

Voorhout 28 mei 2024

Betreft: omgevingsvergunning Jacoba van Beierenweg 49, kenmerk Z2023-00001070

Geacht College van burgemeester en wethouders gemeente Teylingen,

In december 2023 is er een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woonzorgconcept voor mensen met dementie aan de Jacoba van Beierenweg nr. 49 in Voorhout. De omwonenden hebben hun zienswijze hierover ingediend, waarin wij onze zorgen hebben geuit over dit plan. Wij hebben ondertussen een gesprek gehad met de projectontwikkelaar en met de heer Schaap en mevrouw Van der Weijden van uw gemeente, om onze zorgen te bespreken. Dit heeft onze zorgen en bezwaren niet weggenomen. De initiatiefnemer heeft ons aangegeven dat hij in een eerdere fase hier woningen wilde bouwen, maar dat de gemeente destijds het bestemmingsplan niet wilde wijzigen. Dit is dan ook de reden dat er nu een woonzorgconcept is ingediend.

Initiatiefnemer is nog steeds bereid woningen op deze locatie te willen bouwen

De initiatiefnemer is nog steeds bereid om woningen op deze locatie te willen bouwen (zie ook de bijgevoegde e-mail van Stan Uljee van maandag 20 mei jl). Echter hiervoor hebben we de (pro-)actieve medewerking van de gemeente nodig. Flexibiliteit in benadering en contact zijn onder invloed van de nieuwe Omgevingswet nog belangrijker geworden. Maar, zoals ook blijkt uit "Vergunningverlening Uitvoering Programma Teylingen 2022" was dat in het verleden en ook nog zeer recente verleden voor uw gemeente een belangrijk onderwerp. Mede in het licht van de nieuwe omgevingswet is het voor de buurt van groot belang om met alle betrokkenen in gesprek te geraken.

Wij nemen daartoe nu uitdrukkelijk het initiatief aangezien er vanuit de initiatiefnemer noch de gemeente concreet en inhoudelijk op onze zorgen wordt ingegaan en wij ook graag in overleg met u en de aanvrager willen treden om de mogelijkheid van het bouwen van woningen in plaats van een woonzorgcentrum voor mensen met dementie te bespreken. Dit vinden wij maar ook u belangrijk, zie bijvoorbeeld uw tekst op Gemeente Teylingen: Participatie: *"In Teylingen werken inwoners, ondernemers, kennisinstellingen en de overheid samen aan de ontwikkeling van ons dorp. Van buurtinitiatieven tot het opstellen van beleid in het sociaal domein en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Deze samenwerking noemen we participatie. We vinden het belangrijk dat we met elkaar plannen maken voor ons dorp."*

Er is sprake van participatieniveau 4

Kijkend naar de Leidraad _Teylingen (<https://www.teylingen.nl/fileadmin/HLTsamem/2023>) heeft in dit geval de initiatiefnemer een participatieniveau 4, mede gelet op de door de bewoners individueel en de buurt als geheel ingediende zienswijze:

- Het om 24 woningen gaat (categorie 4)
- Er veel verkeersimpact zal zijn (categorie 4)
- Er reeds al veel struiken/bomen zijn gerooid die bewoond werden door vele mussen, een vogelsoort die bedreigd wordt, en andere vogels (categorie 4)
- Het karakter van de dorpse kindvriendelijke (2 crèches, 2 basisscholen binnen 200 meter), veel kinderen op het speelterreintjes) buurt verandert immens met een ziekenhuis-achtig bouwcomplex waar zeer intensieve zorg moet worden verleend en gevaar voor de buurt ontstaat (temeer omdat ook andere vorm van intensieve zorg kan gaan openstaan zoals verslavingszorg etc).

Overleg vóórdat de vergunning verleend wordt.

Wij zijn dan ook van mening dat het van groot belang is om dit gesprek met elkaar te voeren voordat u de vergunning hiervoor afgeeft aangezien:

- het bestemmingsplan Hoogh Teylingen (1997) voor het gehele oorspronkelijke perceel Jacoba van Beierenweg 49-51 de bestemming wonen aangaf;
- in 2013 de bestemming voor het genoemde perceel is omgezet van wonen naar maatschappelijk;
- de gemeente nadien voor de bestaande bebouwing van huisnummers 51 en 51a de bestemming heeft gecorrigeerd, van de bestemming maatschappelijk naar (weer) wonen;
- met die verwijdering van twee percelen uit het oorspronkelijke perceel/plan de vorm, bereikbaarheid en mogelijkheden (2^e-lijns bebouwing) van het resterende perceel sterk zijn gewijzigd c.q. beperkt;
- daardoor niet alle maatschappelijke functies meer kunnen worden ingevuld, dan wel niet langer daar wenselijk zijn;
- ten aanzien van de maatschappelijk invulling van het huidige perceel tot nu altijd is uitgegaan van vormen van dagbesteding, géén overnachting (notabene in casu van tientallen personen);
- een woonzorgcentrum voor mensen met dementie niet valt onder de definitie van maatschappelijk, sub bejaardentehuis, zoals verwoord in het bestemmingsplan;
- de (al dan niet gemengde) woonfunctie niet m.b.t. Jacoba van Beierenweg 49 is aangegeven in het bestemmingsplan;
- er forse materiele schade ontstaan doordat de woningen in de buurt direct minder waard zullen zijn
- in de directe omgeving van 150 m² reeds ruimschoots is voorzien van maatschappelijke invulling (bijv. meerdere scholen, dagopvang, kinderopvang en begeleid wonen);
- niet kan worden uitgesloten dat na realisatie van dit plan het feitelijke gebruik zal worden gewijzigd naar een andere en zeer ongewenste vorm van verblijfsbestemming. In de naburige gemeente Kaag en Braassem lijkt dat te zijn gebeurd;
- wij nog steeds van mening zijn dat enkele woningen het meest passend zijn in de omgeving.

In Beleidsregel 'Ruimtelijk sturen op maatschappelijke functies' is onder meer opgenomen dat het feit dat iets in een bestemmingsplan op een bepaalde manier is bestemd, volgens jurisprudentie geen 'blijvend recht' oplevert. Er kunnen dus redenen zijn om die situatie niet meer op te nemen in een volgend plan, namelijk als er gewijzigde planologische inzichten zijn en na afweging van alle belangen.

Het realiseren van dergelijke intensieve zorgwoningen voor dementen is niet passend en past ook niet binnen het huidige beleid in Nederland en Teylingen

De categorie-indeling Maatschappelijke voorzieningen vormt een integraal beoordelingskader voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke initiatieven voor maatschappelijke functies.

Om te kunnen bepalen of een maatschappelijke functie aanvaardbaar is in zijn (beoogde) omgeving is:

- niet alleen de mate van geluid die een voorziening produceert bepalend
- maar wordt daarnaast ook gekeken naar voor de omgeving relevante aspecten als openingstijden (door de week/weekend/overdag/avond), gebruiksintensiteit, bezoekersaantallen, verkeer aantrekkende werking, geuroverlast, het geluid dat bezoekers genereren bij het binnengaan en verlaten van de voorziening en de sociale veiligheid / maatschappelijk risico. Sommige maatschappelijke functies zijn bijvoorbeeld zo specifiek dat ze alleen maar op een bepaalde specifieke locatie gevestigd kunnen zijn. Andere zijn weer zodanig kleinschalig en naar aard en omvang geen belemmering voor de woonomgeving dat ze ook als beroep aan huis kunnen worden uitgeoefend."

In deze kwestie hebben we te maken met een zogenaamde maatwerkfunctie, in het geval uw gemeente al van mening is dat er sprake is van maatschappelijke functie.

Maatwerkfuncties zijn: maatschappelijke functies / voorzieningen met specifieke eisen ten aanzien van het gebruik, situering en bereikbaarheid, die normaal gezien niet zonder meer overal in een woonomgeving passen.

Dit zijn grootschalige en/of intensief gebruikte maatschappelijke functies en voorzieningen die tot 7 dagen in de week / 24 u per dag toegankelijk zijn, zoals een ziekenhuis, een crematorium of een brandweerkazerne. Maar ook meer kleinschalige functies met een beperkte toegankelijkheid, zoals opvang van kwetsbare groepen, buitenschoolse opvang of een scoutinggebouw. Deze activiteiten dienen bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats te vinden.

Hierbij moet in ieder geval worden gedacht aan de volgende maatschappelijke functies en voorzieningen: Asielzoekerscentrum, Begraafplaats, Campus (...), Gezondheidscentrum (artsenpraktijken, fysiotherapeuten, apotheek en andere medische praktijkruimten onder één dak), Hulp- en veiligheidsdiensten (brandweer, ambulance, politie, e.d.) (...), Kinderdagverblijf (*auteur: breng in herinnering van de Speelbrug hier niet een crèche/hoofdkantoor mocht plaatsen*), openbare dienstverlening (stadhuis, stadskantoor, wijkcentrum e.d.), Opvang van kwetsbare groepen (zoals daklozenopvang, jeugdopvang, opvang van dementerende ouderen of verslaafdenopvang), (...), Scouting, (...), Ziekenhuizen en klinieken, Zorg (24 uren behandeling).

In deze kwestie is er van meerdere expliciet in het bovenstaande geciteerde sprake.

Het bovenstaande kan niet anders dan tot de conclusie leiden dat het realiseren van dergelijke intensieve zorgwoningen voor dementen niet passend is en ook niet past binnen het huidige beleid in Nederland en Teylingen. In juridische procedures zal dit dan ook niet stand houden, ook dat blijkt uit Beleidsregel 'Ruimtelijk sturen op maatschappelijke functies'.

Om die reden wenden we ons nu tot u en uw gemeente met het volgende wel realiseerbare toekomstplan waarvoor wij verzoeken met de betrokkenen om tafel te gaan, met behulp van een mediator, om zo het gesprek ook voor de omwonenden ordentelijk te laten verlopen.

Samenvattend

Samenvattend zijn wij van mening dat de voorliggende aanvraag niet binnen het huidige bestemmingsplan valt. Daarnaast heeft de gemeente in het verleden een andere, grootschaligere, invulling beoogd, welke in een veel grotere oppervlakte kon worden ingevuld, én direct aan de weg. Nu de twee woningen 51 en 51a uit het oorspronkelijke plan zijn gehaald, moet de invulling voornamelijk d.m.v. 2^e lijns bebouwing worden gerealiseerd, en ook nog op een kleiner perceel met een mindere bereikbaarheid, lagere veiligheid en minder mogelijkheden.

Wij zijn van mening dat uit de wijziging c.q. beperking van het oorspronkelijke oppervlakte bestuurlijk en maatschappelijk consequenties moeten worden getrokken door de beoogde maatschappelijke bestemming c.q. invulling kritisch tegen het licht te houden. De ontwikkelingen vragen daarnaast in sterke mate dat burgerparticipatie plaats vindt en dat voor de maatschappelijke invulling voldoende draagvlak bestaat. Aangezien e.e.a. niet eerder is gebeurd en draagvlak in de woonwijk voor het voorliggende plan ontbreekt, dient daar op zeer korte termijn invulling aan te worden gegeven!

Graag vernemen we van u per omgaande wanneer dit gesprek kan plaatsvinden.