gemeente
TEYLINGEN

Nota beantwoording zienswijzen

Wijzigingsplan 1, Oranje Nassaulaan 2A Warmond 'Kom Warmond 2009'

Versie: 6 juni 2019
Opstellers: Fedor Jansen
afdeling Ruimte
Zaaknummer gemeente Teylingen: Z-18-068344



Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
2 Zienswijzen 4

1 Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan en de ingediende zienswijzen
Initiatiefnemer is voornemens om een woning te realiseren op het perceel Oranje Nassaulaan 2a te Warmond. Er wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009, 1e herziening (2012). Door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid kan een wijzigingsplan worden opgesteld die de bouw van de woning mogelijk maakt, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit het moederplan. De voorwaarden hebben betrekking op de situering van de woning op het perceel. Daarnaast wordt de aanduiding 'woonschepenligplaats' verwijderd nadat het woonschip fysiek is verwijderd van zijn locatie. Pas daarna mag de woning worden gebouwd. Verder voldoet het initiatief aan alle andere gestelde voorwaarden.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de beoogde bouw van een vrijstaande woning mogelijk. Tegelijkertijd wordt de woonschepenligplaats verwijderd. Dit is toegestaan omdat conform de wijzigingsregels de woonboot fysiek van zijn ligplaats verwijderd is.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen van 31 januari 2019 tot en met 13 maart 2019. Tevens heeft het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarde tegelijkertijd ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. In totaal zijn er 4 identieke schriftelijke zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpwijzigingsplan. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daardoor dus ontvankelijk. In deze nota worden de ingediende zienswijzen van een reactie voorzien.

De zienswijzen en de vaststelling van het wijzigingsplan
De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een reactie. Aan het einde van het document wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leiden tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Het college van B&W stelt het wijzigingsplan met een beantwoording van de zienswijzen (met de voorgestelde wijzigingen) vast.

Mogelijkheid van beroep tegen het wijzigingsplan
Het vastgestelde wijzigingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd waarbij degene die een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend desgewenst ook beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het wijzigingsplan kan een ieder beroep instellen.

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie op ieder inhoudelijk punt. De zienswijze zijn namens 4 indieners qua inhoud identiek aan elkaar. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt geconcludeerd of de zienswijzen aanleiding vormen voor een wijziging in het wijzigingsplan.

1. Indieners 1, 2 ,3 en 4

Indieners geven aan dat ze bezwaar hebben tegen het plan om een woning te bouwen op het onderhavige perceel omdat hun woongenot, privacy en uitzicht hierdoor ernstig zou worden aangetast. Verder motiveren ze dat het ontwerpplan om meerdere redenen niet voldoet aan het bepaalde in artikel 22.3 van het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009, 1e herziening'. Het betreft de volgende zaken:

- Er wordt gesteld dat er een wijziging mag plaatsvinden van de bestemming (enkelvoud) 'water' en 'wonen- 1' in de bestemming 'Wonen- 1' en 'Water'. In casu wordt alleen de bestemming 'Wonen-1' gewijzigd in de bestemming 'Water'. Er zou daardoor niet worden voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid.
- Daarnaast bevat artikel 22.3 van het moederplan alleen de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen, niet om een bouwvlak toe te voegen, een aanduiding te verwijderen of de verbeelding te wijzigen. Hiervoor bestaat geen grondslag in het moederplan.
- Er worden ten onrechte nieuwe begrippen in het ontwerpwijzigingsplan geïntroduceerd. Daarnaast is het overgangsrecht niet identiek aan het overgangsrecht uit het moederplan.
- Volgens indieners wordt ten onrechte een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachtingswaarde 5' opgenomen. In het moederplan is de op het perceel rustende bestemming 'Waarde- archeologie-1'. Het moederplan biedt geen mogelijkheid tot wijziging van deze bestemming. Dit heeft tot gevolg dat het toetsingskader voor archeologie minder stringent is.
- In strijd met de wijzigingsmogelijkheden uit het moederplan, wordt in het ontwerpplan een aanduiding 'woonschepenligplaats' verwijderd. Dit is volgens de bezwaarmakers niet mogelijk. Eerst zal mitsdien middels een nieuw bestemmingsplan de aanduiding verwijderd moeten worden, voordat de bouw van een woning mogelijk kan worden gemaakt.
- Er wordt volgens indieners niet voldaan aan de gestelde maatvoeringen van bebouwing en afstanden tot perceelsgrenzen.
- Het dempen van het water is nog niet gebeurd. Daarom kan het ontwerpplan nog niet worden vastgesteld. Tegen de verleende vergunning door het Hoogheemraadschap is door indieners bezwaar gemaakt. De vergunning is daardoor nog niet onherroepelijk. Het ontwerpplan kan pas worden vastgesteld als de vergunning onherroepelijk is. Het ontwerpplan moet zekerstellen dat de woning pas kan worden gerealiseerd nadat het water daadwerkelijk gedempt is.
- Volgens indieners ontbreekt een goot- en bouwhoogte op de verbeelding.

Naast de strijdigheid met de regels uit het moederplan beargumenteren de indieners van zienswijzen dat er ook strijdigheden zijn met 'een goede ruimtelijke ordening'. De volgende argumenten liggen hieraan ten grondslag:

- Door het ontbreken van wettelijk vooroverleg met het waterschap en de provincie is niet in voldoende mate een afweging gemaakt van de verschillende belangen.
- Tevens is er geen ecologisch onderzoek uitgevoerd waardoor het aspect ecologie ondeugdelijk gemotiveerd is gelet op de met het plan beoogde ingrepen.
- Daarnaast is het ontwerpbesluit hogere waarde ten aanzien van wegverkeerslawaai ondeugdelijk gemotiveerd. Daarmee zou het hogere waarde besluit niet definitief kunnen worden genomen en kan ook het wijzigingsplan niet worden vastgesteld.
    - Het ontwerpbesluit hogere waarde vermeldt bovendien dat het wijzigingsplan voldoende waarborgen dient te bevatten dat de waarden niet worden overschreden en dat wordt voldaan aan de voorwaarden, behorende bij dat besluit. Daar voldoet het ontwerpplan niet aan, aangezien het ontwerpbesluit hogere waarde uitgaat van een specifieke woning terwijl het ontwerpplan geheel andere (en grotere) en geheel anders gelegen bebouwing toestaat.
    - In het geluidsonderzoek bij het ontwerpbesluit hogere waarde wordt overwogen dat slechts sprake is van een goede ruimtelijke ordening indien er maatregelen worden getroffen. Er worden geen maatregelen getroffen dus, is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Het bestemmingsplan besteedt ten onrechte geen aandacht aan duurzaamheid. Het onderwerp 'duurzaamheid wordt geheel ten onrechte naar 'de verdere uitwerking' van het plan geschoven, terwijl alsdan daarop door de gemeente geen enkele invloed meer kan worden uitgeoefend.
- Verder is er een nader bodemonderzoek noodzakelijk, maar dat is ten onrechte niet verricht. Het ontwerpplan houdt een wijziging naar een strenger bodemgebruik in. Voorheen mocht er op het perceel niet gebouwd worden, waardoor het feitelijk een tuinfunctie had. Door het ontwerpplan is 'een strenger bodemgebruik' mogelijk en ander bodemonderzoek is noodzakelijk en ten onrechte niet uitgevoerd. Ook daarom kan het ontwerpplan niet worden vastgesteld.
- Er is geen rekening gehouden met de bestaande opstallen die volgens het ontwerpplan zouden kunnen blijven staan.
- De perceelsontsluiting is qua bestemming niet mogelijk, omdat de ontsluiting bestemmingsplan technisch niet is toegestaan en bovendien deels de bestemming 'groen' heeft bij de aansluiting op de Oranje Nassaulaan.
- Ten onrechte is geen parkeernorm in het bestemmingsplan opgenomen (terwijl blijkens de toelichting het bovendien wel de bedoeling is een parkeernorm te hanteren).
- De economische uitvoerbaarheid is bovendien nog niet geborgd. Een anterieure overeenkomst is voor zover indieners bekend niet gesloten.

zienswijze	Beantwoording	Aanpassing wijzigingsplan
a. Er wordt gesteld dat er een wijziging kan plaatsvinden van de bestemming (enkelvoud) 'water' en 'wonen- 1' in de bestemming 'Wonen- 1' en 'Water'. In casu wordt alleen de bestemming 'Wonen-1' gewijzigd in de bestemming 'Water'. Er zou daardoor niet worden voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid.	In het moederplan 'Kom Warmond 2009' is opgenomen dat ter plaatse van de aangegeven wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'water' en 'wonen' kan wijzigen naar 'wonen' ten behoeve van de bouw van een woning. In de daaropvolgende herziening (Kom Warmond 2009, 1e herziening) is dit aangepast omdat de watergang waar het woonschip gelegen is, dient te worden gewijzigd naar water zonder woonschepenligplaats. Het perceel is daarom opnieuw bestemd en de wijzigingsregels zijn aangepast. Het water dat volgens de 1e herziening een woonboot mogelijk maakte is in het wijzigingsplan gewijzigd naar een bestemming water dat niet voorziet in een ligplaats voor een woonboot. Daarnaast is de woonbestemming aangepast ten behoeve van 'wonen' met een bouwvlak, zodat een woning kan worden gebouwd. De bestemmingen 'water' en 'wonen' zijn dus aangepast conform de regels van artikel 22.3 van het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009, 1e herziening'. Hierbij wordt gesteld dat er een wijziging **kan** plaatsvinden van de bestemming 'water' en 'wonen' ten behoeve van de bouw van een woning. Er wordt voldaan aan de regels in artikel 22.3 van het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009, 1e herziening'. De toelichting van dit plan geeft duidelijkheid over het toepassen van de wijzigingsregels. De wijziging die volgens de wijzigingsregels niet mag plaatsvinden, is de wijziging van 'water' naar 'wonen' blijkt uit sub d van het betreffende artikel 22.3. Er heeft geen wijziging van de bestemming 'water' naar 'wonen' plaatsgevonden. Het plan voldoet aan de wijzigingsregels uit artikel 22.3 van het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009, 1e	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijzen niet aangepast.

	herziening'.	
b. Daarnaast bevat artikel 22.3 van het moederplan alleen de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen, niet om een bouwvlak toe te voegen, een aanduiding te verwijderen of de verbeelding te wijzigen. Hiervoor bestaat geen grondslag in het moederplan.	De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de bouw van een woning. Het feit dat in de wijzigingsregels niet specifiek is benoemd dat er een bouwvlak dient te worden opgenomen, betekent niet dat dit niet is toegestaan. Voor de bouw van een woning is een bouwvlak nodig. Er is daarom terecht een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling. Daarnaast maakt het schrappen van de aanduiding 'woonschepenligplaats' weldegelijk deel uit van de regels genoemd in artikel 22.3. De wijzigingsregels in het moederplan (artikel 22.3) vormen aanleiding om de verbeelding te wijzigen. Het is dus legitiem om dit te doen.	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijzen niet aangepast.
c. Er worden ten onrechte nieuwe begrippen in het ontwerpwijzigingsplan geïntroduceerd. Daarnaast is het overgangsrecht ten onrechte niet identiek aan het overgangsrecht uit het moederplan. Wijziging daarvan is niet toegestaan.	Een wijzigingsplan mag geen structurele wijzigingen bevatten ten opzichte van het bestemmingsplan dat mogelijkheid biedt tot het opstellen van een wijzigingsplan. In het wijzigingsplan worden ten onrechte een aantal begrippen geïntroduceerd als nieuwe begrippen. Deze dienen dus te worden verwijderd uit het wijzigingsplan. Er zal daarom voor het wijzigingsplan worden aangesloten bij de definities uit het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009, 1e herziening'. Ook zal het overgangsrecht in het wijzigingsplan identiek worden gemaakt aan het bestemmingsplan Kom Warmond 2009, 1e herziening.	Het wijzigingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijzen worden aangepast en identiek worden gemaakt aan het bestemmingsplan Kom Warmond 2009, 1e herziening.
d. Volgens indieners wordt ten onrechte een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachtingswaarde 5' opgenomen. In het moederplan is de op het perceel rustende bestemming	De dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachtingswaarde 5' die is opgenomen in het wijzigingsplan betreft het nieuwe beleid van de gemeente Teylingen (beleidsnota archeologie 'Onder de grond 2015'). De verschillende gebieden in de	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.

'Waarde- archeologie-1'. Het moederplan biedt geen mogelijkheid tot wijziging van deze bestemming. Dit heeft tot gevolg dat het toetsingskader voor archeologie minder stringent is.	gemeente Teylingen hebben in de beleidsnota nieuwe vrijstellingsmaten gekregen voor het graven in de grond. Doel van dit beleid is om de archeologische waarden te behouden en te beschermen. Strikt juridisch genomen hebben indieners van zienswijze gelijk over het feit dat er bij een wijzigingsplan dient te worden aangesloten bij de bepalingen in het plan 'Kom Warmond 2009, 1e herziening'. Dit zou betekenen dat de bestemming 'waarde- archeologie-1' zou moeten worden opgenomen in het wijzigingsplan. De vrijstellingsmaten voor het graven in de grond zijn onder deze bestemming minder ruim. Het is in dit geval echter legitiem om toch het nieuwe beleid in het wijzigingsplan op te nemen. Het nieuwe beleid geeft meer recht aan de verwachtingswaarden m.b.t. archeologische vondsten. Het nieuwe beleid is namelijk gebaseerd op recentere inzichten. De indieners van zienswijzen worden niet in belangen geschaad door het enkele feit dat door de opname van het nieuwe archeologiebeleid het toetsingskader minder stringent is. Daarnaast is in het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009, 1e herziening' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'waarde- archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen als het op grond van archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming van archeologische waarde voorziet. Dit impliceert dat in het geval er meer recente inzichten zijn in de verwachtingswaarde van archeologische vondsten, het legitiem is om in het	

	wijzigingsplan recht te doen aan deze verwachtingswaarde. In lijn met deze gedachte is het daarom logisch dat naar aanleiding van recenter archeologiebeleid een nieuwe archeologische waarde wordt opgenomen in het wijzigingsplan die meer overeenkomt met het vigerende beleid.	
e. In strijd met de wijzigingsmogelijkheden uit het moederplan, wordt in het ontwerpplan een aanduiding 'woonschepenligplaats' verwijderd. Dit is volgens de bezwaarmakers niet mogelijk. Eerst zal mitsdien middels een nieuw bestemmingsplan de aanduiding verwijderd moeten worden, voordat de bouw van een woning mogelijk kan worden gemaakt.	In artikel 22.3 is opgenomen dat nadat het woonschip fysiek is verwijderd ter plaatse van de betreffende aanduiding, vervolgens de aanduiding dient te worden geschrapt. De feitelijke situatie is dat het woonschip fysiek verwijderd is en het ontwerpwijzigingsplan daardoor terecht voorziet in het verwijderen van de aanduiding 'woonschepenligplaats'. De woning kan pas worden gebouwd nadat de aanduiding 'woonschepenligplaats' is verwijderd. De bouwvergunning wordt verleend nadat het wijzigingsplan (met de geschrapte aanduiding) is vastgesteld en in werking is getreden. Er wordt dus voldaan aan de wijzigingsregels.	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.
f. Er wordt volgens indieners niet voldaan aan de gestelde maatvoeringen van bebouwing en afstanden tot perceelsgrenzen. ○ De diepte van de woning bedraagt niet ten hoogste 12 meter. ○ De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet ten minste 3 meter. ○ De afstand van de achtergevelrooilijn tot het water bedraagt niet 20 meter. ○ De mogelijkheid tot het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zorgt dat er niet wordt voldaan aan de genoemde	○ Bij het opmeten van het bouwvlak in ruimtelijke plannen lijkt het bouwvlak iets te ruim ingetekend. De woning lijkt in plaats van 12 meter, eerder 12,5 meter diep. Uit de bouwtekening van de eerdere (ingetrokken) vergunningaanvraag blijkt dat het hoofdgebouw weldegelijk 12 meter diep is. Het bouwvlak zal iets worden aangepast zodat de diepte ook volgens de verbeelding 12 meter bedraagt. ○ De afstand van het hoofdgebouw (dat binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd) ligt op minimaal 3 meter van perceelsgrenzen. Dit blijkt uit het	Het wijziginsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze aangepast. Het bouwvlak zal worden aangepast zodat de diepte van de woning 12 meter bedraagt. Daarnaast wordt tegemoetgekomen ten aanzien van de wijziging van de woonbestemming naar water ten behoeve van de insteekhaven. Hier zal de woonbestemming worden opgenomen. De insteekhaven blijft dan uitvoerbaar omdat water is toegestaan in de woonbestemming.

afstandsmaten. ○ Daarnaast volgt uit de regels van het ontwerpplan dat de algemene regels uit hoofdstuk 3 uit het moederplan van toepassing worden verklaard. Hierdoor kunnen bouwgrenzen worden overschreden en kan het bouwvlak worden vergroot.	meten van de afstand op ruimtelijke plannen en dit blijkt uit de situatietekening van het plan in de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan. Dit geldt ook voor het bijgebouw dat onderdeel uitmaakt van het plan. ○ De voorgevel is de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt. Uit het ontwerp in de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat dit de Noord- oostelijk gelegen gevel is. Dat betekent dat de achtergevel de Zuid- westelijke gevel is. Het bouwvlak ligt op meer dan 20 meter afstand van de bestemming 'water'. Daarnaast zijn de afstandsmaten die worden genoemd in de regels van het moederplan bedoeld om de woning op de juiste plek te situeren. Daarbij gaat het om een stedenbouwkundig verantwoorde inpassing. De stedenbouwkundige inpassing van de woning is verantwoord gebleken indien de achtergevel van de woning op 20 meter afstand van het oorspronkelijke water wordt gerealiseerd. Deze afweging is op basis van een stedenbouwkundig advies gedurende het beroep tegen het geldende bestemmingsplan in stand gebleven, naar het oordeel van de Raad van State. Het feit dat er nu een insteekhaven wordt gerealiseerd, wordt aangegrepen om het voldoen aan de	

	afstandsmaat in twijfel te trekken. Naar het oordeel van de gemeente Teylingen is dit onterecht omdat de afstandsmaat van 20 meter van het water is opgenomen om de woning op een stedenbouwkundig verantwoorde manier te kunnen inpassen. Toch is de gemeente Teylingen bereid om tegemoet te komen aan de wens van de indieners op dit punt. Ter plaatse van de insteekhaven zal de woonbestemming worden opgenomen. Water is immers ook opgenomen in de woonbestemming, waardoor de insteekhaven ook realiseerbaar is binnen de bestemming 'wonen'. Enkele Indieners maken bovendien gebruik van dezelfde rechten, ook zij hebben water binnen de bestemming wonen gerealiseerd ten behoeve van een bootgarage en insteekhaven. ○ Het hoofdgebouw wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak voldoet (na aanpassing) aan de genoemde afstandsmaten in het wijzigingsplan. Bijgebouwen in het achtererf zijn, mits voldaan wordt aan de voorwaarden toegestaan. De gemeente Teylingen kent een kruimelgevallenbeleid dat bijgebouwen mogelijk maakt in het zij- en achtererf. Tevens bestaan er vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden. Bijgebouwen tot aan de perceelsgrens zijn conform landelijke wetgeving en vastgesteld gemeentelijk beleid toegestaan. De	

	indieners van zienswijzen maken bovendien gebruik van dezelfde rechten. Ook zij hebben namelijk bijgebouwen en bebouwing dicht op de perceelgrens. Bovendien blijkt uit het ontwerp van het plan dat het enige bijgebouw dat onderdeel uitmaakt van het plan op meer dan 3 meter van de perceelsgrens ligt. Er wordt dus voldaan aan de afstandsmaten. o Het overschrijden van bestemmingsgrenzen en het vergroten van het bouwvlak is niet iets wat zonder meer mogelijk is. Deze regeling is opgenomen in de algemene wijzigingsregels. Dat betekent dat er een ruimtelijke procedure ten grondslag moet liggen aan de wijziging. Hiervoor dient de wijziging planologisch aanvaardbaar te zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De algemene regels uit het moederplan zijn van toepassing op het wijzigingsplan.	
g. Het dempen van het water is nog niet gebeurd. Daarom kan het ontwerpplan nog niet worden vastgesteld. Tegen de verleende vergunning door het Hoogheemraadschap is door indieners bezwaar gemaakt. De vergunning is daardoor nog niet onherroepelijk. Het ontwerpplan kan pas worden vastgesteld als de vergunning onherroepelijk is. Het ontwerpplan moet zekerstellen dat de woning pas kan worden gerealiseerd nadat het water daadwerkelijk gedempt is.	Het initiatief is niet afhankelijk van het dempen van het water. Er is een vergunning aangevraagd om het water te dempen bij het Hoogheemraadschap. Deze vergunning is verleend. Indieners hebben bezwaar gemaakt tegen de verleende vergunning van het Hoogheemraadschap. Het realiseren van de woning is niet afhankelijk van het dempen van het water. Ook zonder het water te dempen wordt voldaan aan de wijzigingsregels uit het moederplan. Het vaststellen van het wijzigingsplan is niet afhankelijk van een onherroepelijke vergunning van het Hoogheemraadschap.	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.

h. Volgens indieners ontbreekt een goot- en bouwhoogte op de verbeelding.	Ter plaatse geldt een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. Ten onrechte wordt beweerd dat maatvoering ontbreekt op de verbeelding.	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.
i. Door het ontbreken van wettelijk vooroverleg met het waterschap en de provincie is niet in voldoende mate een afweging gemaakt van de verschillende belangen.	Een vooroverleg is in dit geval niet verplicht. Het moederplan 'Kom Warmond 2009, 1e herziening' is al voorgelegd aan overlegpartners. De provincie en het Waterschap hebben destijds al ingestemd met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het moederplan. Bovendien zijn er geen provinciale belangen of belangen van andere overlegpartners in het geding.	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.
j. Tevens is er geen ecologisch onderzoek uitgevoerd waardoor het aspect ecologie ondeugdelijk gemotiveerd is gelet op de met het plan beoogde ingrepen.	Voorafgaand aan de opstelling van het ontwerpwijzigingsplan is contact gezocht met de Omgevingsdienst West Holland over de benodigde milieuonderzoeken. Voorafgaand is geconcludeerd dat ecologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Nadat initiatiefnemer een concept versie van het ontwerpwijzigingsplan heeft aangeleverd, is dit plan ter beoordeling verstuurd naar de Omgevingsdienst West Holland. Geconcludeerd is dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Er is dus terecht geen ecologisch onderzoek uitgevoerd. Er wordt hiervoor verwezen naar het hoofdstuk ecologie uit de toelichting van het wijzigingsplan. In alle gevallen geldt wel de algemene zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming. Dit is ook aangegeven in het ontwerpwijzigingsplan.	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.
k. Daarnaast is het ontwerpbesluit hogere waarde ten aanzien van wegverkeerslawaai ondeugdelijk gemotiveerd. Daarmee zou het hogere waarde besluit niet definitief kunnen	Voor de zienswijzen m.b.t. tot het ontwerpbesluit hogere waarde verwijzen we naar de beantwoording van deze zienswijzen bij het definitieve besluit hogere waarde.	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.

worden genomen en kan ook het wijzigingsplan niet worden vastgesteld. ○ Het ontwerpbesluit hogere waarde vermeldt bovendien dat het wijzigingsplan voldoende waarborgen dient te bevatten dat de waarden niet worden overschreden en dat wordt voldaan aan de voorwaarden, behorende bij dat besluit. Daar voldoet het ontwerpplan niet aan, aangezien het ontwerpbesluit hogere waarde uitgaat van een specifieke woning terwijl het ontwerpplan geheel andere (en grotere) en geheel anders gelegen bebouwing toestaat. ○ In het geluidsonderzoek bij het ontwerpbesluit hogere waarde wordt overwogen dat slechts sprake is van een goede ruimtelijke ordening indien er maatregelen worden getroffen. Er worden geen maatregelen getroffen dus, is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.		
l. Het bestemmingsplan besteedt ten onrechte geen aandacht aan duurzaamheid. Het onderwerp 'duurzaamheid wordt geheel ten onrechte naar 'de verdere uitwerking' van het plan geschoven, terwijl alsdan daarop door de gemeente geen enkele invloed meer kan worden uitgeoefend.	In de toelichting van het wijzigingsplan staan onder verschillende aspecten `duurzaamheidsdoelstellingen' verwoord. Dat het wijzigingsplan geen aandacht besteedt aan duurzaamheid is een misvatting. Bovendien is in de anterieure overeenkomst geborgd dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient te worden voldaan aan een GPR score van 7 en een score van 8 voor het thema energie. Bij de bouwaanvraag dient daarvoor een GPR berekening te worden aangeleverd, waardoor meetbaar is in hoeverre er voldaan wordt aan duurzaamheidsdoelstellingen ten	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.

	behoeve van de bouw van de woning.	
m. Verder is er een nader bodemonderzoek noodzakelijk, maar dat is ten onrechte niet verricht. Het ontwerpplan houdt een wijziging naar een strenger bodemgebruik in. Voorheen mocht er op het perceel niet gebouwd worden, waardoor het feitelijk een tuinfunctie had. Door het ontwerpplan is 'een strenger bodemgebruik' mogelijk en ander bodemonderzoek is noodzakelijk en ten onrechte niet uitgevoerd. Ook daarom kan het ontwerpplan niet worden vastgesteld.	Er is bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van het ontwerpwijzigingsplan. Dit blijkt uit de toelichting van het wijzigingsplan en uit de bijlagen waarin de onderzoeken zijn opgenomen. De uitkomsten van de onderzoeken zijn te vinden in deze bijlagen en te lezen in de toelichting van het wijzigingsplan.	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.
n. Er is geen rekening gehouden met de bestaande opstallen die volgens het ontwerpplan zouden kunnen blijven staan.	De bestaande opstallen maken geen deel uit van de toekomstige ontwikkeling. Dit blijkt uit de situatieschets en ontwerptekening in hoofdstuk 2.2 van de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan. Daarnaast blijkt uit het hoofdstuk ecologie en asbest van de toelichting, dat bestaande opstallen worden gesloopt. Bovendien zijn bijgebouwen in het achtererf niet te voorkomen. Deels omdat vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan in het achtererf en deels omdat binnen het moederplan 'Kom Warmond 1e herziening' voor alle woningen geldt dat erfbebouwing onder voorwaarden is toegestaan in het zij- en achtererf. Dat geldt dus ook voor het wijzigingsplan.	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.
o. De perceelsontsluiting is qua bestemming niet mogelijk, omdat de ontsluiting bestemmingsplan technisch niet is toegestaan en bovendien deels de bestemming 'groen' heeft bij de aansluiting op de Oranje Nassaulaan.	Ter plaatse van de aansluiting van de perceelsontsluiting op de Oranje Nassaulaan geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' de bestemming 'tuin'. Binnen dit bestemmingsplan zijn de voor 'tuin' aangewezen gronden mede bestemd voor een perceelontsluiting. De perceelontsluiting bestaat bovendien al in de	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.

	bestaande situatie.	
p. Ten onrechte is geen parkeernorm in het bestemmingsplan opgenomen terwijl blijkens de toelichting het bovendien wel de bedoeling is een parkeernorm te hanteren.	Het paraplubestemmingsplan parkeren van de gemeente Teylingen geldt voor alle genoemde plannen in artikel 3.1 van het paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen. In deze lijst wordt het moederplan 'Kom Warmond 2009, 1e herziening' genoemd. Het wijzigingsplan Oranje Nassaulaan 2a wordt hierdoor tevens gedekt door het parapluplan parkeren. Immers worden de algemene regels uit het moederplan aangevuld met de bepalingen uit het parapluplan parkeren. In het parapluplan parkeren wordt verwezen naar de parkeernormen van de parkeernota Teylingen. Aan deze norm wordt voldaan omdat hieruit blijkt dat voor een woning een parkeervraag geldt van 1,8 parkeerplaatsen. Er wordt voorzien in 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Volgens de parkeernota mag bij woningen niet iedere theoretisch aanwezige parkeerplaats worden meegeteld. Er dient rekening gehouden te worden met de verrekeningstabel voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plan voorziet in een garage met een dubbele oprit. Waardoor er theoretisch 3 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Volgens de verrekeningstabel mag dit theoretische aantal worden meegeteld als 1,8 parkeerplaatsen. Daarmee voldoet het aantal parkeerplaatsen aan de parkeervraag en voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen.	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.
q. De economische uitvoerbaarheid is bovendien nog niet geborgd. Een anterieure overeenkomst is voor zover indieners bekend niet gesloten.	Een anterieure overeenkomst is op 29 januari 2019 gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Het sluiten van deze overeenkomst is op 17 april 2019 gepubliceerd in de plaatselijke krant (de Teylinger) en op de website van de gemeente Teylingen. De zakelijke beschrijving van de anterieure	Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.

	overeenkomst is ter inzage gelegd van 18 april 2019 tot en met 29 mei 2019.	

Conclusie: De zienswijzen zijn ontvankelijk en gegrond met betrekking tot de volgende zaken:

- Het ten onrechte opnemen van nieuwe begrippen in het wijzigingsplan. Dit wordt aangepast.
- De overgangsregels in het wijzigingsplan komen niet overeen met de overgangsregels uit het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009, 1e herziening'. Dit wordt aangepast.
- Het bouwvlak wordt aangepast zodat de diepte van het bouwvlak 12 meter bedraagt.
- De bestemming 'water' ten behoeve van de insteekhaven wordt gewijzigd naar 'wonen- 1'. De insteekhaven is ook te realiseren binnen de bestemming 'wonen' waar water is toegestaan.

Indieners begonnen hun zienswijzen met dat het woongenot, het uitzicht en de privacy ernstig zou worden aangetast. De Raad van State heeft zich in het kader van het beroep tegen het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009, 1e herziening' al uitgesproken over deze argumenten die destijds ook werden aangevoerd tegen de wijzigingsbevoegdheid. Het oordeel van de Raad van State was dat de bouw van een woning stedenbouwkundig aanvaardbaar is op het perceel en heeft de wijzigingsbevoegdheid in stand gelaten. De aanvaardbaarheid van het plan kan daardoor als gegeven worden beschouwd, mits voldaan is aan de wijzigingsregels.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zal het plan dusdanig worden aangepast dat er voldaan wordt aan de wijzigingsregels.