Dorpsgezicht

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de Erfgoedwet.

4.2 Bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voorgevel van gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarden nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de maximale omvang van bouwwerken;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen;
- e. de oriëntatie van bouwwerken.

De nadere eisen mogen worden gesteld voor zover deze noodzakelijk zijn ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Alvorens overgaan tot het stellen van nadere eisen wordt de Erfgoedcommissie gehoord.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2 betreffende:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voor- en zijgevel van de gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.4.2 Verlening

De in artikel 4.1.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht;
- b. voordat afwijking wordt verleend wordt de gemeentelijke Erfgoedcommissie om advies gevraagd.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. onroerende zaken, geen gebouwen zijnde, hieronder begrepen straten, wegen, pleinen, bomen, erfafscheidingen, niet zijnde bouwwerken – te wijzigen;
- b. gronden met de bestemming Tuin welke grenzen aan het openbaar gebied, te verharderen.

4.5.2 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in artikel 4.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

4.5.3 Toelaatbaar

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van het beschermde dorpsgezicht;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Erfgoedcommissie.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.

5.2 Bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande:

- a. voorgevelrooilijnen; ~~hoofd~~
- b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c. de breedte en de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers van de gevels van ~~hoofd~~ gebouwen; ~~hoofd~~
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen.

voor zover deze gebouwen beschikken over cultuurhistorische waarden zoals geformuleerd in bijlage 3 bij deze regels (Beeldbepalende panden).

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarden nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de maximale omvang van bouwwerken;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen;
- e. de oriëntatie van bouwwerken.

De nadere eisen mogen worden gesteld voor zover deze noodzakelijk zijn ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Alvorens overgegaan wordt tot het stellen van nadere eisen wordt de Erfgoedcommissie Teylingen om advies gevraagd.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 betreffende:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de gevels van de hoofdgebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de hoofdgebouwen.

5.4.2 Verlening

De in artikel 5.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van een beeldbepalend pand of object;
- b. voordat afwijking wordt verleend wordt de Erfgoedcommissie Teylingen om advies gevraagd.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Verbod

- a. het is verboden hoofdgebouwen inclusief aangebouwde bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders;
- b. een omgevingsvergunning voor het slopen mag alleen worden geweigerd indien door de sloopwerkzaamheden, hetzij direct, hetzij indirect blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
- c. alvorens te besluiten over de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het slopen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Erfgoedcommissie Teylingen.

5.5.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning voor het slopen is niet vereist voor:

- a. sloopwerkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud;
- b. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.

6.2 Bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de voorgevel van de gebouwen;
- c. de breedte en de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers van de voorgevel van de gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van het dak aan de voorgevel van de gebouwen.

voor zover deze voorgevels van gebouwen beschikken over cultuurhistorische waarden zoals geformuleerd in bijlage 3 bij deze regels (Beeldbepalende panden).

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarden nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de maximale omvang van bouwwerken;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen;
- e. de oriëntatie van bouwwerken.

De nadere eisen mogen worden gesteld voor zover deze noodzakelijk zijn ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Alvorens overgegaan wordt tot het stellen van nadere eisen wordt de Erfgoedcommissie Teylingen om advies gevraagd.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken verlenen van het bepaalde in artikel 6.2 betreffende:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de voorgevel van hoofdgebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voorgevel van de hoofdgebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van het dak aan de voorgevel van hoofdgebouwen.

6.4.2 Verlening

De in artikel 6.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van een beeldbepalend pand of object;
- b. voordat afwijking wordt verleend wordt de Erfgoedcommissie Teylingen om advies gevraagd.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Verbod

- a. het is verboden hoofdgebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders;
- b. een omgevingsvergunning voor het slopen van een voorgevel mag alleen worden geweigerd indien door de sloopwerkzaamheden, hetzij direct, hetzij indirect blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de voorgevel en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
- c. een omgevingsvergunning voor het slopen van andere delen van het hoofdgebouw dan de voorgevel wordt slechts verleend indien aangetoond wordt dat de voorgevel in stand blijft en in stand gehouden kan worden al dan niet door het stellen van voorwaarden ten aanzien van de constructie in de omgevingsvergunning;
- d. alvorens te besluiten over de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het slopen van de voorgevel, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Erfgoedcommissie Teylingen.

6.5.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning voor het slopen van de voorgevel is niet vereist voor:

- a. sloopwerkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud;
- b. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.

7.2 Bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande maten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor zover deze bouwwerken, geen gebouw zijnde beschikken over cultuurhistorische waarden zoals geformuleerd in bijlage 3 bij deze regels (Beeldbepalende panden).

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarden nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. de maximale omvang van bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. de oriëntatie van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

De nadere eisen mogen worden gesteld voor zover deze noodzakelijk zijn ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Alvorens overgegaan wordt tot het stellen van nadere eisen wordt de Erfgoedcommissie Teylingen om advies gevraagd.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2 betreffende:

- a. de vorm van het bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- b. de goot- en bouwhoogte van het bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- c. de dakvorm, dakhelling, en nokrichting van het bouwwerk, geen gebouw zijnde.

7.4.2 Verlening

De in artikel 7.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van een beeldbepalend object;
- b. voordat afwijking wordt verleend wordt de Erfgoedcommissie Teylingen om advies gevraagd.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Verbod

- a. het is verboden bouwwerken, geen gebouw zijnde geheel of gedeeltelijk te slopen ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders;
- b. een omgevingsvergunning voor het slopen mag alleen worden geweigerd indien door de uitvoering van de sloopwerkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische

waarden van het bouwwerk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;

- c. alvorens te besluiten over de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het slopen van het bouwwerk, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Erfgoedcommissie Teylingen.

7.5.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, is niet vereist voor:

- a. sloopwerkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud;
- b. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.

8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.2.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. onroerende zaken, geen gebouwen zijnde, hieronder begrepen straten, wegen, pleinen, bomen, erfafscheidingen – niet zijnde bouwwerken – te wijzigen;

voor zover deze beschikken over cultuurhistorische waarden zoals geformuleerd in bijlage 3 bij deze regels (Beeldbepalende panden).

8.2.2 Uitzondering

het verbod zal bedoeld in artikel 8.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.2.3 Toelaatbaar

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.2.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden;
- b. voordat afwijking wordt verleend wordt de Erfgoedcommissie Teylingen om advies gevraagd.

3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Bestemmingsplannen van kracht

De regels in dit parapluplan zijn van toepassing in aanvulling op de hieronder opgenomen bestemmingsplannen, die voor het overige onverkort van toepassing blijven, voor zover bestemmingen zijn toegekend aan de percelen zoals aangeduid op de verbeelding van dit parapluplan:

Bestemmingsplan	Vastgesteld d.d.	Identificatienummer
Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen	28-06-2018	NL.IMRO.1525.BP2017TEY11001-VA01 NL.IMRO.1525.BP2017TEY11001-VG01
Sassenheim-Zuid	31-10-2013	NL.IMRO.1525.BP2011SAS04004-0401
Sassenheim-Centrum	31-10-2013	NL.IMRO.1525.BP2011SAS04003-0401
Overteylingen	13 maart 2008	NL.IMRO.15250000SAS00330-
Sassenheim-West	21 juni 2012	NL.IMRO.1525.BP2010SAS03003-0501
Sassenheim-Noord en buurtschap Teijlingen	20 september 2012	NL.IMRO.1525.BP2011SAS06002-0501
Bedrijventerrein Teylingen	20 september 2012	NL.IMRO.1525.BP2010TEY02003-0401
Voorhout-Oost	18 december 2014	NL.IMRO.1525.BP2011VHT09001-0402
Buitengebied Teylingen	15 december 2016	NL.IMRO.1525.TEY01015-0402
Buitengebied Teylingen, 1 ^e herziening	19 december 2019	NL.IMRO.1525.BP2016TEY01038-VA-01
Kom Warmond 209	17 december 2009	NL.IMRO.15250000WAR00090-
Kom Warmond 2009, 2 ^e herziening	31 oktober 2013	NL.IMRO.1525.BP2012WAR10008-0401
2e partiele herziening Buitengebied Teylingen	24 september 2020	NL.IMRO.1525.BP2020TEY01059-ON01

Voor het overige blijven de regels van de bovengenoemde bestemmingsplannen onverminderd van kracht.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken:

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

11.1.2 Afwijking:

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%;

11.1.3 Uitzondering:

Artikel 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

11.2 Overgangsrecht gebruik:

11.2.1 Algemeen:

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

11.2.2 Strijdig gebruik:

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

11.2.3 Onderbroken gebruik:

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

11.2.4 Uitzondering:

Artikel 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

11.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - specifieke vorm van tuin -persoonsgebonden gebruik – moestuin' geldt dat de gronden mogen worden gebruikt als moestuin, uitsluitend door de natuurlijke persoon zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels;

- b. op het moment dat het gebruik als moestuin als bedoeld in sub a door de natuurlijke persoon als bedoeld in bijlage 2 bij de regels op het specifieke adres wordt beëindigd of langer dan 1 jaar wordt onderbroken, is een gebruik als moestuin daarna niet langer toegestaan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan beeldbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 17 december 2020

De voorzitter,

De griffier,

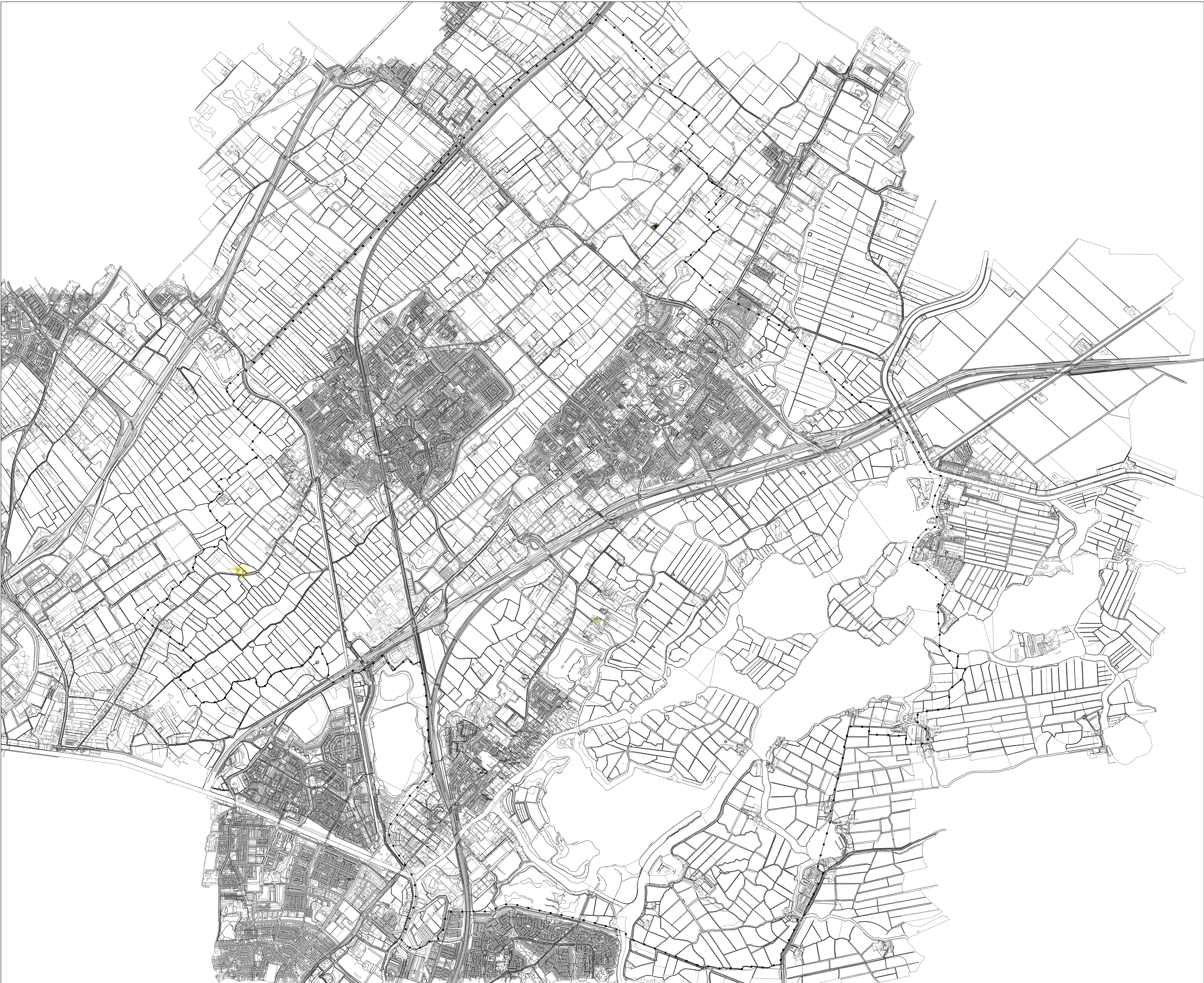


Bestaande (liguster)hagen



Het persoonsgebonden recht voor het gebruik van de grond als moestuin behoort toe aan de heer W.P.M. Regter, woonachtig in Voorhout. De grond waar dit persoonsgebonden gebruiksrecht op van toepassing is, is op de verbeelding aangeduid met st-pgb-mst,





Plangebied
Parapluplan bestemmingsplan Teylingen en wijzen
gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout

Enkelbestemmingen
R-GR Recreatie - Dagrecreatie

Dubbelbestemmingen
WR-BD Waarde - Beschermd Dorpsgezicht
WR-C1 Waarde - Cultuurhistorie 1
WR-C2 Waarde - Cultuurhistorie 2
WR-C3 Waarde - Cultuurhistorie 3
WR-C4 Waarde - Cultuurhistorie 4

Gebiedsaanduidingen
overige zone - specifiek vorm van tuin - personeegebonden gebruik - moestuin

Functieaanduidingen
kas

Bouwvlakken
bouwvlak

Bouwaanduidingen
bijgebouwen

Verklaring
topografische en kadastrale gegevens