Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond"

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-205204
datum collegevergadering:	20 september 2022
datum raadsvergadering:	3 november 2022
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan den Braber
e-mailadres:	j.denbraber@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2021WAR10027-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond".
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op 3 juni 2021 is door de gemeenteraad het Integraal Plan Groot Seminarie Warmond (hierna te noemen: Integraal Plan) vastgesteld, zie ook als bijlage het raadsbesluit. Dit Integraal Plan is zorgvuldig tot stand gekomen na voorafgaande uitgebreide participatie met belanghebbenden, analyses en uitgevoerde onderzoeken door zowel gemeentelijke adviseurs als adviseurs van initiatiefnemer. De historische gebouwen Mariëngaerde (rijksmonument) en Mariënhaven worden/zijn binnen de bestaande gebouwcontouren getransformeerd en gerevitaliseerd. Het gebouw Mariëngaerde, dat inmiddels is verbouwd tot 107 huurappartementen, krijgt met dit nieuwe bestemmingsplan de gewijzigde bestemming ‘Wonen’. Het gebouw Mariënhaven behoudt na verbouwing tot 41 zorgeenheden zijn bestemming ‘Maatschappelijk’. Het gebouw ‘t Kompas wordt gesloopt en vervangen door het nieuwbouw woningencomplex Mariënhof met 51 koopwoningen en een gebouwde parkeervoorziening qua schaal/korrel passend binnen het Beschermd Dorpsgezicht van Warmond. Ook dit plan krijgt de nieuwe bestemming ‘Wonen’ Bovendien wordt het omliggende terrein geherstructureerd om parkeren in te passen en de cultuurhistorische waarden en groenstructuren op de locatie te herstellen/verbeteren.

Diverse afspraken/keuzes, die geleid hebben tot vaststelling van dit Integraal Plan, zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Daarnaast wil de gemeente een herstel en verbetering van de ruimtelijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit ter plaatse mogelijk

maken en voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte en behoud van zorg. In het geldende bestemmingsplan "Kom Warmond 2009" hebben de gebouwen op deze locatie de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze nieuwe ontwikkelingen passen niet allemaal binnen de mogelijkheden van dit geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan op deze locatie is daarom noodzakelijk.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. In totaal zijn er drie vooroverlegreacties ontvangen. Er zijn in totaal vier reacties ontvangen. De reacties van de Omgevingsdienst West Holland (ODWH), het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Erfgoedcommissie Teylingen hebben er toe geleid dat het voorontwerpbestemmingsplan op kleine onderdelen is gewijzigd. Ook zijn er kleine ambtelijke wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht. Voor de inhoudelijke reacties wordt verwezen naar de 'Vooroverlegnota voorontwerpbestemmingsplan Groot Seminarie Warmond', dit is onderdeel van de bijlagen bij de toelichting.

Op 24 mei 2022 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond" in procedure te brengen. Van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. Ook is een niet inhoudelijke reactie ontvangen van een wettelijke overlegpartner, er waren geen opmerkingen op het bestemmingsplan. De zienswijze (namens de Erfgoedcommissie) is niet gericht tegen de realisatie van de nieuwe woningen, maar heeft betrekking op de mogelijkheid tot het realiseren van erkers bij complex Mariënhof. De beantwoording van de ingebrachte zienswijzen is vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond"". Hierin staat beschreven welke wijzigingen nog meer zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De nota is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Bestaand kader en context
Het geldende bestemmingsplan is "Kom Warmond 2009". Op 3 juni 2021 is door de gemeenteraad het Integraal Plan vastgesteld. Dit Integraal Plan voorziet in de bouw van 158 reguliere woningen 41 zorgwooneenheden. Het plangebied heeft met name betrekking op de gebouwen Mariëngaerde, Mariënhaven, het te slopen gebouw 't Kompas voor de realisering van nieuwbouw (Mariënhof), de bijbehorende tuinen en het park aan de voorzijde. In het plangebied zijn gelegen de Mgr. Aengenentlaan, de Bisschopslaan, het noordelijk deel van de Seminarielaan, een deel van de Oude Dam en de weg Park Klinkenberg. De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Op 24 mei 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond" in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022.

Beoogd effect
Doel van dit voorstel is het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond" en daarmee de realisatie van 158 reguliere woningen en 41 zorgwooneenheden. Daarnaast wordt hiermee een herstel en verbetering van de ruimtelijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit ter plaatse mogelijk gemaakt en wordt voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte en behoud van zorg.

Argumenten
1.1 De ingediende zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze

ingediend. De zienswijze (namens de Erfgoedcommissie) is niet gericht tegen de realisatie van de nieuwe woningen, maar heeft betrekking op de mogelijkheid tot het realiseren van erkers bij complex Mariënhof. De beantwoording van de ingebrachte zienswijzen is vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond"". Hierin staat beschreven welke wijzigingen nog meer zijn aangebracht aan het bestemmingsplan. De nota is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de realisatie van 158 reguliere woningen en 41 zorgwooneenheden mogelijk te maken. De basis voor de inhoud van het bestemmingsplan is de meest actuele wet- en regelgeving.

2.2 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.
In het vast te stellen bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. Er is hier sprake van een binnenstedelijk gebied. Woningbouw past binnen de kaders zoals deze zijn vastgelegd in het Integraal Plan.

2.3 Voor dit bestemmingsplan wordt de Crisis- en herstelwet toegepast.
Het betreft een gebiedsontwikkeling, zoals bedoeld in categorie 3.1 van bijlage 1 van deze wet. Dat betekent dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Informatie over de Crisis- en herstelwet is te vinden op de website van de Rijksoverheid.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.
Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal al verzekerd is conform Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiële consequenties
Er is met de Initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarbij is afgesproken dat de ontwikkeling op kosten en risico van initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Een exploitatieplan is daarmee niet nodig omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er zijn voor de gemeente Teylingen geen kosten verbonden aan het verlenen van medewerking aan het plan. In de anterieure overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over het verhalen van planschade op initiatiefnemer indien daar sprake van blijkt.

Aanpak, uitvoering en participatie
Voorafgaand aan het besluit over het Integraal Plan heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden. Er hebben diverse (digitale) bijeenkomsten plaatsgevonden met de stakeholders van het plan Groot Seminarie Warmond. Daarnaast zijn er meerdere digitale bijeenkomsten (webinars) georganiseerd voor inwoners en hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met belanghebbenden en geïnteresseerden. Tot slot zijn er regelmatig nieuwsbrieven verstuurd over de planontwikkeling. Aangezien met het Integraal Plan zoveel mogelijk tegemoet is gekomen aan de ingekomen reacties en het Integraal Plan vooral een juridische vertaling is van het Integraal Plan is er voor gekozen om voorontwerpbestemmingsplan uitsluitend aan vooroverlegpartners toe te sturen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022. Dit is gepubliceerd in de 'Teylinger', in het Gemeenteblad en op de gemeentewebsite. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de tervisielegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend. De beantwoording van de ingebrachte zienswijze is vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond"". Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Deze wijzigingen staan beschreven in de nota van zienswijzen. De nota is als bijlage bij de toelichting toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger', het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid
Met de ontwikkelingen op de locatie Groot Seminarie in Warmond wordt ingezet op een duurzame leefomgeving voor bewoners en omgeving. In het 'raadsvoorstel met besluit' van 3 juni 2021 over het Integraal Plan wordt hiervan een opsomming gegeven. Tevens is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat de partijen een hoge duurzaamheidsambitie nastreven. De nieuwbouw ontwikkeling Mariënhof moet voldoen aan de minimale duurzaamheidseisen zoals vereist vanuit het Bouwbesluit. De GPR-scores waar partijen naar streven zijn voor de volgende onderdelen:

- Duurzaamheid Prestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8.
- Energie afzonderlijk een 8,5.
- Gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8.
- Toekomstwaarde minimaal een 7.

Hillegom-Lisse-Teylingen
Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie
Niet van toepassing.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond".
2. Regels vast te stellen bestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond".
3. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond".
4. Bijlagen bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond".
5. Raadsvoorstel met besluit van 3 juni 2021 over Integraal Plan Groot Seminarie Warmond.

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 20 september 2022 met als onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond"

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2021WAR10027-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond".
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 3 november 2022,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter