

Vaststellen bestemmingsplan "De Waaier, Warmond" en beschikbaar stellen krediet.

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-24-354120
Datum collegevergadering:	16 september 2025
datum raadsvergadering:	13 november 2025
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Kim Schneider/Lindy van der Klaauw
emailadres:	l.vanderklaauw@hltsamen.nl k.schneider@hltsamen.nl
programma:	Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Waaier, Warmond" vast te stellen.
 2. Het bestemmingsplan 'De Waaier, Warmond' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Waaier, Warmond'.
 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
 4. Een investeringskrediet van €421.206,- ter beschikking te stellen voor de realisatie van het project.
 5. Kennis te nemen van de opgelegde geheimhouding op de 'kostenraming benodigd krediet de Waaier, Warmond'.
 6. De begrotingswijziging nr. R4013 vast te stellen.
-

Inleiding

De gronden van de voormalige basisschool 'de Waaier', Leerp pad 9 in Warmond zijn in eigendom van de gemeente. Door verhuizing van deze basisschool (nu geheten: 'de Buitenplaats') naar de Krogt 6 in Warmond en de sloop van de schoolgebouwen in 2017 zijn deze gronden beschikbaar gekomen voor een nieuwe functie.

De locatie is gelegen binnen 'bescherm d dorpsgezicht'. Daarom dient zorgvuldig omgegaan te worden met een nieuwe ontwikkeling op deze plek. Om een gewogen keuze te kunnen maken in de ontwikkeling van de gronden is er voor het gebied een integrale visie en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Uit de opgestelde integrale visie blijkt dat de locatie geschikt is voor woningbouw en dat er daarbij kansen liggen voor het herstel van historische structuren en elementen in de omgeving.

Met woonstichting Stek is overleg gevoerd over de bouw van sociale huurwoningen en naar aanleiding van de motie die de gemeenteraad op 3 juli 2025 heeft aangenomen, ook over de mogelijkheid van woningen in het middensegment. Naar aanleiding van dit overleg heeft het college besloten een koop- en realisatieovereenkomst met Stek aan te

gaan voor de bouw van 15 woningen in het sociale segment en twee woningen in het middensegment, totaal 17 woningen. Het schetsplan van Stek gaat uit van kleine(re) huurappartementen, vooral geschikt voor één of tweepersoonshuishoudens.

Op basis van de integrale visie en het beeldkwaliteitsplan is een bestemmingsplan opgesteld om deze woningbouw mogelijk te maken. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling van 'De Waaier' in Warmond ligt nu voor besluitvorming aan u voor.

Om het plan te kunnen realiseren is, naast de opbrengst uit de grondverkoop, een investeringskrediet nodig. In het voorstel wordt u gevraagd om het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Het bestemmingsplanproces tot nu toe

- Voor de herontwikkeling van locatie 'De Waaier' is er integraal naar de locatie gekeken. Dit heeft in 2021 geleid tot de integrale visie 'De Waaier', waarbij woningbouw als uitgangspunt is gekozen.
- Op 26 oktober 2021 is een inloopavond gehouden waarbij de integrale gebiedsvisie, het beeldkwaliteitsplan en een schetsplan van woningcorporatie Stek zijn getoond. Verder zijn nog gesprekken geweest met verschillende omwonenden.
- Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Waaier, Warmond' heeft van 15 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Ook zijn de vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld hun reactie in te dienen. De ontvangen reacties zijn samengevat in een 'inspraak- en vooroverlegnota' en van een antwoord voorzien (bijlage 14 van de bijlagen toelichting bestemmingsplan).
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Er is één zienswijze ontvangen. Deze heeft niet direct betrekking op het bestemmingsplan. Zie hiervoor de nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan (bijlage 1 van dit voorstel/bijlage 15 van de bijlagen toelichting bestemmingsplan). In deze nota zijn ook alle ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vermeld.

Door personele wisseling heeft het project vertraging opgelopen. Recentelijk is overeenstemming bereikt over de koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en woonstichting Stek en kan de projectontwikkeling worden vervolgd, waaronder het vaststellen van het bestemmingsplan.

Bestaand kader en context

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' en gelden de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Groen'. Daarnaast heeft een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'.

Woningbouw is binnen het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Door middel van het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt.

De in de visie voorgestelde integrale ontwikkeling past binnen het raadsprogramma 2022-2026 'Samen maken we Teylingen'. Hierin wordt het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen voor diverse doelgroepen als één van de opgaven genoemd. Ook het vergroenen van de openbare ruimte wordt als aandachtspunt genoemd. Daarnaast is woningbouw in lijn met de prestatieafspraken met Stek. In deze afspraken zijn doelen vastgelegd zoals de realisatie van voldoende nieuwbouw in alle kernen en samenwerken

aan een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving. Dit plan draagt bij aan deze doelstelling.

Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan en een (aanvullend) krediet voor het realiseren van een woningbouwlocatie met 15 sociale huurwoningen en twee huurwoningen in het middensegment. Dit in samenhang met herstel van de historische landschappelijke structuur en kwaliteitsverbetering van het aangrenzend openbaar gebied.

Argumenten

1.1 De zienswijze die is ontvangen is in de nota van een passende reactie voorzien.

Er is één zienswijze ontvangen. De indiener van de zienswijze vreest voor overlast wanneer bij het doortrekken van het Leerp pad ook fietsers, brommers, scooters gebruik gaan maken van deze route. Met de indiener van de zienswijze is gesproken. Aangegeven is dat de zienswijze niet direct betrekking heeft op het bestemmingsplan en zal worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de inrichting van het openbare ruimte. Dan zal ook weer contact op worden genomen met de indiener zienswijze.

1.2 De 'ambtshalve' wijzigingen zijn noodzakelijk en/of wenselijk.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, is een aantal wijzigen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. In de nota is aangegeven om welke wijzigingen het gaat.

2.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan is getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan de milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. De aspecten zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en de verschillende onderzoeksrapporten zijn als bijlagen aan het bestemmingsplan toegevoegd.

2.2 Uit de visie blijkt dat het realiseren van woningbouw op deze plek passend is.

Uit de integrale visie (bijlage 1 van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat deze plek geschikt is voor het realiseren van woningbouw. Wel volgt uit de studie dat er twee deelgebieden met eigen kenmerken zijn. In het noordelijke deel, het deel grenzend aan de Kerketuin, moet de groene uitstraling behouden blijven. Bebouwing kan passend zijn, maar deze moet ondergeschikt blijven. In het zuidelijke deel, grenzend aan de woonwijk, kan ingespeeld worden op de woningbehoefte door de bouw van een appartementencomplex. Een appartementencomplex van maximaal drie woonlagen is, gelet op de situering in de omgeving en naast het appartementencomplex aan de Machenlaan, een passend accent in het woongebied.

2.3 Met deze integrale ontwikkeling worden de kansen optimaal benut.

Uit de integrale visie blijkt dat er, naast woningbouw, kansen liggen voor de omgeving. De visie belicht het gebied aan de hand van de volgende aspecten: cultuurhistorie, landschap, stedenbouw en architectuur. Uit de visie volgt dat er mogelijkheden zijn voor een herstel van de historische landschappelijke structuur en voor een kwaliteitsverbetering van het aangrenzende openbaar gebied, waaronder de (gemeentelijke) gronden, grenzend aan de gronden van de Sint Matthiaskerk, te noemen 'de Kerketuin'. Zo kan het Leerp pad, gelegen naast de geplande woningbouwplek, in overeenstemming met de historische structuur, worden doorgetrokken en kan de historische 'Kerketuin' weer worden hersteld. Hierdoor ontstaat een logische overgang tussen de woonwijk en het waardevolle gebied rondom de St Matthias kerk en het

seminarieterrein. Voor de inrichting van de Kerketuin wordt gebruikt gemaakt van het project '1000 extra bomen in Teylingen'.

2.4 Het bestemmingsplan voorziet, op basis van het advies van de adviescommissie Erfgoed, niet in bebouwingmogelijkheid in de 'Kerketuin'.

Omdat het gebied is gelegen binnen 'beschermd dorpsgezicht' is advies van de adviescommissie Erfgoed (de 'gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Teylingen voor Erfgoed') nodig voor de ontwikkeling van dit gebied. De visie geeft de mogelijkheid om ondergeschikte bebouwing in de 'Kerketuin' te realiseren. Gebleken is dat de adviescommissie zich kan vinden in de visie, alleen niet op het onderdeel van (ondergeschikte) bebouwing in de 'Kerketuin'. Om die reden is er in het bestemmingsplan voor gekozen om geen bebouwing mogelijk te maken in de 'Kerketuin'.

2.5 Het bouwplan voldoet aan het geldende parkeerbeleid.

Volgens de Nota Parkeernormen 2024 zijn voor de 17 appartementen, 16 parkeerplaatsen nodig. Met de nieuwbouwwontwikkeling verdwijnen de parkeerplaatsen aan het Peerke Donderspad. Om die reden worden voor de nieuwbouwwontwikkeling totaal 22 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. 16 parkeerplaatsen worden aangelegd tussen het appartementencomplex en de woningen aan het Leerpad. De overige parkeerplaatsen worden aangelegd aan de andere kant, op het half verharde terrein tussen de parkeerplaatsen van de sporthal de Geest en het woningbouwplan. Ook worden hier een aantal extra parkeerplaatsen voor omwonenden en bezoekers van de sporthal aangelegd.

2.6 Er is rekening gehouden met wensen van omwonenden.

Naar aanleiding van reacties tijdens de eerste inloopbijeenkomsten over de plannen en gesprekken met omwonenden is (in de fase van voorontwerp) bekeken waar het beoogde bouwplan tegemoet kan komen aan de wensen van omwonenden. In het voorontwerpbestemmingsplan is er daarom voor gekozen om het bouwvlak van het appartementencomplex meer (ca vijf meter) richting de sporthal te verplaatsen. Ook wordt, zoals onder 2.5 aangegeven, een aantal extra parkeerplaatsen aangelegd.

2.7 Het plan is in overeenstemming met de motie van de gemeenteraad.

De raad heeft op 3 juli 2025 een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht zich in te spannen om op de woningbouwlocatie 'De Waaier' ook een percentage betaalbare woningen (middensegment) te realiseren. Zoals hiervoor al aangegeven heeft dit geresulteerd in een overeenstemming met woonstichting Stek voor de bouw van twee (van de 17 te bouwen appartementen) appartementen in het middensegment.

3.1 Het opstellen van een exploitatieplan is bij dit project niet noodzakelijk.

Er is geen exploitatieplan nodig wanneer het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd. Omdat de gemeente de locatie 'de Waaier' in eigendom heeft, worden de kosten grotendeels gedekt vanuit de uitgifte van de bouwrijpe grond aan woonstichting Stek. Omdat de opbrengst uit de verkoop van bouwrijpe grond de verwachte kosten niet dekt, wordt de gemeenteraad in een afzonderlijk voorstel gevraagd een krediet beschikbaar te stellen voor het dekken van het tekort. Ervan uitgaande dat de raad hiertoe besluit is de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

4.1. Hiermee kan het project worden gerealiseerd.

De exploitatie- en plankosten worden deels gedekt door de verkoop van de bouwrijpe grond aan woonstichting Stek. Op basis van de Nota Grondbeleid ligt de prijs voor sociale huurappartementen, die wij voor de grond aan Stek in rekening kunnen brengen, vast. Met het aanvullend krediet kunnen de totale kosten van het project worden gedekt. Een

specificatie van de kostenraming is bijgevoegd (bijlage 7 'kostenraming benodigd krediet de Waaier, Warmond').

4.2. het woon- en vereveningsfonds biedt geen mogelijkheid voor financiële compensatie voor de gemeente Teylingen.

Het gaat in dit woningbouwplan om twee middenhuurwoningen en 15 sociale huurwoningen. Voor het realiseren van middenhuurwoningen kan een initiatiefnemer een bijdrage vragen uit het woonfonds. Het woonfonds is bedoeld voor het realiseren van betaalbare koop- en middenhuurwoningen. Het vereveningsfonds is bedoeld voor het realiseren van sociale huurwoningen. Voor de sociale huurwoningen kunnen (alleen) woningcorporaties gebruik maken van het vereveningsfonds. Beide fondsen bieden geen financiële compensatiemogelijkheid voor de gemeente.

5.1 Geheimhouding is noodzakelijk vanwege het financieel belang.

In de 'kostenraming krediet de Waaier' is financiële informatie opgenomen.

Openbaarmaking van deze informatie schaadt het financieel belang van de gemeente.

Artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid bepaalt o.a. dat het verstrekken van informatie achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de gemeente. Deze situatie doet zich voor bij openbaarmaking van de betreffende bijlage, aangezien dit een negatieve impact heeft op de onderhandelingspositie van de gemeente met aannemers.

6.1 de gemeenteraad heeft het budgetrecht.

De raad heeft het budgetrecht en dient deze wijziging ten opzichte van de begroting vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Wanneer geen krediet beschikbaar wordt gesteld kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt er vanuit gegaan dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is geborgd door middel van de opbrengst uit de verkoop van de grond en het gevraagde krediet. Wanneer geen krediet beschikbaar wordt gesteld is het voorliggende bestemmingsplan niet economisch uitvoerbaar en kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

2.1 Het krediet hoeft wellicht niet volledig benut te worden.

Het beschikbaar te stellen krediet is gebaseerd op een kostenraming. De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken en de inrichting van de Kerketuin moeten nog worden aanbesteed. De kans is dat de daadwerkelijke kosten lager uitvallen. Verder worden er nog subsidiemogelijkheden onderzocht.

Financiële consequenties

De projectkosten worden deels gedekt door de verkoop van de bouwrijpe grond aan woonstichting Stek. Omdat de opbrengst uit de verkoop van de grond niet alle verwachte kosten dekt, wordt de gemeenteraad in dit voorstel gevraagd een investeringskrediet beschikbaar te stellen (ad. € 421.206). Met dit aanvullende krediet is de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Het investeringskrediet benodigd voor de inrichting van de openbare ruimte leidt tot kapitaalslasten. De kapitaallasten per jaar bedragen 14.067,- euro en komen met ingang van het boekjaar 2027 ten laste van het begrotingssaldo.

Juridisch kader

- Op basis van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de voorbereiding van het bestemmingsplan bekendgemaakt.
- Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is in het kader van vooroverleg, een concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende vooroverlegpartners.
- Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is een ontwerp van het vast te stellen bestemmingsplan conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.
- Op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
- Omdat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (op 1 januari 2024) is voor dit plan de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit is gebaseerd op artikel 4.6 lid 2 sub a onder 2 Invoeringswet Omgevingswet in samenhang met artikel 1.7 Vangnetregeling Omgevingswet.
- Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.
- Het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Aanpak, uitvoering en participatie

Participatie

Voor het voorliggend plan hebben meerdere participatiemomenten plaatsgevonden.

- In oktober 2021 is een inloopavond georganiseerd waarbij de integrale visie, het beeldkwaliteitsplan en een schetsplan van de Woonstichting zijn getoond.
- Op 27 juni 2022 is over het voorontwerpbestemmingsplan een inloopavond voor omwonenden en belangstellenden geweest
- Op 10 januari 2024 is een inloopavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan.

De indiener van de zienswijze en de omwonenden van het plangebied zijn onlangs geïnformeerd over het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanpak en uitvoering

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. Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer er wel beroep wordt ingediend, moet de uitspraak van de Raad van State worden afgewacht.

Verdere planning

1e helft 2026

- Bouwrijpmaken fase 1
- 2e helft 2026

2e helft 2026

- Verkoop/transport grond
- Vergunningentraject (Woonstichting Stek)

2027

- Start realisatie woningen (Woonstichting Stek)
- woonrijpmaken openbaar gebied en uitvoering herinrichtingsplan Kerketuin

Duurzaamheid

De integrale ontwikkeling past binnen de duurzaamheidsambitie. Er liggen kansen voor het ontwikkelen van een duurzame leefomgeving voor bewoners en omgeving die benut kunnen worden. Bij het ontwerpen van de nieuwe woningen moet rekening worden gehouden met het wettelijke kader (zoals het Bouwbesluit/besluit bouwwerken leefomgeving) en met de vereiste streefwaarden GPR-gebouw. De gemaakte afspraken zijn opgenomen in de koop- en realisatieovereenkomst.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit besluit is alleen van toepassing op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Met de vaststelling van het bestemmingsplan en het beschikbaar stellen van het krediet kan zo snel mogelijk gestart worden met (de voorbereidingen van) de bouw van de woningen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'De Waaier, Warmond'.
2. Bestemmingsplan 'De Waaier, Warmond' – regels.
3. Bestemmingsplan 'De Waaier, Warmond' – toelichting.
4. Bestemmingsplan 'De Waaier, Warmond' - bijlagen bij de regels.
5. Bestemmingsplan 'De Waaier, Warmond' – bijlagen bij de toelichting.
6. Bestemmingsplan 'De Waaier, Warmond' – verbeelding.
7. Kostenraming benodigd krediet de Waaier, Warmond (GEHEIM)
8. Begrotingswijziging nr. R4013

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 16 september 2025 met als onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan "De Waaier, Warmond".

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, de artikelen 1.3.1 en 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.6 lid 2 sub a onder 2 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 1.7 Vangnetregeling Omgevingswet,

Besluit:

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Waaier, Warmond" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'De Waaier, Warmond' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Waaier, Warmond'.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
4. Een investeringskrediet van €421.206,- ter beschikking te stellen voor de realisatie van het project.
5. Kennis te nemen van de opgelegde geheimhouding op de 'kostenraming benodigd krediet de Waaier, Warmond'.
6. De begrotingswijziging nr. R4013 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 13 november 2025,

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter