

Nota van beantwoording
zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan
Groot Seminarie, Warmond

Versie: Augustus 2022
Domein Ruimte
Zaaknummer gemeente Teylingen:
Z-21-205204





Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	p. 3
2. Zienswijzen + beantwoording	p. 4
4. Ambtshalve wijzigingen.....	p. 5
5. Conclusie.....	p. 6



1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond"

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 2 juni 2022 tot en met woensdag 13 juli 2022 voor zes weken ter inzage gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid was om een zienswijze in te dienen. Ook is op maandag 13 juni 2022 een inloopmoment geweest voor belangstellenden. Er is 1 zienswijze ontvangen. Ook is een niet inhoudelijke reactie ontvangen van een wettelijke overlegpartner, er waren geen opmerkingen op het bestemmingsplan. En er is een reactie ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Deze reactie wordt als ambtshalve wijziging doorgevoerd. In deze nota wordt de zienswijze en ambtshalve wijzigingen samengevat en van een passende beantwoording voorzien.



2 Zienswijzen + beantwoording

2.1 Erfgoedcommissie Teylingen

Op 24 juni 2022 is door de Erfgoedcommissie Teylingen gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. De Erfgoedcommissie heeft een tweetal opmerkingen meegegeven naar aanleiding van het toesturen van het ontwerpbestemmingsplan.

2.1.1 Erkers achterzijde complex Mariënhof

De Erfgoedcommissie geeft aan dat het plaatsen van erkers en bijgebouwen bij de aanduiding T-W (tuin bij woning) op de meeste plekken in het ontwerpbestemmingsplan op een juiste wijze is verankerd. Echter, raadt de commissie aan de mogelijkheid tot erkers aan de zijden van het complex Mariënhof achterwege te laten. De toekomstige nieuwbouw is in architectuur een nette en passende reactie op het voormalig seminariegebouw Mariëngaerde en het naastgelegen gebouw Mariënhaven. Het complex-achtige karakter van het geheel wordt gedragen door de gezamenlijke en gelijke architectuur. Erkers aan de buitenkant van dit complex, aan de zijde van het park Klinkenberg en de Oude Kerk en Begraafplaats Oude Toren doorbreken dit eenduidige karakter, doordat zij het grote geheel overheersen. Het bosachtige pad aan de achterzijde krijgt door de balkons op de erkers een heel ander karakter door de bewoning die boven de heg uitkomt. De commissie acht de toepassing van erkers op het binnenterrein passender. Ook een balkonhekje vindt de commissie op die plekken voorstelbaar.

Reactie gemeente

De mogelijkheid tot het realiseren van erkers aan de buitenzijden, zijde park Klinkenberg en de Oude Kerk en Begraafplaats Oude Toren, van het complex Mariënhof worden conform de ingediende zienswijze achterwege gelaten. De regels en verbeelding worden hierop aangepast. Dit onderdeel van de zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.2 Plaatsen erfafscheidingen

Ten aanzien van art. 8.2.4. (bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde), sub b, adviseert de Erfgoedcommissie toe te voegen dat erfafscheidingen tot 1 meter uit de achtergevel van ten hoogste 1,8 meter alleen te plekke van de erfgrans kunnen worden geplaatst.

Reactie gemeente

De gemeente neemt het advies van de Erfgoedcommissie over en past de regels hierop aan. Ook dit onderdeel van de zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



3 Ambtshalve wijzigingen

De Omgevingsdienst West-Holland heeft advies uitgebracht voor verschillende onderdelen van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het advies worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Zoals in het ontwerpbestemmingsplan al aangegeven moest er nog een nader onderzoek 'Beschermd soorten Wet natuurbescherming' uitgevoerd worden. Deze is inmiddels afgerond en is toegevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan.
- Naar aanleiding van dit aanvullende onderzoek vleermuizen is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast wat betreft het aspect ecologie.

Verdere ambtshalve wijzigingen, behoudens aangepaste typefouten, zijn:

Maximering woningaantallen

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de benodigde parkeerplaatsen in relatie tot het aantal te realiseren woningen. In de daarvoor bedoelde (woon)bestemmingen is echter niet aangegeven hoeveel woningen er maximaal binnen de betreffende bestemming gerealiseerd mogen worden. Daarmee is onvoldoende geborgd hoeveel woningen er maximaal gerealiseerd mogen worden in relatie tot het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Hiervoor is de volgende bouwregel opgenomen in de regels van het bestemmingsplan:

- Maatschappelijk: 'het aantal zorgwoningen binnen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' mag niet meer bedragen dan maximaal 41 zorgwooneenheden'.
- Wonen - 3: 'het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen - 3' mag niet meer bedragen dan maximaal 107 wooneenheden'.
- Wonen - 4: 'het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen - 4' mag niet meer bedragen dan maximaal 51 wooneenheden'.

Maximale bouwhoogte Mariënhof deels gewijzigd

Naar aanleiding van de inloopavond is de maximaal toegestane bouwhoogte van een deel van het toekomstige Mariënhof verlaagd van 11,5 meter naar 10,8 meter.



4 Conclusie

De ingebrachte zienswijze en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

In het vast te stellen bestemmingsplan "Groot Seminarie, Warmond" worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

Toelichting:

1. Paragraaf 5.10 Ecologie wordt aangepast/aangevuld naar aanleiding van het uitgevoerde nadere onderzoek beschermde soorten (in dit geval vleermuizen).

Regels:

1. Er worden maximale aantallen van woningen opgenomen binnen de bestemmingen waar wonen in geregeld is, ook het maximaal aantal zorgwoningen binnen de maatschappelijke bestemming wordt toegevoegd.
2. Artikel 8.1 lid d, artikel 8.2.2 en artikel 8.2.4 lid b worden aangepast conform de zienswijze van de Erfgoedcommissie.

Verbeelding:

1. Een specifieke functieaanduiding (specifieke vorm van tuin – erker) wordt toegevoegd voor de locaties waar wel erkers zijn toegestaan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de Erfgoedcommissie.
2. Maximale bouwhoogte van het meest westelijk gelegen deel van Mariënhof wordt verlaagd van 11,5 meter naar 10,8 meter.

Bijlagen bij toelichting:

1. Nader Onderzoek Beschermde soorten Wet natuurbescherming Mariënhof d.d. 14 juni 2022 wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.