

## Zakelijke beschrijving anterieure exploitatieovereenkomst over Grondexploitatie conform artikel 6.24 Wro Groot Seminarie Warmond

### Partijen

- Gemeente Teylingen, hierna 'Gemeente' genoemd
- Mariëngaerde Warmond Exploitatie BV, hierna 'Initiatiefnemer' genoemd

### Datum overeenkomst

Ondertekening 30 april 2021

### Exploitatiegebied

Groot Seminarie Warmond

### Ontwikkeling

De Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Groot Seminarie Warmond het volgende plan te realiseren, dat bestaat uit vier deelplannen:



#### Deelplan 1 (Mariëngaerde):

- Revitalisatie van het hoofgebouw Mariëngaerde tot 107 wooneenheden met gemeenschappelijke bewonersruimten en herinrichting van de omliggende tuin van het gebouw en herbestemming van de kapel tot gemeenschappelijke bewonersruimte.
- In aansluiting op het principe besluit d.d. 20 maart 2019 en tijdelijke vergunning (zaaknummer: Z-20-115789) d.d. 20 mei 2020 voor het tijdelijk wijzigen van de dubbelbestemming "Maatschappelijk" en "zorggerelateerd wonen" naar de bestemming "Wonen", wordt met dit deelplan de bestemming van het gebouw Mariëngaerde en bijbehorende gebouwen definitief tot bestemming "Wonen" gewijzigd. Het gebouw kent twee kleine kantoorruimtes en een huismeesterruimte. Deze ruimten worden onder voorwaarden bestemd voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten door bewoners dan wel derden.
- De parkeerbehoefte voor het gebouw Mariëngaerde, in relatie tot bestemming "Wonen" en 'bedrijfsmatige activiteiten' is integraal meegenomen met het Integrale plan.

#### 3.3. Deelplan 2 (Mariënhaven):

- Het gebouw Mariënhaven met omliggende gronden is door Initiatiefnemer aan een zorgontwikkelaar verkocht.
- Deze zorgontwikkelaar wenst de bestemming van het gebouw conform het bestemmingsplan aan te houden en het gebouw in gebruik te geven aan een zorgpartij die het gebouw gaat inrichten als zorglocatie voor ouderen met een zware zorgvraag. Het betreft in totaal 41 zorgeenheden, waarbij de zware zorgvraag is onderverdeeld in herstellende zorg en PG-verpleging.
- Het gebouw zal binnen het bestemmingsplan worden gerevitaliseerd. Het gebouw Mariënhaven zal daarbij fysiek gesplitst worden van het achtergelegen gebouw het Kompas. De revitalisatiewerkzaamheden vereisen een omgevingsvergunning. De vergunning aanvraag is door de zorgontwikkelaar op 15 juli 2020 ingediend en deze is op 17 november 2020 door het College van burgemeester en wethouders verleend en is inmiddels onherroepelijk.
- De parkeerbehoefte voor het gebouw Mariënhaven is integraal meegenomen met het Integrale plan.
- De onderdelen in het Bestemmingsplan die betrekking hebben op het gebouw en perceel behorende tot Mariënhaven blijven ongewijzigd, of worden in nader overleg tussen Partijen gewijzigd, zonder dat dit consequenties heeft voor de voorgenomen revitalisatiewerkzaamheden en functiegebruik.

#### 3.4. Deelplan 3 (Mariënhof):

- Het gebouw het Kompas met omliggende gronden is door Initiatiefnemer verkocht aan een andere ontwikkelaar.
- Deze ontwikkelaar wenst het idee van Initiatiefnemer uit te ontwikkelen, inhoudende de sloop van het gebouw Kompas, en realisatie van nieuwbouw koopwoningen, Mariënhof genaamd.
- Mariënhof bestaat uit 51 koopwoningen met zowel goedkoop, middelduur als dure koop.
- Mariënhof krijgt een gebouwde (uit het zicht) parkeervoorziening, bestemd voor de bewoners van het complex Mariënhof, en er worden bezoekers parkeerplaatsen integraal meegenomen met het Integrale plan.
- Het deelplan vereist een wijziging van het Bestemmingsplan.

### 3.5. Deelplan 4 (Terrein):

- a) Het terrein binnen het Plangebied wordt gerevitaliseerd om cultuurhistorische waarden en groenstructuren van het gebied te herstellen, de verkeerstructuur voor alle gebruikers van het gebied te herzien, te verbeteren en het parkeren ten behoeve van de gebouwen in te passen.
- b) De eigendomsstructuur binnen het plangebied wijzigt, waarbij onderdelen van het terrein aan Gemeente en een stuk grond van de Gemeente aan Initiatiefnemer worden overgedragen.
- c) Delen van de revitalisatiewerkzaamheden vereisen een wijziging van het bestemmingsplan.

### Hoofdpijnen overeenkomst

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het kostenverhaal van het plan in het kader van de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd zijn. Het kostenverhaal is gewaarborgd met de afgesloten anterieure exploitatieovereenkomst.

In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd ten aanzien van o.a. :

- De mogelijkheid van Initiatiefnemer om in het Exploitatiegebied onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico het Project te ontwikkelen conform de overeengekomen voorwaarden;
- Het te realiseren Woonprogramma (zie beschrijving deelplannen)
- Betalen van exploitatiebijdrage door Initiatiefnemer aan Gemeente waarmee het kostenverhaal voor het Exploitatiegebied verzekerd is;
- Het verhaal van eventuele planschadekosten door Gemeente bij Initiatiefnemer;
- De inrichting van terrein en parkeren
- De gemeentelijke inrichtingseisen
- Financiële bepalingen en zekerheidstelling van het plan
- De overdracht gronden aan Gemeente en derde partijen
- De voortgangsplanning en overlegstructuur van het plan
- Verhaal van schade aan gemeentelijk eigendommen en overige schade
- het (laten) uitvoeren van de benodigde onderzoeken;
- het overleg van Initiatiefnemer met de Gemeente en andere instanties ten behoeve van het verkrijgen van de benodigde medewerking voor realisatie (bestemmingsplan en omgevingsvergunningen).

### Rechtsgang:

*Tegen de gesloten overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep worden ingediend.*