

Toelichting van verschillende functies

Er zijn verschillende functies voor de locatie de Waaier onderzocht. Onderstaand vindt u per functie een korte toelichting van de functies en bijbehorende aandachtspunten.

Functie Mortuarium

Aanleiding

Bij het sluiten van de zorgvoorziening Mariëngaerde is ook het mortuarium gesloten. Het mortuarium werd ook door inwoners van Warmond gebruikt. Door sluiting van Mariëngaerde is er binnen Warmond geen mogelijkheid meer om overledenen op te baren, behalve thuis. Dit wordt ervaren als een gemis.

Er is een initiatiefgroep die een kleinschalig mortuarium in Warmond wil realiseren. Hun oog is gevallen op de locatie de Waaier. De initiatiefgroep heeft inmiddels stichting mortuarium Warmond opgericht.

De Stichting, vertegenwoordigd door twee inwoners van Warmond heeft ten doel het oprichten, in stand houden en beheren van een niet kerkelijk gebonden voorziening voor mensen van alle gezindten voor de opbaring van overledenen, alsmede het faciliteren van rouwbezoek en rouwbijeenkomsten.

De Stichting tracht haar doel onder meer te bereiken door het werven van fondsen, het initiëren, het ontwikkelen, het realiseren en (niet op commerciële basis) exploiteren van een algemeen mortuarium te Warmond en voorts al hetgeen in de ruimste zin met één en ander verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De Stichting heeft niet ten doel het maken van winst

Programma

De initiatiefgroep heeft aangegeven een perceel nodig te hebben van 450m². Op het betreffende perceel is een kleinschalig gebouw van 125 m² voorzien, bestaande uit twee opbaarkamers (waarvan 1 flexibel) en een grotere ruimte.

Daarnaast dienen op het perceel per opbaarkamer 3 parkeerplaatsen ten bate van het mortuarium te worden gerealiseerd.

Beleid Teylingen

Het realiseren van een kleinschalig mortuarium is een initiatief van inwoners uit Warmond.

De gemeente heeft geen wettelijke verplichting voor het realiseren van een mortuarium.

De gemeente Teylingen heeft, volgens de Wet op de lijkbezorging, wel afspraken gemaakt voor de eerste verzorging (weghalen overledene en bewaren in een mortuarium), waarbij de nabestaanden op dat moment niet bekend zijn. Op deze manier is er tijd om de nabestaanden te achterhalen.

Ook heeft de gemeente afspraken gemaakt over het begraven van overledenen zonder nabestaanden.

Verder is de uitvaartbranche een commerciële aangelegenheid. In het verlengde daarvan is er geen formele grond is voor de gemeente om hierin te voorzien.

Stichting mortuarium verwijst naar de rol van de gemeente bij het Afscheidshuis in Voorhout. Daar heeft de gemeente Teylingen in 2008 een lening verstrekt.

Maatschappelijk draagvlak

Het is onduidelijk of er een groot draagvlak is voor een mortuarium binnen Warmond en specifiek op deze locatie.

Er zijn diverse reacties binnengekomen van inwoners van Warmond die zich negatief uitspreken tegen een mortuarium omdat dit ten koste gaat van (een aantal) nieuwe woningen in Warmond en deze functie onwenselijk vinden in de woonwijk en directe nabijheid van een speellocatie voor kinderen.

In "Zevenblad", een uitgave van de parochie Sint Maarten waaronder ook de St. Matthiaskerk in Warmond valt, staat in de laatste editie het volgende:

"Een kleine groep parochianen is in gesprek met het bisdom Rotterdam over hoe de Matthiaskerk toekomstbestendiger te maken. Daarbij gaat het over de mogelijkheid van een mortuarium in de kerk. En over een dusdanige huishoudelijke aanpassing dat er een toiletgroep en een keukenmogelijkheid komt om de kerk nog meer als een ontmoetingsplek te benutten.

In 2018 is er een omgevingsvergunning ingediend door het realiseren van een toiletgroep, deze in begin 2019 ingetrokken. Ondanks navraag is er tot op heden is er geen nadere informatie bekend.

Financiële bijdrage

De stichting verzoekt om een lening door de gemeente Teylingen van 50% van de verwachte investering van €400.000. Dit bedrag is op dit moment globaal onderbouwd door middel van een exploitatie-prognose.

Indien de keus van de raad valt op deze functie wordt indirect ook de verwachting gewekt dat de gemeente bereid is deze voorziening voor een groot deel te financieren, mogelijk door middel van lening. Hiervoor zijn geen middelen gereserveerd

Grondwaarde

Locatie de Waaier is de grond van de gemeente. Ontwikkelbare bouwgrond is in Warmond een schaars goed.

Het verschil met het Afscheidshuis in Voorhout is dat deze is gebouwd op grond van de kerk.

De stichting wil graag middels een recht van opstal de gemeentegrond gebruiken. De huidige boekwaarde van de grond inclusief de sloopkosten van de school dienen dan afgeboekt te worden.

Het grondbeleid gaat uit van marktconforme grondprijzen, mits er sprake is van sociale woningbouw of een maatschappelijke functie. De vraag is of een mortuarium in deze vorm een maatschappelijke functie is in de zin van het grondbeleid. Deze vraag zal bij keus voor de functie mortuarium nader onderzocht worden.

Normaal gesproken wordt er in een mortuarium service verleend door een (uitvaart)onderneming. Voor de uitgifte van de grond is dit een relevant gegeven. Volgens het grondbeleid moet er in dat geval een marktconforme prijs worden gerekend. Deze vraag zal bij keus voor de functie mortuarium nader onderzocht worden.

Het betreft een stichting die niet commerciële doelstellingen heeft, echter de stichting verhuurd wel aan commerciële partijen. Er lijkt daardoor wel sprake van een commerciële inkomstenbron. Deze vraag zal bij keus voor de functie mortuarium nader onderzocht worden.

Juridisch

Op het juridische vlak zijn er een aantal zaken die uitgezocht dienen te worden of waar rekening mee moet worden gehouden. Hierbij moet gedacht worden aan verschillende aanbestedingsregels, de Wet markt en overheid, staatssteunregels en subsidieregels.

Functie Wonen

Aanleiding

Locatie 'De Waaier' is al enige tijd in beeld als potentiële woningbouwlocatie binnen Warmond.

Programma

Er zijn verschillende invullingen voor de locatie mogelijk. Op dit moment wordt gedacht aan maximaal 16 (sociale) woningen.

Beleid Teylingen

In de Woonvisie Teylingen 2015-2020 zijn een aantal wensen voor Warmond benoemd. Een van de uitgesproken wensen is het vasthouden en/of aantrekken van jongeren en jonge huishoudens door het woningaanbod hierop af te stemmen. Daarnaast is locatie 'De Waaier' in de Woonvisie benoemd als mogelijke locatie voor enkele grondgebonden woningen met buitenruimte.

Hieruit valt te concluderen dat er een noodzaak is naar goedkope koopwoningen of sociale woningbouw om doorstroming te bevorderen. Verder wordt er gesproken over de tegemoetkoming van de steeds ouder wordende gemeenschap. Het is belangrijk dat ook senioren zichzelf zoveel mogelijk kunnen blijven redden. Er ontstaat hiermee een toenemende behoefte aan voor senioren geschikte woningen.

Voor locatie 'De Waaier' is bij de prestatieafspraken 2018 met de woningcorporatie en huurdersverenigingen afgesproken dat er onderzocht zal worden of op deze locatie sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. In de prestatieafspraken voor 2019 wordt deze locatie niet meer genoemd.

In het bestuurlijk overleg van 9 mei 2019 heeft Stek aangegeven dat ze bereid zijn te onderzoeken of ter plaatse sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden maar dat gezien het beperkte oppervlak van de locatie, de ligging van het plangebied in beschermd dorpsgezicht en de hoge bouw- en ontwikkelkosten de haalbaarheid van dit plan niet makkelijk maakt.

De verwachting is dat de raad van bestuur van Stek zal aangeven dat er minimaal 16 sociale woningen gerealiseerd dienen te worden om tot een verantwoorde investering te komen. Gezien de beperkte omvang van het perceel is dan een combinatie met een andere functie, zoals een mortuarium, niet passend.

Maatschappelijk draagvlak

In maart en april 2019 heeft de gemeenteraad diverse brieven van inwoners ontvangen waarin de vraag wordt gesteld of woningbouw op locatie 'De Waaier' meer bijdraagt aan de leefbaarheid van Warmond dan het realiseren van een mortuarium.

Daarnaast heeft een aantal inwoners van Warmond interesse getoond om op de locatie De Waaier een zogeheten Knarrenhof te realiseren. Dit betreft Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.

Knarrenhof© is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel. Een Knarrenhof is de combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden. Hierdoor ontstaat een concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Het Knarrenhof is namelijk bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is een vrijblijvende gemeenschap waar van elkaars kennis/kunde en gezelschap wordt geprofiteerd. Knarrenhof© beperkt zich niet tot senioren. Zo realiseert Knarrenhof© ook de zogenaamde Meergeneratiehofjes, bedoeld voor mensen van 19 tot 109 jaar. Zo kunnen starters, oudere jongeren, jongere ouderen & senioren onder elkaar wonen in een levendige gemeenschap waar men elkaar kent. Hier helpen burens elkaar waar nodig. Voor meer

informatie over het concept Knarrenhof, zie <https://knarrenhof.nl>.

Financiële bijdrage

Het is afhankelijk van het programma of er een financiële bijdrage van de gemeente nodig is.

Grondwaarde

Locatie de Waaier is de grond van de gemeente. Ontwikkelbare bouwgrond is in Warmond een schaars goed.

De huidige boekwaarde van de grond, inclusief de sloopkosten van de school, dienen bij woningbouw afgeboekt te worden.

De opbrengstpotentie van de locatie dient nader uitgewerkt te worden.

Voor sociale woningbouw hebben we specifiek grondbeleid. Bij een commerciële bouwer is er sprake van de marktconforme grondprijs.

Juridisch

Vooralsnog lijken er geen juridische vragen om de locatie te gebruiken voor woningbouw indien sprake is van kale gronduitgifte.

Functie Maatschappelijk

Aanleiding

Historisch Genootschap 'Warmelda' is op dit moment gehuisvest in een deel van de pastorie van de rooms katholieke kerk in Warmond. Zij geven aan dat deze ruimte niet optimaal is. Zij hebben de wens voor een eigen ruimte. En verwijzen daarbij naar de onderkomens van de historische verenigingen in Voorhout en Sassenheim. Waarbij de gemeente Teylingen een faciliterende rol heeft gehad.

Programma

De ruimte die de vereniging nu heeft is te klein. Er is geen ruimte voor de opslag van alle historische voorwerpen en er is geen tentoonstellingsruimte om de inwoners en toeristen kennis te laten maken met de rijke historie van Warmond.

Wens is twee klaslokalen, (50 tot 60 m²).

Naar verwachting is deze functie qua omvang te combineren met functie mortuarium of park.

Beleid Teylingen

Een vereniging als Warmelda komt op basis van het toetsingskader van de voorzieningennota in aanmerking voor ondersteuning en kan tegen een maatschappelijk tarief gebruik maken van bestaande gemeentelijke voorzieningen. Het Trefpunt in Warmond is niet geschikt voor Warmelda. Warmelda heeft opslagruimte nodig en een ruimte waar permanent historische voorwerpen tentoongesteld kunnen worden, deze ruimten biedt Het Trefpunt niet.

Het is daarmee een mis-match tussen mogelijkheden die de gemeente Teylingen beleidsmatig kan bieden en de wens van Warmelda.

Mogelijkheden in Voorhout en Sassenheim zijn niet onderzocht, omdat Warmelda duidelijk de wens heeft uitgesproken voor huisvesting in Warmond.

Warmelda is op dit moment de enige organisatie/vereniging die voldoet aan het toetsingskader met een huisvestingsvraag in Warmond .

Maatschappelijk draagvlak

Warmelda opgericht in 1966 heeft circa 480 leden (1 januari 2018).

Financiële bijdrage

Historisch Genootschap Warmelda beschikt niet over voldoende financiële middelen om zelf te voorzien in haar huisvesting. Een ruimte voor deze vereniging zal naar verwachting grotendeels vanuit de gemeentebegroting gefinancierd moeten worden.

Hiervoor zijn geen middelen gereserveerd. Indien de keus van de raad valt op deze functie wordt indirect ook de verwachting gewekt dat de gemeente bereid is deze voorziening grotendeels te financieren.

Grondwaarde/opbrengst

Locatie de Waaier is de grond van de gemeente. Ontwikkelbare bouwgrond is in Warmond een schaars goed. Op de locatie de Waaier is geen bebouwing meer aanwezig.

De huidige boekwaarde van de grond, inclusief de sloopkosten van de school, dienen bij deze functie afgeboekt te worden.

Het realiseren van een voorziening voor Warmelda zal geen financiële opbrengst geven. Wel kosten.

Juridisch

Op het juridische vlak zijn er een aantal zaken die uitgezocht dienen te worden of waar rekening mee moet worden gehouden. Hierbij moet gedacht worden aan verschillende aanbestedingsregels, de Wet markt en overheid, staatssteunregels en subsidieregels.

Functie Park

Aanleiding

Vanuit de ruimtelijke analyse van Wissing kan worden geconcludeerd dat het noordelijke deel valt binnen de sfeer van de Kerktuin. Onderdeel van de scenario gedachten is het noordelijke deel geheel of gedeeltelijk in te richten als park en daarmee de oorspronkelijke functie van het noordelijke deel te herstellen.

De functie Park is daardoor geen doel op zich, maar komt voort uit de analyse en kan een kwalitatieve bijdrage geven aan de ruimtelijke inpassing en aan de functies wonen, mortuarium en maatschappelijke voorziening.

Programma

Het is denkbaar dat het noordelijk deel van de locatie een parkachtige functie zou kunnen krijgen. Daarmee kunnen aantrekkelijke wandelroutes worden gemaakt, met de bestaande groenstructuren in de directe omgeving.

Beleid Teylingen

Het perceel ligt in beschermd dorpsgezicht en het noordelijk deel ligt ook in de landgoederenzone. Het realiseren van een park voegt zich hier goed naar.

Maatschappelijk draagvlak

Het is onduidelijk of er een groot draagvlak is voor een parkachtige functie binnen Warmond en specifiek op deze locatie.

Financiële bijdrage

De kerk heeft aangegeven geen belang te stellen in overname van de gronden. Indien er voor gekozen wordt om de locatie (gedeeltelijk) in te richten als park, worden dit openbare gronden. Dit vergt een financiële bijdrage van de gemeente voor de inrichting en het beheer.

Grondwaarde

Locatie de Waaier is de grond van de gemeente. Ontwikkelbare bouwgrond is in Warmond een schaars goed.

De huidige boekwaarde van de grond, inclusief de sloopkosten van de school, dienen dan afgeboekt te worden.

Juridisch

Als er een ruimtelijk verbinding wordt nagestreefd met de Kerktuin zal in overleg getreden worden met de kerk/bisdom om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn en welke juridische aspecten rekening moet worden gehouden.