

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan 'Van den Woudestraat 1a, Warmond'

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-17-002199

datum voorstel: 14 februari 2017

datum collegevergadering: 21 februari 2017

datum raadsvergadering: 30 maart 2017

agendapunt: -

portefeuillehouder: Bas Brekelmans

behandelend ambtenaar: Josephine Braam

e-mailadres: jac.braam@HLTsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Te besluiten in te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen van 8 februari 2017' ten behoeve van het bestemmingsplan 'Van den Woudestraat 1a, Warmond' en tegemoet te komen aan de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
 2. Het bestemmingsplan 'Van den Woudestraat 1a, Warmond' met identificatienummer NL.IMRO1525.BP2016WAR10006-0401 gewijzigd vast te stellen.
 3. Kennis te nemen van het besluit hogere waarden op basis van artikel 110a van de Wet geluidshinder, vanwege de ligging nabij de spoorlijnen Leiden – Haarlem/Schiphol.
 4. Te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat dit is verzekerd middels een ontwikkel- en uitgifte overeenkomst.
-

Inleiding

Het college van B&W nam in september 2015 een besluit over herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf Warmond naar woningbouw met behoud van de brandweerkazerne. Het betreft het gebied aan de Van den Woudestraat 1A in Warmond.

Het plangebied wordt begrensd door de watergang aangrenzend aan de brandweerkazerne, de appartementen aan de Van den Woudestraat en de watergang achter de woningen aan Ganzenwei 230-276.

Binnen de kaders van het voorontwerpbestemmingsplan is voor de ontwikkelopgave (door middel van een marktender) de ontwikkelaar met het best passende plan geselecteerd. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door voorliggend bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan verwerkt dat ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan nog niet bekend was.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 voor eenieder ter inzage gelegen.

Aan de raad wordt voorgesteld in te stemmen met de beantwoording van de 5 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en aan de raad wordt verzocht het bestemmingsplan "Van den Woudestraat 1a, Warmond" vast te stellen.

Het bestemmingsplan is gericht op de herontwikkeling van de gemeentewerf Warmond tot woningbouwlocatie. Hierbij gaat het om het realiseren van 12 grondgebonden huurwoningen en 13 grondgebonden koopwoningen. Op 29 november 2016 is hiertoe een ontwikkel- en uitgifteovereenkomst gesloten.

Bestaand kader en context

In het coalitieakkoord 2014-2018 is de ambitie uitgesproken dat de ontwikkeling van de gemeentewerf Warmond zal worden versneld waardoor er op korte termijn geïnvesteerd wordt in het behoud van de vitaliteit van Warmond. Met vaststelling van dit bestemmingsplan wordt hier gehoor aan gegeven.

Overeengekomen is dat de aannemer de toekomstige eigenaren een optiepakket duurzaamheidsmaatregelen aanbiedt. Hiermee wordt ingegaan op de motie M9 (2014-11-13) van de Partij van de Arbeid, Duurzame koopwoningen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan is gericht op de herontwikkeling van de gemeentewerf Warmond tot woningbouwlocatie. Hierbij gaat het om het realiseren van 12 grondgebonden huurwoningen en 13 grondgebonden koopwoningen. Op 29 november 2016 is hiertoe een ontwikkel- en uitgifteovereenkomst gesloten.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn vijf zienswijzen binnengekomen. In de Nota van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien. De reacties zijn:

- Drie zienswijzen kwamen van onze overlegpartners. De Gasunie en de Provincie Zuid-Holland gaven aan het bestemmingsplan ter kennisgeving aan te nemen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland had wel een inhoudelijke zienswijze, met betrekking tot de beschermingszone waterkering.

En klein gedeelte van de diepere ondergrond maakt onderdeel uit van de beschermingszone van de Klinkerbergerplas. Voor dit gedeelte is een dubbelbestemming beschermingszone waterkering opgenomen. Hoewel dit geen wettelijke verplichting is, is hiervoor wel gekozen om zo aannemer en toekomstige eigenaren te attenderen. In veel gevallen moet een vergunning bij het Hoogheemraadschap worden aangevraagd, waardoor het Hoogheemraadschap regie kan houden. In de toelichting van het bestemmingsplan is hierover ter informatie een alinea opgenomen.

- Twee zienswijzen zijn binnengekomen van bewoners van het omliggende woongebied.

Zij hebben aangegeven zich zorgen te maken over de toename van het aantal verkeersbewegingen. In de Nota zienswijzen vindt u de beantwoording, hieruit blijkt dat de

huidige straten de toename van het aantal verkeersbewegingen goed aankunnen. Deze twee zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.1 Het bestemmingsplan biedt het juridische –planologische kader voor de realisatie van vijftientig grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen.

Er is een passende bestemmingsregeling opgesteld, die voorziet het planologisch mogelijk maken van grondgebonden woningen met bijbehorende bestemmingen, groen, tuin, verkeer-verblijfsgebied en wonen. Daarnaast zijn er een drietal dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve archeologie, waterkering en natuurvriendelijke oevers. De brandweerkazerne heeft de bestemming maatschappelijk gekregen, conform de huidige bestemming. Het bestemmingsplan dient gewijzigd vastgesteld te worden om de volgende redenen:

- Hiermee gehoor kan worden gegeven aan de zienswijzen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

- Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat de tot op heden gebruikte parkeerregeling moet worden aangepast.

Het is van belang een dynamische parkeerregeling in het bestemmingsplan op te nemen om zo te waarborgen dat de planregels ook als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning kunnen worden gehanteerd.

- De overige wijzigingen zijn kleine aanpassingen op de toelichting en zijn van ondergeschikt belang, maar dragen wel positief bij aan de leesbaarheid en kadering van het bestemmingsplan.

Het betreft tekst ter verduidelijking of actualisatie van toelichting op wetten, die geen gevolg hebben op de juridische kaders van dit bestemmingsplan.

3.1 Dit besluit is nodig omdat ter plaatse de voorkeurswaarde van 55 dB vanwege het railverkeer op de gevels van de toekomstige woningen wordt overschreden. Dit besluit is gemandateerd aan de omgevingsdienst West Holland.

Om woningbouw mogelijk te maken is het voor dit bouwplan nodig een hogere waarden vast te stellen omdat enkele gevels een gevelbelasting krijgen van 62 dB. Omdat het slechts een beperkt aantal gevels betreft en andere maatregelen niet doeltreffend of economisch uitvoerbaar zijn wordt dit als acceptabel beoordeeld.

3.2 Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbesluit Wet geluidshinder ten behoeve van bestemmingsplan Van den Woudestraat 1a te Warmond, gemeente Teylingen ingediend.

Het ontwerpbesluit Wet geluidshinder heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Op 14 februari heeft de omgevingsdienst in mandaat positief besloten de hogere waarden voor deze locatie vast te stellen.

4.1 Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Met woningstichting Warmunda (heden STEK) en H&B bouw is een overeenkomst gesloten. Deze vervangt het exploitatieplan, waardoor de risico's zijn gedekt.

Overwegingen

Het perceel Van den Woudestraat 1a, Warmond is eigendom van de gemeente Teylingen. Maar is al een aantal jaren niet meer in gebruik als gemeentewerf. In het coalitieakkoord 2014-2018 is de ambitie uitgesproken dat de ontwikkeling van de gemeentewerf Warmond zal worden versneld waardoor er op korte termijn geïnvesteerd wordt in het behoud van de vitaliteit van Warmond. Hiervoor is een marktender (prijsvraag) uitgezet. De keus is gevallen op de bieding van H&B bouw. Om dit plan met 25 eengezinswoningen en bijhorende voorzieningen te kunnen realiseren is het nodig planologische medewerking te verlenen.

Op 24 mei 2016 heeft het college ingestemd met een voorontwerp bestemmingsplan voor het perceel Van den Woudestraat 1a te Warmond;

Over het voorontwerpbestemmingsplan 'Van den Woudestraat 1a, Warmond' is vooroverleg gepleegd als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, tevens is een

inspraakprocedure gestart. Het voorontwerp bestemmingsplan was een globaal bestemmingsplan dat uitging van woningbouw (maximaal 30 woningen) en bijbehorende voorzieningen. Hiervoor is gekozen omdat ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan het traject van de markttender nog liep en er daarmee er nog geen stedenbouwkundig plan bekend was.

De inspraakmogelijkheid op het voorontwerp is gepubliceerd in de Gemeenteberichten van het weekblad de Teylinger en op de gemeentelijke website. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure van 2 juni tot 13 juli 2016 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn op het voorontwerp bestemmingsplan vier vooroverlegreacties (van instanties) ontvangen, waarvan twee instanties die aangaven geen opmerkingen te hebben. Daarnaast is er één gezamenlijke inspraakreactie van twee aanwonenden ontvangen. De inspraakreactie van de twee aanwonenden richten zich met name op derving woongenot door realiseren van woningen op het perceel van de voormalige gemeentewerf. Na keus van het stedenbouwkundig ontwerp zijn we met de twee aanwonenden in gesprek gegaan om de mogelijkheden te onderzoeken om hun bezwaren weg te nemen. Naar aanleiding daarvan is het stedenbouwkundig plan aangepast waardoor het mogelijk werd een groenstrook langs de bestaande watergang te realiseren. Hierdoor is er minder direct zicht op de achtertuinen van de Ganzenwei.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in overeenstemming met afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 december 2016 tot er met 11 januari 2017 voor een ieder te inzage gelegen. In deze periode is het mogelijk bij de gemeenteraad zienswijzen naar voren te brengen. Deze kennisgeving is gepubliceerd op de website van de gemeente, in de Gemeenteberichten in de Teylinger en in de Staatscourant van 30 november 2016.

Het ontwerp bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan, waarom de verschillende bestemmingen wonen (met bouwvlak met maximale goot- en nokhoogte), tuin, verkeersverblijfsgebied en groen als aparte bestemmingen op de verbeelding zijn weergegeven. Daarnaast zijn er een aantal dubbelbestemmingen opgenomen.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ontvangen, waarvan drie van overlegpartners en twee van inwoners die aangeven dat ze zich zorgen maken over de toename van het aantal verkeersbewegingen. De twee aanwonenden hebben geen zienswijzen ingediend. Er is aanleiding gebleken het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Onder argument 2.1 van dit besluit zijn aanpassingen weergegeven.

Kanttelingen

De vrijwillige brandweer Warmond gebruikt het terrein als oefengebied. Dit is historisch gegroeid, maar hiervoor liggen geen formele rechten aan ten grondslag. Door deze planontwikkeling zal dit niet meer mogelijk zijn. Samen met de brandweer Hollands Midden zijn we op zoek naar een alternatieve locatie. Dit maakt geen onderdeel uit van dit voorstel.

Financiële consequenties

De gemeente is eigenaar van de gronden. Deze gronden zullen als het bestemmingsplan in werking treedt, worden verkocht aan H&B Bouw en Stek. De openbare ruimte worden na realisatie terug geleverd aan de gemeente.

Hiertoe is in november 2016 een ontwikkel- en uitgifteovereenkomst gesloten met woningstichting Warmunda (heden Stek) en H&B Bouw.

In de grondexploitatie voor de totstandkoming van het grondbod, zijn de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan gedekt.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 2 juni tot en met 13 juli 2016 voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Dit was een globaal bestemmingsplan omdat op dat moment het stedenbouwkundig ontwerp en verkavelingsplan er nog niet was. Wel waren in het voorontwerp bestemmingsplan al duidelijk juridische kaders aangegeven.

Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn enkele reacties binnengekomen.

Na de keus voor een stedenbouwkundig plan is het ontwerp bestemmingsplan specifiek gemaakt en is er overleg geweest met de eigenaren van twee direct aangrenzende percelen. Het aantal zienswijzen is daarmee verminderd.

Van 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Op 14 december is er een informatieavond geweest waarin eenieder de mogelijkheid had een toelichting te krijgen op het bestemmingsplan. En er was de mogelijkheid zienswijzen te geven.

Duurzaamheid

De woningen voegen zich goed in de bestaande stedelijke structuur. Realiseren van woningen binnen bestaand stedelijk gebied en hergebruik van een locatie wordt als duurzaam beoordeeld.

Daarnaast is in de overeenkomst afgesproken dat voldaan wordt aan een GPR score van gemiddeld een zeven per thema. H&B bouw spreekt de ambitie uit om hierop een hogere score te behalen, maar geven aan dat dit onderdeel is van de planuitwerking. Daarnaast bieden ze keuzepakketten met betrekking tot duurzaamheidsmaatregelen aan. Hiermee wordt ingegaan op de motie M9 (2014-11-13) van de Partij van de Arbeid, Duurzame koopwoningen.

Tevens ambieert H&B bouw een duurzame leefomgeving door een kwalitatief en aantrekkelijk woongebied te realiseren en materialen te kiezen die hun kwaliteit reeds hebben bewezen. Hiermee voldoen ze aan de gestelde ambities zoals opgenomen in de uitvraag van de marktender.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het betreft een ruimtelijk project in Teylingen. Er is daarmee geen relatie met Hillegom en Lisse.

Urgentie

In raadsprogramma heeft u de wens uitgesproken om woningen te bouwen in Warmond om zo bij te kunnen dragen aan de leefbaarheid van deze kern. Door 12 sociale huur woningen en 13 middeldure eengezinswoningen (koop) te realiseren op deze locatie wordt positief bijgedragen aan deze doelstelling.

Voor dit bestemmingsplan maken we gebruik van de crisis en herstelwet. Hierdoor kan de termijn van een mogelijk beroep worden verkleind.

Evaluatie

Er is geen evaluatie voorzien van de bestemmingsplan procedure.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Bijlagen

- Nota beantwoording zienswijzen en nota van wijzigingen
- Toelichting en regels bestemmingsplan
- Verbeelding bestemmingsplan
- Bijlagen bij bestemmingsplan
 - Bijlage 1 Akoestisch onderzoek railverkeerlawaaï
 - Bijlage 2 Geluidsberekeningen
 - Bijlage 3 Akoestisch onderzoek uitrukken brandweer
 - Bijlage 4 Bodemonderzoek (verkennd)
 - Bijlage 5 Beoordeling bodemonderzoek omgevingsdienst
 - Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
 - Bijlage 7 Ecologisch onderzoek
 - Bijlage 8 Inspraak- en overlegnota (voorontwerp bestemmingsplan)
 - Bijlage 9 Nota beantwoording zienswijzen en nota van wijzigingen p.m. (wordt pas als bijlage 9 toegevoegd aan bestemmingsplan als raad hierover heeft besloten)
 - Bijlage 10 Besluit hogere waarden wet geluidhinder

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,
gelezen het collegebesluit van 21 februari 2016,
gelet op afdeling 3.1 en afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

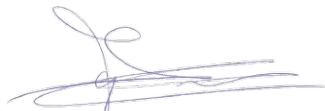
1. Te besluiten in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen van 8 februari 2017 ten behoeve van ontwerpbestemmingsplan Van den Woudestraat 1a, Warmond en tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland en voor het overige niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan 'Van den Woudestraat 1a, Warmond' met identificatienummer NL.IMRO1525.BP2016WAR10006-0401 gewijzigd vast te stellen.
3. Kennis te nemen van het besluit hogere waarden op basis van artikel 110a van de Wet geluidshinder, vanwege de ligging nabij de spoorlijnen Leiden – Haarlem/Schiphol.
4. Te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat dit is verzekerd middels een ontwikkel- en uitgifte overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 maart 2017,

de griffier


Robert van Dijk

de voorzitter


Carla G.J. Breuer