

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan 'De Woezel, Warmond'.

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-18-039707
datum voorstel: 21 maart 2018
datum collegevergadering: 24 april 2018
datum raadsvergadering: 31 mei 2018
agendapunt:
portefeuillehouder: Bas Brekelmans
behandelend ambtenaar: Peter van Goch
e-mailadres: p.vangoch@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Te besluiten dat geen milieueffectrapportage in het kader van het Besluit m.e.r. benodigd is.
2. De zienswijzen van de indieners te beantwoorden, zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Woezel, Warmond' van 16 april 2018.
3. Het bestemmingsplan 'De Woezel, Warmond', met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2018WAR10022-VA01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de bijgevoegde en bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Woezel, Warmond'.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal in deze situatie anderszins is verzekerd.

Inleiding

Aan Schoonoord 23 in Warmond was tot 2009 peuterspeelzaal 'De Woezel' gevestigd. De gemeente Teylingen heeft geen intentie dit gebouw verder te gebruiken voor maatschappelijke doeleinden. De locatie is geschikt voor herontwikkeling.

In dit voorstel stellen wij u voor in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Woezel, Warmond' van 16 april 2018. Tevens stellen wij u voor het bestemmingsplan 'De Woezel, Warmond' gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen. Er is geen milieueffectrapportage nodig en er behoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Bestaand kader en context

In 2016 is over het voorontwerpbestemmingsplan voor de bouw van zes grondgebonden woningen op de locatie van "De Woezel" een inspraakprocedure gehouden. Daarna heeft in juni en juli 2016 het ontwerpbestemmingsplan voor het bouwen van deze zes eengezinswoningen ter inzage gelegen.

Zowel uit de inspraakreacties als uit de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan komt sterk de wens naar voren om het aanwezige groen en de beleving van het water zoveel mogelijk te behouden. Er zijn toen 11 schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan 1 namens 2 anderen en 1 namens 28 anderen.

Op 19 september 2016 heeft een afvaardiging van de raad een werkbezoek aan de locatie gebracht. Tijdens dit bezoek hebben de bewoners hun zienswijzen toegelicht. Op 22 september 2016 heeft de commissie Ruimte een hoorzitting gehouden. In deze hoorzitting bleek dat de voorkeur van omwonenden uitgaat naar een kleinschalig appartementengebouw, waardoor zoveel mogelijk groen en beleving van het water in de openbare ruimte behouden kunnen blijven. Vervolgens heeft de commissie op 11 oktober 2016 het college geadviseerd het voorstel terug te nemen en het plan te heroverwegen. Daaraan heeft het college gehoor gegeven.

In de periode oktober 2016 - februari 2017 zijn alternatieven overwogen. Daarbij is het voorkeursalternatief van de grootste groep omwonenden voor een kleinschalig appartementengebouw betrokken, waarmee meer groen en de beleving van het water behouden blijven. Hieruit kwam naar voren dat het voorkeursalternatief voor een kleinschalig appartementengebouw op min of meer de footprint van het huidige gebouwtje en speelplaats mogelijk is. Hierdoor kunnen zoveel mogelijk groen en de beleving van het water in de openbare ruimte behouden blijven.

Het voorkeursalternatief is uitgewerkt in een schetsontwerp. Het betreft een gebouw met een kleine footprint van 340 m², bestaande uit drie bouwlagen en een flauwe kap (nokhoogte 11,5 m). Dit schetsontwerp is eind april 2017 met een afvaardiging van de buurt besproken. Uit dit overleg en de reacties in de maanden daarna kan worden geconcludeerd dat er een voorkeur is voor het appartementengebouw mits het parkeren voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. Een afgevaardigde heeft aangegeven dat zijn voorkeur uitgaat naar het realiseren van twee tot drie grondgebonden woningen of hergebruik van huidig pand. Tijdens het overleg heeft de discussie zich vooral gericht op het parkeren, de parkeernorm en de huidige parkeerdruk die men in de Endepoellaan ervaart. De gemeente heeft aangegeven dat het plan aan de gemeentelijke parkeernorm zal moeten voldoen inclusief compensatie van parkeerplaatsen die door het plan verdwijnen. Dit is geborgd in het bestemmingsplan. De parkeerplaatsen bij het gebouw zullen openbare parkeerplaatsen zijn. Om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm kunnen maximaal negen appartementen worden gebouwd.

Het voorliggende schetsontwerp van 15 maart 2018 biedt volgens de gemeente voldoende ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp voorziet in negen koopappartementen, deels goedkope en betaalbare koop (zes kleinere van 35 – 66 m² gebruiksoppervlak en drie grotere van 92 – 106 m² gebruiksoppervlak), een breed aanbod dat tegemoetkomt aan de vraag van alleenstaanden, kleine huishoudens en ouderen in de kern Warmond. Hiermee wordt de diversiteit binnen het huidige woningaanbod in deze omgeving vergroot. Het plan is in lijn met de Woonvisie.

De afgelopen tijd is met de ontwikkelaar, Oostbergh B.V. te Amsterdam, overeenstemming bereikt over wijziging van de overeenkomst voor de bouw van zes grondgebonden vrije-sectorwoningen in een overeenkomst voor de bouw van een appartementengebouw van maximaal negen appartementen. Daarmee is het plan economisch uitvoerbaar.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bouw van negen appartementen met de bijbehorende openbare parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt.

Beoogd effect

De bouw van een kleinschalig appartementengebouw met bijbehorende openbare parkeergelegenheid op de locatie van de vroegere peuterspeelzaal 'de Woezel', Schoonoord 23 te Warmond.

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 Woezel, Warmond bestaat uit de toevoeging van 9 appartementen. 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 zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen, van een passende reactie voorzien.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen, samengevat en van een passende reactie voorzien. Twee zienswijzen leiden tot aanpassing van het plan.

2.2 De genoemde wijzigingen op de verbeelding, in de regels en de toelichting zijn noodzakelijk en wenselijk.

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het wenselijk het bouwvlak 2 m in noordoostelijke richting op te schuiven zodat de afstand tot de tuin van Endepoellaan 17 groter wordt.

Tevens zijn enkele zogeheten ambtelijke aanpassingen nodig. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de brief van de Omgevingsdienst West-Holland van 2 maart 2018 en de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen.

3.1 Het bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader voor de bouw van de negen appartementen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de negen appartementen en bijbehorende parkeervoorzieningen te kunnen realiseren. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling *Handboek bestemmingsplannen* en de meest actuele wet- en regelgeving.

4.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Het kostenverhaal is in deze situatie verzekerd door gemeentelijke gronduitgifte. De gemeente is gedurende het project eigenaar van de gronden. Wanneer de vergunning is verleend worden deze gronden overgedragen aan de ontwikkelaar. Daarmee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

Overwegingen

In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen van 11 januari tot en met 21 februari 2018. Tijdens deze periode was het voor iedereen mogelijk een zienswijze in te dienen. Het ter inzage leggen van het ontwerpplan en de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is op 10 januari 2018 bekend gemaakt op de gemeentelijke website, in 'De Teylinger' en in de Staatscourant.

Er zijn vijf zienswijzen ontvangen. In bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen, zijn deze zienswijzen samengevat en van een passende reactie voorzien. Twee zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op advies van de Omgevingsdienst West-Holland stellen wij u voor in de regels (Waarde-Archeologie) en de toelichting (bodem en ecologie) ambtshalve enkele aanpassingen aan te brengen. Op de verbeelding is nog een kleine aanpassing nodig om alle parkeerplaatsen aan te kunnen leggen. Korthedshalve verwijzen wij u naar de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen en naar de brief van de Omgevingsdienst van 2 maart 2018.

Kanttekeningen

Er ligt een kwalitatief goed plan voor, dat mede tot stand is gekomen met een geslaagde participatie van een vertegenwoordiging van omwonenden. Tegelijk moet beseft worden dat het bij dit type herontwikkelingslocaties niet goed mogelijk is alle omwonenden volledig tegemoet te komen met een plan dat voldoet aan ruimtelijke eisen en tevens financieel uitvoerbaar is.

Financiële consequenties

In de begroting is rekening gehouden met de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Eventuele planschade is voor rekening van de gemeente. De kosten daarvan kunnen uit de grondopbrengst worden voldaan.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het besluit van de gemeenteraad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt onverwijld langs elektronische weg toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Het bestemmingsplan ligt na de bekendmaking daarvan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Het besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, indien gedurende die termijn beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van die Afdeling, nadat op dit verzoek is beslist.

Duurzaamheid

Bij de bouw van het appartementengebouw wordt een hoge duurzaamheidsambitie nagestreefd. De volgende maatregelen zijn beoogd:

- zonneboilers in de dakbedekking;
- technische ruimtes onder het dak (ventilatiesysteem met warmteterugwinning);
- gebruik van circulaire materialen: verduurzaamd kruislings-verlijmd hout;
- hoge isolatiewaarden met gebruik van duurzame materialen;
- all electric (gasloos).

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Besluitvorming is nodig om een planologisch-juridisch kader voor de herontwikkeling te bieden.

Evaluatie

Er is geen evaluatie voorzien.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Zienswijzen, geanonimiseerd.
2. Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen, geanonimiseerd.
3. Brief Omgevingsdienst 2 maart 2018.
4. Schetsontwerp appartementen 15 maart 2018.
5. Verbeelding bestemmingsplan.
6. Regels bestemmingsplan
7. Toelichting bestemmingsplan.
8. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan.
9. Regels en toelichting ontwerpbestemmingsplan.
10. Bijlagen bij de toelichting ontwerp-bestemminsplan.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,
gelezen het collegebesluit van 24 april 2018,
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. Te besluiten dat geen milieueffectrapportage in het kader van het Besluit m.e.r. benodigd is.
2. De zienswijzen van de indieners te beantwoorden, zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Woezel, Warmond' van 16 april 2018.
3. Het bestemmingsplan 'De Woezel, Warmond' met identificatienummer NI.IMRO.1525.BP2018WAR10022-VA01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de bijgevoegde en bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'de Woezel, Warmond'.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal in deze situatie anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 mei 2018.


Robert van Dijk
griffier


Carla G.J. Breuer
voorzitter