

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond'

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-17-021654
datum voorstel: 17 april 2018
datum collegevergadering: 17 april 2018
datum raadsvergadering: 31 mei 2018
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Dhr. B.A.C. Brekelmans
behandelend ambtenaar: Koos van Kampen
e-mailadres: k.vankampen@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Te besluiten dat geen milieueffectrapportage in het kader van het Besluit m.e.r. benodigd is.
2. De zienswijze van de indieners zoals verwoord in de Nota beantwoording zienswijzen, versie 17 april 2018 in behandeling te nemen en na overweging niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijze.
3. Het bestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2017WAR10021-VA01 vast te stellen met in achtneming van de bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende nota van beantwoording zienswijzen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Inleiding

Op 4 juli 2017 heeft het college positief besloten op het verzoek om 28 koopwoningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren op de locatie hoek Endepoellaan/De Weiden in Warmond. Deze locatie is gelegen achter het bestaande hoofdgebouw van Liduina. De 28 koopwoningen bestaan uit twee evenwijdige woonblokken, onderverdeeld in 20 eengezinswoningen en 8 gestapelde woningen. Ten gevolge van de bouw van deze 28 woningen zal de bestaande bebouwing gesloopt moeten worden. Enige jaren geleden is al een deel van de bestaande bebouwing (aanleunwoningen) op deze locatie gesloopt. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009, 2^e herziening' Teylingen, omdat ter plaatse de bestemming 'Maatschappelijk' met aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-wooncomplex' geldt. Om die reden is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' voor bovengenoemd verzoek heeft van 12 oktober 2017 tot en met 22 november 2017 ter inzage gelegen voor inspraak en is voorgelegd aan de vooroverleginstanties. Tevens heeft hierover op 17 oktober 2017 een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden. Er zijn twee vooroverlegreacties van instanties ontvangen en er zijn geen inspraakreacties ingediend. Eén ingekomen vooroverlegreactie heeft aanleiding gegeven de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

Het college heeft vervolgens op 23 januari 2018 besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' te starten door dit ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen voor zienswijzen. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 februari tot en met 14 maart 2018 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend, ondertekend door twee omwonenden. Deze zienswijze is samengevat en van een gemotiveerd antwoord voorzien in de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' d.d. 17 april 2018. Voorgesteld wordt de zienswijze van de indieners zoals verwoord in deze nota beantwoording zienswijzen in behandeling te nemen en na overweging niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijze.

Van het raadsvoorstel maakt deel uit: het concept van het vast te stellen bestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' (toelichting, regels en verbeelding) en de Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' d.d. 17 april 2018.

Het bestaande hoofdgebouw Liduina, inclusief de kapel aan de Herenweg 50, maakt overigens géén onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Deze zijn aangekocht door Amvest en worden op dit moment verbouwd tot een dubbel Gastenhuis met 38 zorgeenheden. Dit verbouwingsplan past binnen het geldende bestemmingsplan. In deze gebouwen zal zorg worden verleend aan mensen met dementie. Het Gastenhuis wordt geleid door een inwonend zorg(echt)paar. Meer info hierover is te vinden op de website www.hetgastenhuis.nl.

Bestaand kader en context

De bouw van 28 koopwoningen is in strijd met het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009, 2^e herziening' Teylingen, omdat ter plaatse de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanduiding 'specifieke vorm maatschappelijk-wooncomplex' geldt. Het was in 2008 namelijk de bedoeling van de toenmalige eigenaar (ActiVite) samen met de Woonstichting Vooruitgang op deze locatie 24 gestapelde wooneenheden voor zorgplaatsen en 58 gestapelde (zorg)huurappartementen te realiseren. Het bestaande hoofdgebouw aan de Herenweg 50 zou verbouwd worden tot 28 koopappartementen. Uiteindelijk is dit plan niet doorgegaan en is de grond met opstallen verkocht. Vorm B.V. is eigenaar van genoemde te ontwikkelen locatie. Amvest Vastgoedontwikkeling is eigenaar van het hoofdgebouw Liduina, dat verbouwd wordt tot zorgeenheden en géén onderdeel is van het voorliggende bestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond'. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt (uitsluitend) de bouw van de 28 koopwoningen met de bijbehorende openbare voorzieningen mogelijk gemaakt.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is de realisatie van 28 koopwoningen in bestaand stedelijk gebied in Warmond. Woningbouw op deze locatie sluit aan bij de aanwezige functies in de omgeving.

Argumenten

1.1 Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke activiteiten een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling voor een bestemmingsplan ontstaat als de activiteit wordt genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage en de drempelwaarde niet wordt overschreden.

De beoogde ontwikkeling voor de locatie hoek Endepoellaan-De Weiden bestaat uit de toevoeging van 28 woningen. Deze activiteit valt onder categorie D11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject' van de bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r.

Bij gebieden van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen moet een milieueffectrapportage worden opgesteld. Ook bij activiteiten, plannen en besluiten onder deze drempelwaarden dient het bevoegd gezag na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is de zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit gebeurt aan de hand van criteria van Bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU): kenmerken van het project, plaats van het project, potentiële effecten van het project.

De raad neemt daarover een besluit in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze nieuwe procedure geldt sinds juni 2017. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten die zijn gedaan en die zijn vermeld in de toelichting op het bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is het opstellen van een milieueffectrapportage dan ook niet noodzakelijk.

2.1 De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

De ingekomen zienswijze heeft betrekking op de verkeerscirculatie in de betreffende wijk van Warmond, parkeren en het voorkomen van schade aan omliggende woningen ten gevolge van sloop- en bouwwerkzaamheden. In de (concept) nota beantwoording zienswijzen, is deze zienswijze per onderdeel beoordeeld en van een reactie voorzien.

3.1 Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 28 koop woningen inclusief openbare voorzieningen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om deze 28 woningen te kunnen bouwen. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling Handboek bestemmingsplannen en de meest actuele wet- en regelgeving.

3.2 Verschillende milieuaspecten zijn in opdracht van initiatiefnemer uitgezocht en leveren geen belemmeringen op voor het plan.

Deze aspecten (zoals bodem, archeologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid, wegverkeerslawaai, flora en fauna) zijn verantwoord in de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan.

3.3 Het plan voorziet in duurzaam ruimtegebruik

Door het benutten van ruimte in bestaand dorpsgebied (intensivering) en het vervangen van functioneel gedateerde bebouwing door nieuwbouw, die beter voldoet aan de eisen van de tijd en voorziet in een actuele woonbehoefte wordt voorzien in een duurzaam ruimte gebruik.

3.4 Het plan voldoet aan de Woonvisie Teylingen en voorziet in de gemeentelijke woningbehoefte.

De prijzen van de 8 gestapelde woningen vallen met hun prijs van € 187.000,- VON binnen de categorie goedkope koopwoningen uit de Woonvisie Teylingen, de 16 grondgebonden tussenwoningen hebben een koopprijs van €333.000,- VON en de 4 hoekwoningen een koopprijs van €387.500,- VON. Met de gekozen differentiatie van de verkoopprijs van de 28 woningen voorziet het plan in het toevoegen van goedkope en middeldure koopwoningen in Warmond en sluit daarmee aan bij de ambitie uit de Woonvisie Teylingen om voldoende betaalbare woningen te realiseren. De genoemde VON-koopprijzen zijn vastgelegd in de anterieure grondexploitatieovereenkomst, die met de initiatiefnemer is gesloten.

3.5 Het plan voorziet in een goede ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Het woningbouwplan, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, past wat betreft de bouw- en goothoogten en de afstanden tot de bestaande woningen aan de Endepoellaan en de Bijleveldlaan goed in de omgeving. Tevens zijn de voorgevels van de beide woonblokken in het verlengde geplaatst van de zijgevelrooilijnen van het bestaande hoofdgebouw van Liduina aan de Herenweg 50. De goothoogte van de kopwoningen van de te bouwen woningen is gelijk aan de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw, waardoor vanuit planologisch oogpunt een duidelijke relatie wordt gelegd met dit bestaande hoofdgebouw. Dit geldt ook voor de kleurstelling van het metselwerk en de dakpannen van de te bouwen woningen. Met dit plan is dus sprake van een goede stedenbouwkundige aansluiting.

De welstandscommissie gaat in hoofdlijnen akkoord met het woningbouwplan. Door de goede ligging nabij het dorpscentrum en in een woonomgeving is deze locatie zeer geschikt voor een woonfunctie.

3.6 Het plan voldoet aan de Parkeernota Teylingen 2014

Het plangebied wordt goed ontsloten op de bestaande infrastructuur en met het parkeren wordt voldaan aan de Parkeernota Teylingen. Van de vereiste 48 parkeerplaatsen worden er 41 aangelegd in het plangebied; de overige 7 parkeerplaatsen zijn gelegen in het huidige openbaar gebied en zijn toegeschreven aan het voormalige gebruik van de gehele locatie Liduina. In het geldende bestemmingsplan waren hiervoor 9 parkeerplaatsen voor opgenomen.

4.1 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 verzekerd is conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- voor de locatie hoek Endepoellaan/De Weiden achter het bestaande hoofdgebouw van Liduina in Warmond geldt het bestemmingsplan 'Kom Warmond, 2^e herziening';
- op 4 juli 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan de bouw 28 woningen op voornoemd perceel;
- om het bouwplan te kunnen realiseren, is het nodig om een nieuwe bestemmingsplan vast te stellen;

- het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 17 oktober tot en met 22 november 2017;
- van het ter inzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van inspraak is voor het voorontwerpbestemmingsplan tevoren kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente en in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger van 16 oktober 2017;
- op 17 oktober 2017 heeft hierover tevens een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden;
- voor het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' is inspraak verleend en is vooroverleg gepleegd met de vooroverlegpartners;
- er zijn geen inspraakreacties ontvangen en van de vooroverlegpartners zijn twee reacties ontvangen. De Inspraak- en overlegnota Voorontwerpbestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' is als bijlage 8 bij de Toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- er is niets gebleken van doorslaggevende belemmeringen om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;
- het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 januari 2018 besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' te starten;
- het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' heeft in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 februari 2018 tot en met 14 maart 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen;
- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad;
- van het ter inzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is voor het ontwerpbestemmingsplan tevoren kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente, in de Staatscourant en in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger van 31 januari 2018;
- gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan;
- de zienswijze is geïnventariseerd en per onderdeel van een reactie voorzien in de (concept) Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' versie 17 april 2018;
- de zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;
- een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet vereist, omdat de exploitatiekosten anderszins zijn verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
- er is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure volgens het Besluit m.e.r. nodig.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële consequenties

De ontwikkelaar (Vorm B.V.) realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Het opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Met de initiatiefnemer is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten (inclusief eventuele planschadetekosten en ambtelijke kosten voor de ruimtelijke procedure) voor de gemeente is gewaarborgd. In de

anterieure overeenkomst zijn tevens de afspraken vastgelegd op het gebied van duurzaamheid, sociale woningbouw, inrichting openbare ruimte en andere zaken.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 12 oktober 2017 tot en met 22 november 2017 ter inzage gelegen voor inspraak. Tevens heeft hierover op 17 oktober 2017 een inloopavond plaatsgevonden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het geven van inspraak op een bestemmingsplan niet verplicht. Toch is het wenselijk om in een vroeg stadium de burgers en ondernemers bij de totstandkoming van het plan te betrekken. Dit is mogelijk door voorafgaand aan het formele traject een inspraakronde met inloopavond toe te voegen. Dit is eveneens in de lijn met het in het coalitieakkoord aangegeven belang van burgerparticipatie.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd van 1 februari 2018 tot en met 14 maart 2018.

Na vaststelling zal deze vaststelling van het bestemmingsplan kenbaar worden gemaakt in De Teylinger, de Staatscourant en op de gemeentewebsite. Een dag na bekendmaking gaat de beroepstermijn van zes weken in voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hadden gemaakt en belanghebbenden, die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Een dag na de beroepstermijn zal het bestemmingsplan onherroepelijk in werking treden, mits er geen beroep is ingesteld binnen de aangegeven termijn.

Duurzaamheid

Het plan voorziet in duurzaam ruimtegebruik door het benutten van ruimtes in bestaand dorpsgebied (intensivering) en het vervangen van functioneel gedateerde bebouwing door nieuwbouw die beter voldoet aan de eisen van de tijd en voorziet in een actuele woonbehoefte. Dit is in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan gemotiveerd conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is opgenomen dat de woningen moeten worden uitgevoerd met een GPR-gebouw score van ten minste 7 per thema en een score van ten minste 7,5 op het thema energie.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- Raadvoorstel met raadsbesluit vast te stellen bestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond'
- Geanonimiseerde zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond'

- Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' d.d. 17 april 2018
- Planregels vast te stellen bestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond'
- Toelichting vast te stellen bestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond'
- Bijlagen bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond'
- Plankaart vast te stellen bestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond'
- Situatie woningbouwplan met globale locatie plangebied bestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond'

namens het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. J.J.G. Covers
secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het collegebesluit van 17 april 2018,

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

besluit:

1. Te besluiten dat geen milieueffectrapportage in het kader van het Besluit m.e.r. benodigd is.
2. De zienswijze van de indieners zoals verwoord in de Nota beantwoording zienswijzen, versie 17 april 2018 in behandeling te nemen en na overweging niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijze.
3. Het bestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2017WAR10021-VA01 vast te stellen met in achtneming van de bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 mei 2018,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter