

Besluit van College van burgemeester en wethouders Teylingen

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z-19-087892/Paraplu-voorontwerpbestemmingsplan 'Beeldbepalende objecten Teylingen'
Verantwoordelijke	TM Planvorming
Zaakkenmerk/Document kenmerk	Z-19-087892/D - 228614
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Dhr. A.L. van Kempen, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Teylingen d.d. 03 sep 2019

Toelichting besluit

Wij stellen voor

1. Het (paraplu)voorontwerpbestemmingsplan 'Beeldbepalende objecten Teylingen' vast te stellen.
2. De procedure voor het (paraplu)voorontwerpbestemmingsplan 'Beeldbepalende objecten Teylingen' met de identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2018TEY11002-VO01 te starten door het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak en het vooroverleg met de wettelijke overlegpartners te starten overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro.
3. De bijgevoegde raadsbrief inzake het (paraplu)voorontwerpbestemmingsplan vast te stellen en aan de commissie Ruimte aan te bieden.

Samenvatting

De gemeente Teylingen hecht waarde aan het behoud van haar erfgoed. Om invulling te geven aan het erfgoedbeleid heeft de raad van de gemeente Teylingen op 8 maart 2018 de 'Erfgoedverordening Teylingen 2018' vastgesteld. In aansluiting op het vaststellen van de Erfgoedverordening, heeft de gemeenteraad op 8 maart 2018 besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor beeldbepalende objecten. Deze objecten bestaan overwegend uit panden (woonhuizen) en in enkele gevallen bestaat het object uit een hekwerk of vijverpartij. Deze beeldbepalende objecten zijn het behouden waard, omdat ze van belang zijn voor de identiteit van de gemeente. De objecten die in dit bestemmingsplan worden opgenomen, hebben geen gemeentelijke- of rijks-monumentale status en zijn op dit moment niet beschermd tegen slopen. Ook zijn deze objecten nu niet

beschermd tegen aanpassingen die een afbreuk van het beeldbepalende karakter teweeg kunnen brengen.

Er is inmiddels een paraplubestemmingsplan opgesteld die dat voorziet in een beschermde regeling voor deze objecten. Deze regeling heeft als doel dat de opgenomen objecten niet zonder meer gesloopt kunnen worden (vergunningsplicht) en dat voor aanpassingen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is (verbouwingen aan de buitenzijde), een omgevingsaanvraag ter beoordeling voorgelegd moeten worden aan de Erfgoedcommissie.

Besloten wordt om het wettelijk vooroverleg en de inspraakprocedure voor het (paraplu)voorontwerpbestemmingsplan te starten en de raadscommissie Ruimte te informeren over dit besluit.

Inleiding

In juli 2017 heeft Stichting Dorp, Stad en Land met hulp van de historische verenigingen en stichtingen in Teylingen de cultuurhistorische waardevolle objecten geïnventariseerd. Deze inventarisatie is door de Stichting Dorp Stad en Land gewaardeerd. Het totaal aan geïnventariseerde objecten is gewaardeerd in categorieën van matig tot zeer hoog. Het college richt zich op de meest beeldbepalende objecten, dit zijn dus de objecten met de waardering 'zeer hoog'. Ten tijde van het vaststellen van de Erfgoedverordening 2018 heeft het college de raad voorgesteld om een bestemmingsplanprocedure te starten waarin deze bedoelde beeldbepalende objecten worden opgenomen met als doel een beschermde regeling tot stand te brengen.

Beeldbepalende objecten hebben op dit moment –wegens het ontbreken van een gemeentelijk of rijks-monumentale status- geen bescherming tegen slopen en ook geen bescherming tegen aanpassingen aan de buitenzijde die een inbreuk op het beeldbepalende karakter te weeg kunnen brengen.

Er is inmiddels een (paraplu)bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een beschermende regeling voor deze objecten. Deze regeling heeft als doel dat opgenomen objecten niet zonder meer gesloopt kunnen worden en dat bij verbouwingen (aan de buitenzijde) bouwplannen ter beoordeling voorgelegd worden aan de Erfgoedcommissie.

Besloten wordt om het wettelijk vooroverleg en de

inspraakprocedure voor het
(paraplu)voorontwerpbestemmingsplan te starten en de
raadscommissie Ruimte te informeren over dit besluit.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld paraplubestemmingsplan dat voorziet in
de bescherming van beeldbepalende objecten.

**Waarom nemen we dit
besluit: argumenten**

1.1 *Met een bestemmingsplan kan een juridisch beschermde status worden gecreëerd.* Door objecten op de verbeelding aan te wijzen en door daar regels aan te verbinden, kan met een bestemmingsplanprocedure een juridisch beschermende status worden bereikt. De beschermende status waar dit bestemmingsplan op gericht is, heeft als doel dat de opgenomen objecten niet zonder meer gesloopt kunnen worden (vergunningsplicht) en dat bij aanpassingen (verbouwingen aan de buitenzijde), bouwplannen ter beoordeling voorgelegd moeten worden aan de Erfgoedcommissie.

1.1.1 *Het opgenomen sloopverbod in het bestemmingsplan betekent geen 'absoluut' sloopverbod.*

In het bestemmingsplan wordt een verbod tot slopen opgenomen. Van dit verbod kunnen burgemeester en wethouders afwijken na advies van de Erfgoedcommissie.

Volgens de regels mogen B en W de sloopvergunning alleen weigeren als door het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden (direct, indirect) 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. In de praktijk betekent dit, dat bij een gedeeltelijke sloop van een pand, aangetoond moet worden hoe de nieuwe 'aanheling' van het pand er uit komt te zien en dat de erfgoedcommissie daar advies over moet uitbrengen voordat een sloopvergunning verleend kan worden. Indien met de nieuwe aanheling vervolgens geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden is er geen weigeringsgrond voor de aangevraagde sloopvergunning.

Bij volledige sloop zal in de praktijk bij de sloopaanvraag aangetoond moeten worden hoe het nieuwbouwplan er uit zal zien. Over dat nieuwbouwplan moet de erfgoedcommissie advies uitbrengen voordat overgegaan kan worden tot het verlenen van de sloopvergunning.

Het uitgangspunt bij sloop is dus (gezien het verbod) gericht op behoud van het beeldbepalende object met daarbij de cultuurhistorische waarden maar de regeling staat vervangende nieuwbouw waarbij de bestaande beeldbepalende cultuurhistorische waarde worden teruggebracht niet in de weg.

1.1.2. De opgenomen bouwregels dragen bij aan het in standhouden van het beeldbepalende karakter van de objecten.

De regels voor het bouwen zijn afgeleid van de regels zoals die gelden binnen bestemmingsplan Kom Warmond en dan specifiek zoals die gelden binnen beschermd dorpsgezicht van Warmond. Dit betekent dat uitsluitend mag worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan bestaande voorgevelrooilijnen;

- A. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;*
- B. de breedte en de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers van de voorgevel van gebouwen;*
- C. de breedte en de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers van de zijgevel van gebouwen;*
- D. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;*
- E. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

Van A t/m E kunnen B en W afwijken als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden. Een advies van de Erfgoedcommissie is vereist.

B en W 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.*

1.1.3. In het bestemmingsplan is een tweedeling gemaakt. In bepaalde gevallen bestaat het beeldbepalende onderdeel alleen uit de voorgevel. Daar waar het alleen om de voorgevel gaat is het wenselijk om niet meer dan alleen de voorgevel te voorzien van een planologische beschermde regeling. In andere gevallen, bijvoorbeeld bij vrijstaande objecten (panden) bestaat het beeldbepalende onderdeel uit meer dan alleen de voorgevel.

1.2 De raad heeft op 8 maart 2018 besloten om voor objecten een bestemmingsplanprocedure te starten.

Indien het college een positief besluit neemt over dit voorstel, om een (paraplu)bestemmingsplan in procedure te brengen, wordt een eerder genomen besluit door de raad van Teylingen gevolgd.

1.2.1 De opgenomen objecten die zijn opgenomen in dit (paraplu)voorontwerpbestemmingsplan staan genoemd op een voorlopige lijst behorende bij een raadsmemo.

Een raadsmemo met een voorlopige lijst van te beschermen objecten heeft deel uitgemaakt van alle stukken die hebben geleid tot het vaststellen van de Erfgoedverordening Teylingen 2018. Zie bijlage 'raadsmemo'. Niet alle objecten genoemd in de voorlopige lijst zijn in dit

(paraplu)voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Enkele bleken gemeentelijk monument te zijn en dus al beschermd te zijn.

1.3 Door beeldbepalende objecten op te nemen in het bestemmingsplan ontstaat een door de raad bedoelde koppeling met de Erfgoedverordening Teylingen 2018. Op het moment dat het (paraplu)bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad ontstaat een koppeling tussen het bestemmingsplan en de Erfgoedverordening Teylingen 2018. De koppeling houdt in dat het bestemmingsplan dan enerzijds aanwijst welke objecten beeldbepalend zijn en dat artikel 13 van de Erfgoedverordening anderzijds stelt dat het verboden is een beeldbepalend object te beschadigen, te vernielen of van onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding van het exterieur noodzakelijk is.

1.4 Door een 'paraplu'-plan is het mogelijk om een beschermde regeling over de bestaande bestemmingsplanregels te leggen.

1.5 Met dit plan worden twee 'gaatjes' gerepareerd waar het beschermende regime 'beschermd dorpsgezicht' zou moeten gelden maar waar dat niet het geval is.

Ten gevolge van herzieningen van bestemmingsplan Kom Warmond zijn per abuis twee vlekjes op de plankaart aanwezig, waar ten gevolge van het aanwijzingsbesluit van de Minister in 2006 wel een beschermd regime zou moeten gelden, maar waar dat niet het geval is. Dit wordt met dit plan hersteld.

2.1 Vooroverleg is een wettelijke verplichting.

Betrokken overheidsinstanties moeten conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in een vroeg stadium betrokken worden bij ruimtelijke plannen.

2.2 Een inspraakprocedure is wenselijk.

Het verlenen van inspraak over een voorontwerpbestemmingsplan is niet wettelijk verplicht. Het is echter wenselijk burgers in een vroeg stadium te betrekken bij totstandkoming van ruimtelijke plannen die impact hebben op hun omgeving. De inspraakprocedure conform de gemeentelijke inspraakverordening is hiervoor een goed middel.

3.1 Op deze wijze is de commissie Ruimte op de hoogte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Aangezien de raad het bevoegd gezag is voor het vaststellen van het bestemmingsplan, dient de commissie in een vroeg stadium geïnformeerd te worden.

kanttekeningen	door de eigenaren van de beeldbepalende objecten wordt ontvangen. In augustus 2017 zijn de eigenaren van de objecten met een brief geïnformeerd (zie bijlage) dat hun betreffende eigendom op een voorlopige lijst 'beeldbepalende objecten' is gezet. In die brief staat tevens aangegeven dat er dan niet meer 'zomaar' gesloopt kan worden en dat er voor onderhoud aan de buitenzijde subsidie gegeven zal worden. Op die brief zijn destijds enkele reacties ontvangen (zie bijlage: brief 2017). Nu het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld –en daarmee voor de eigenaren ook duidelijk wordt gemaakt wat dit betekent- (in combinatie met het 'niet van onderhoud mogen onthouden' zoals bedoeld in artikel 13 van de Erfgoedverordening) kan niet uitgesloten worden dat dit plan door de eigenaren wordt ervaren als een beperking van hun eigendom met mogelijk weerstand (inspraak, zienswijze, beroep) tot gevolg. Op dit moment van schrijven is nog niet duidelijk of formeel aangewezen objecten in de toekomst daadwerkelijk subsidie kunnen krijgen ten behoeve van het onderhoud.
Wat kost het	De kosten voor het maken van het bestemmingsplan worden betaald vanuit het budget planvorming.
Aanpak, uitvoering en participatie	Ten tijde van de voorbereiding van de Erfgoedverordening Teylingen 2018 heeft in samenspraak met verschillende cultuurhistorische verenigingen en Stichting Dorp Stad en Land een inventarisatie plaats gevonden van alle beeldbepalende objecten binnen Teylingen. Deze objecten zijn vervolgens gewaardeerd van redelijk tot zeer hoog. De objecten die op de voorlopige lijst staan hebben de waardering 'zeer hoog'. Ten tijde van de voorbereiding van dit (paraplu)voorontwerpbestemmingsplan heeft de Stichting Oud Sassenheim de wens kenbaar gemaakt om 24 objecten met een lagere waardering dan 'zeer hoog' op te nemen in het bestemmingsplan. In samenspraak met de SOS zijn de eigenaren van deze bedoelde objecten geïnformeerd over de wens van de SOS en zijn deze eigenaren tevens geïnformeerd over de doelstelling van dit bestemmingsplan. Aan de eigenaren van deze bedoelde objecten is voorgelegd of zij willen dat hun pand opgenomen wordt in het bestemmingsplan (zie bijlage: brief 2 juli 2019) en indien zij dat als eigenaar niet willen,

dat dit dan wordt gerespecteerd. Op dit moment van schrijven hebben 11 eigenaren medegedeeld dat zij niet willen dat hun pand opgenomen wordt in het plan. Na uw besluit wordt de inspraak en het vooroverleg gestart. Alle eigenaren van een beeldbepalend object krijgen een brief die aangeeft wat het bestemmingsplan inhoudelijk betekent en die brief zal tevens voorzien in informatie over de bestemmingsplanprocedure. Ook zal er een informatieavond worden gehouden. De termijn voor het vooroverleg en het geven van een inspraakreactie bedraagt 6 weken. Aansluitend worden eventuele vooroverleg- en inspraakreacties behandeld en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Aan het ter inzage leggen van het van het ontwerpbestemmingsplan en een eventuele beantwoordingsnota over de inspraakreacties en vooroverlegreacties ligt een collegevoorstel ten grondslag.

Duurzaamheid

Beeldbepalende objecten vertalen samen met gemeentelijke- en rijksmonumenten een belangrijk deel van de gemeentelijke identiteit en herkenbaarheid en dragen daarom bij aan het cultureel erfgoed van Teylingen. Dit bestemmingsplan draagt bij aan de instandhouding daarvan.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit advies heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

**Bijlagen en
achtergrondinformatie**

1. Toelichting en regels (paraplu)voorontwerpbestemmingsplan
Beeldbepalende objecten met de identificatiecode
NL.IMRO.1525.BP2018TEY11002-VO01.
2. Verbeelding (paraplu)voorontwerpbestemmingsplan
Beeldbepalende objecten met de identificatiecode
NL.IMRO.1525.BP2018TEY11002-VO01.
3. Raadsmemo.
4. Brief 2017.
5. Brief 2 juli 2019.
6. Raadsbrief.