Groot Seminarie Warmond

bestemmingsplan voor vaststelling

Gemeente Teylingen

5 september 2022

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 7
1.4 Planvorm 8
1.5 Planproces 8
1.6 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **9**
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Integrale Visie 12
2.3 Integraal Plan 14

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving **20**
3.1 Planvorm 20
3.2 Opbouw van het bestemmingsplan 20
3.3 Opzet van de regels 20
3.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels 23
3.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 24

Hoofdstuk 4 Beleidskader **25**
4.1 Algemeen 25
4.2 Rijksbeleid 25
4.3 Provinciaal beleid 27
4.4 Regionaal beleid 32
4.5 Gemeentelijk beleid 33
4.6 Conclusie 35

Hoofdstuk 5 Milieuonderzoek **36**
5.1 Milieueffectrapportage 36
5.2 Bedrijven en milieuzonering 38
5.3 Luchtkwaliteit 40
5.4 Stikstofdepositie 42
5.5 Externe veiligheid 42
5.6 Watertoets 46
5.7 Archeologie en cultuurhistorie 50
5.8 Bodem 55
5.9 Geluid 57
5.10 Ecologie 58
5.11 Verkeer en infrastructuur 63

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **71**
6.1 Algemeen 71
6.2 Participatie 71
6.3 Bestemmingsplan 73

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **75**
7.1 Exploitatie 75
7.2 Anterieure overeenkomst 75
7.3 Handhaving 75

Toelichting

De toelichting dient een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten te geven. Met name een goede afstemming tussen de toelichting en de beide juridische onderdelen van het bestemmingsplan is van groot belang. De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Hoofdstuk 5 Milieuonderzoek

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De plantoelichting bevat de bijlagen:

- Bijlage 1 Tuinhistorisch onderzoek complex Mariënhaven
- Bijlage 2 Integrale Visie Groot Seminarie Warmond
- Bijlage 3 Integraal Plan Groot Seminarie Warmond
- Bijlage 4 Verkeer en parkeren
- Bijlage 5 Stikstofonderzoek en Aerius berekening
- Bijlage 6 Archeologie
- Bijlage 7 Cultuurhistorisch onderzoek
- Bijlage 8 Bodemonderzoeken
- Bijlage 9 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 10 Ecologisch onderzoek
- Bijlage 11 Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 12 Nota van beantwoording vooroverleg reacties
- Bijlage 13 Nota van beantwoording zienswijze

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat informatie over het plangebied, de aanleiding voor de voorgenomen ontwikkeling, de vigerende plannen, de planvorm, de mogelijke mer-plicht en de leeswijzer.

1.1 Aanleiding

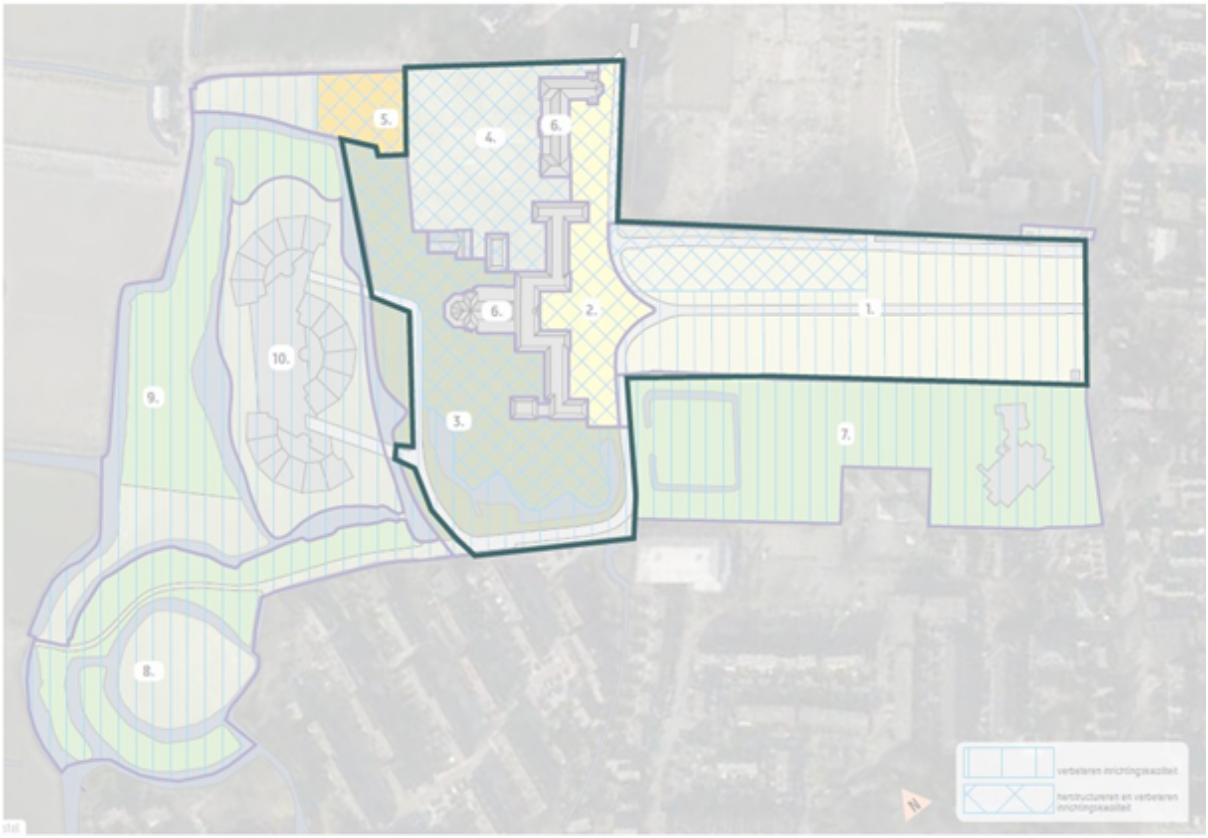
Het voormalig seminarie terrein (figuur 1) in Warmond ondergaat een grootschalige transformatie. Het gebied was sinds 1965 in gebruik als woon-zorgcomplex. Het terrein en bijbehorende bebouwing is medio 2017, middels een verkooptraject aan Mariëngaerde Warmond Exploitatie BV verkocht. De nieuwe eigenaar is voornemens het gebied te herontwikkelen, uitgaande van een woonfunctie en zorgfunctie.



Figuur 1

De historische gebouwen Mariëngaerde en Mariënhaven worden binnen de bestaande gebouw contouren gerevitaliseerd. Het gebouw Mariënhaven behoudt hierbij zijn functie Maatschappelijk. Het gebouw Mariëngaerde krijgt de nieuwe bestemming wonen. Het gebouw het Kompas wordt gesloopt en vervangen door het nieuwbouw woningencomplex Mariënhof. Bovendien wordt het omliggende terrein geherstructureerd om parkeren in te passen en om cultuurhistorische waarden en groenstructuren te herstellen.

In reactie op de eerste herontwikkelingsideeën van de nieuwe grondeigenaar, is er in opdracht van de gemeente een tuinhistorisch onderzoek uitgevoerd en is in samenspraak met de ontwikkelaar en diverse stakeholders/belanghebbenden een Integrale Visie voor het gebied opgesteld. De Integrale Visie omschrijft de criteria en kansen waaraan toekomstige ontwikkelingen in het gebied moeten voldoen. Aan de hand van de toetsingskaders in de visie en na een uitvoerig participatietraject met diverse stakeholders/belanghebbenden en inwoners heeft de gemeenteraad van Teylingen voor een deel van het gebied, het plangebied (figuur 2), op 3 juni 2021 een Integraal Plan vastgesteld. Het Integraal Plan omschrijft de stedenbouwkundige structuur van het plangebied. Elementen zoals bouwprogramma, bouwvlakken, groencontouren, verkeersafwikkeling, het parkeren en de inpassing van parkeerplaatsen zijn in het Integraal Plan geformuleerd. Het Integraal Plan vormt de onderlegger voor het ontwerp bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond ('juridische vertaling').



Figuur 2

Het gebouwencomplex Mariëngaerde is in 2018 tot 2020 passend binnen het vigerende bestemmingsplan gerenoveerd tot 107 woonzorgeenheden. Vervolgens is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend om de functie van het complex Mariëngaerde (tijdelijk) te wijzigen naar alleen wonen (tot 1-1-2023). Het gebouw Mariënhaven wordt passend binnen het vigerende bestemmingsplan getransformeerd naar 41 zorgeenheden. De omgevingsvergunning hiervoor is verleend in 2020, waarna de werkzaamheden in 2021 zijn gestart.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de nieuwbouwontwikkeling Mariënhof met woonfunctie mogelijk op de locatie van Het Kompas. Daarnaast wordt de functiewijziging van Mariëngaerde naar wonen ook als bestemming definitief gewijzigd en maakt het voorliggende bestemmingsplan de herstructuring van het terrein en het inpassen van parkeren in het gebied mogelijk. Het gebruik van Mariënhaven blijft met het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009'.

1.2 Ligging plangebied

Het voormalige seminarie terrein is gelegen ten noordoosten van de kern Warmond. Het plangebied betreft een deelgebied van het voormalig seminarie terrein.

Het gebied grenst aan de zuidzijde aan de Herenweg, aan de westzijde loopt de plangrens over de Oude Dam en aan de noordzijde over de weg Park Klinkenberg. Aan de oostzijde grenst het plangebied deels aan landgoed Oostergeest, deels aan volkstuincomplex De Krogt en voor het resterende deel (ter plaatse van De Buitenplaats/het Trefpunt) aan de Seminarielaan, vanaf Monseigneur Aengenentlaan tot de weg De Krogt. In het plangebied zijn een deel van de Seminarielaan, de Bisschopslaan en de Monseigneur Aengenentlaan gelegen.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op de gronden van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 december 2009.

De bestemming ter plaatse van het complex is 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan zoals onderwijsvoorzieningen, kinderdagverblijven, welzijns- en culturele bestemmingen en religieuze voorzieningen. Bovendien is de locatie bestemd als 'zorg-gerelateerd wonen', een woonvorm waarbij de woningen zijn aangewezen voor huishoudens met een zorgbehoefte of waarbij een bewoner 55 jaar of ouder is. De Bisschopslaan en Seminarielaan zijn bestemd voor 'Verkeer' en ter weerzijden van de Bisschopslaan is de bestemming 'Bos' van toepassing. Op de hoek van Seminarielaan en Monseigneur Aengenentlaan is een gebied bestemd als Verkeers-Verblijfsgebied en in gebruik als parkeerterrein.



Over het plangebied vigeert daarnaast de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'. Het doel van deze regeling is om nieuwe ontwikkelingen binnen bepaalde kaders te laten plaatsvinden, zodanig dat bestaande kwaliteiten worden gehandhaafd of door nieuwe kwaliteiten worden vervangen.

Afwijking ontwikkeling ten opzichte van het vigerende plan

De beoogde bestemmingswijziging naar 'Wonen voor zowel het gebouw Mariëngaerde als de planontwikkeling Mariënhof) past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Naast dit

gebruik geldt dit ook voor de positie en de verkaveling van de beoogde nieuwbouw Mariënhof.. Bovendien wordt het omliggende terrein geherstructureerd en krijgt het parkeren in het gebied een gewijzigde invulling. De beoogde herstructurering van het terrein vereist een wijziging van de bouwregels.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Groot Seminarie Warmond' is een ontwikkelingsgericht (en ook deels conserverend) bestemmingsplan dat de landschappelijke herinrichting van het voormalig seminarie terrein juridisch-planologisch mogelijk maakt, alsmede de nieuwbouw van 51 woningen, de functie wijziging van het gebouw Mariëngaerde en de herstructurering van het terrein en inpassing van parkeren

1.5 Planproces

Voordat het bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen. Kort weergegeven betreft het, de volgende stappen voor het bestemmingsplan 'Groot Seminarie Warmond':

a. Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken met de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad.
b. Vaststelling door de gemeenteraad van het bestemmingsplan, waarin de ingediende zienswijze(n) al dan niet verwerkt zijn. In een bijbehorende 'nota van beantwoording zienswijze' is een inhoudelijk ereactie gegeven op de ingediende zienswijze en wordt tevens aangegeven of de ingediende zienswijze al dan niet heeft geleid tot aanpassing/wijziging van het bestemmingsplan.
c. Ter inzage legging van het al dan niet gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken. Belanghebbenden kunnen (indien een zienswijze ingediend of bij gewijzigde vaststelling) beroep indienen bij de Raad van State.

1.6 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting en bijlagen. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met uitleg over het project en de doorlopen stappen vanaf initiatief tot aan het ontwerp bestemmingsplan.

De toelichting bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie, de gebiedsvisie en het beoogde plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de juridische beschrijving. Hoofdstuk 4 bevat het relevante beleidskader. In hoofdstuk 5 wordt het uitgevoerde onderzoek beschreven. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt tot slot ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In het kader van dit bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

Het voormalig seminarie terrein is gelegen in Beschermd Dorpsgezicht en het gebouw Mariëngaerde is aangewezen als Rijksmonument. De gemeente Teylingen vindt het belangrijk de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het gebied te bewaren en waar mogelijk te herstellen en verbeteren.

In het kader hiervan heeft de gemeente Teylingen voorafgaand aan de planontwikkeling voor de gehele locatie een Tuinhistorische onderzoek met kansenkaart laten opstellen. Vervolgens heeft de gemeente aan bureau Wissing opdracht gegeven om op basis hiervan voor het gebied en beoogde (her)ontwikkelingsplannen een (integrale) gebiedsvisie op te stellen om het gewenste streefbeeld van het gebied te formuleren. Hierbij zijn verschillende stakeholders (direct betrokkenen), betrokken geweest.

2.1 Bestaande situatie

In cultuurhistorisch opzicht bestaat het Complex Mariënhaven uit drie deelgebieden:

1. Seminarie en omgeving;
   a. Bisschops- en Seminarielaan;
   b. Omgeving gebouwen;
   c. Voormalige kasteellocatie;
   d. Terrein Park Klinkenberg.
2. Terrein rooms katholieke kerk St. Matthias;
3. Terrein Schoonoord.



Afbeelding: deelgebieden tuinhistorisch onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de deelgebieden 1a en 1b, tevens bekend als het plangebied. De bestaande situatie van deelgebieden 1a en 1b wordt op het gebied cultuurhistorie, landschap, stedenbouw en architectuur hierna beschreven.

2.1.1 Cultuurhistorische analyse en kansen

Gelet op het bijzondere karakter en de hoge cultuurhistorische waarden in het gebied, heeft Stichting In Arcadië in opdracht van de gemeente een tuinhistorisch onderzoek uitgevoerd. Met als doel de historische waarden van het gebied te inventariseren en te adviseren in kansen en aandachtspunten voor de toekomstige planontwikkeling. Dit heeft geresulteerd in het rapport met de titel: "Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Complex Mariënhaven te Warmond" van 1 november 2017. Op basis van dit rapport is er volgens een kansenkaart cultuurhistorie en buitenruimte opgesteld. Aan de hand van het rapport en deze kaart zijn de meerdere aandachtspunten en kansen in relatie tot tuinhistorisch onderzoek uitgewerkt en vastgelegd en is als Bijlage 1 (tevens een bijlage van Integrale Visie) is opgenomen.

Het terrein heeft een complexe geschiedenis waarbij de waardestelling op onderdelen zeer verschillend is en varieert van indifferent tot hoog als gevolg van verschillende verbouwingen en aanpassingen aan het terrein die in de afgelopen decennia zijn uitgevoerd. Het is belangrijk om het gebied en het complex als eenheid te benaderen, historische elementen te herstellen, de ruimtelijke samenhang te versterken en het als integraal onderdeel van het beschermd stads- en dorsgezicht van Warmond te beschouwen.

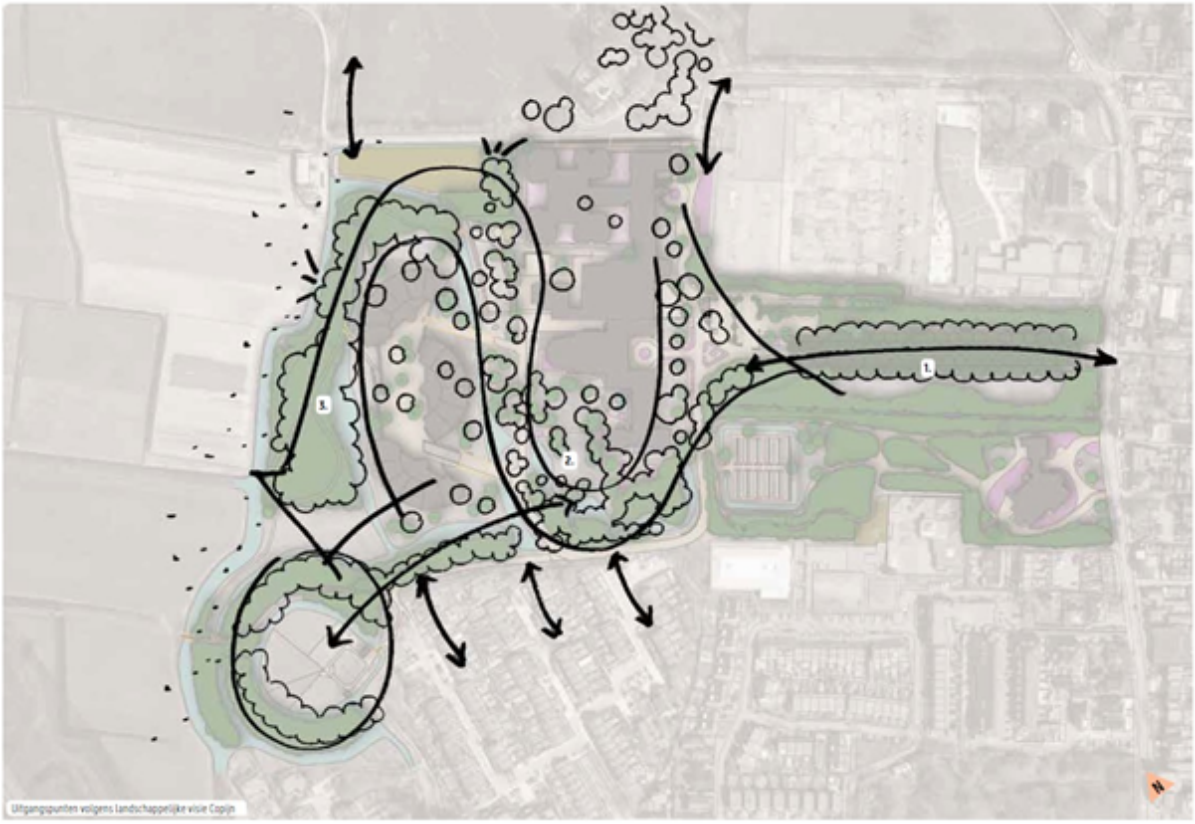
Kansen tot verbetering

In het algemeen geldt dat de buitenruimte in het gebied in de huidige toestand (2017) een enigszins rommelig en verwaarloosde indruk maakt. Als eerste punt is er veel winst te behalen met een verbetering van het beheer en onderhoud van de buitenruimte. De twee belangrijke kansen voor het complex als geheel zijn een versterking van de ruimtelijke samenhang in het gebied en het repareren van verschillende minder gelukte transformaties in het recente verleden, zodat bij deze herontwikkeling de cultuurhistorische waarde als geheel wordt versterkt. Het herstel van de structuur rond de gebouwen, het herstructureren van het parkeerterrein aan de voorzijde van het complex Mariëngaerde en het verbinden van wandelroutes zijn hier voorbeelden van.

2.1.2 Landschappelijke uitgangspunten

Op basis van het Tuinhistorisch onderzoek heeft Copijn de landschappelijke uitgangspunten bepaald. Deze uitgangspunten ondersteunen de (her)ontwikkeling van Groot Seminarie als wandelpark voor Warmond. Het park is gebaseerd op de historische context, de functie van het gebied in het huidige stedenbouwkundige verband en maakt gebruik van de aanwezige groene en blauwe kwaliteiten.

De uitgangspunten zijn door Copijn Landschapsarchitecten gevisualiseerd in het hierna weergegeven kaartbeeld.



Landschappelijk gezien kent het terrein een heldere driedeling met elk een eigen ruimtelijke opbouw en sfeer: De oprijlaan, een parkachtige tuin en een natuurlijk bosje.

1. Statige dubbele lindelaan met zicht op het hoofdgebouw.
2. Park in Engelse landschapsstijl vouwt zich om de gebouwen heen.
3. Natuurlijk ogend bosje, gekenmerkt door soorten van de nattere gronden.

Verbetering van de aansluitingen met de omgeving vergroot de betekenis van het terrein als wandelpak voor Warmond.

2.1.3 Uitgangspunten wegen en paden

Door het verbeteren van de ontsluitingsstructuur kan herstel van de oorspronkelijke rondwandeling plaatsvinden. De rondwandeling over het terrein als geheel maakt in de rijke geschiedenis en onderlinge samenhang beleefbaar en vormt een belangrijke kwaliteitsimpuls binnen het Beschermd Dorpsgezicht. De rondwandeling knoopt daarnaast de verschillende plekken van interesse aan elkaar.

- De parkeerplaatsen en ontsluitingsstraat herinrichten zodat de Bisschops- en Seminarielaan hun kracht terugkrijgen en zichtlijnen hersteld kunnen worden. Uitgangspunt is herstructureren van de bestaande parkeerplaatsen aan de kop van Bisschopslaan en een overloop voor extra parkeerplaatsen definiëren met aanvullende maatregelen.
- De locatie beter toegankelijk maken, realiseren van ontbrekende schakel die bijdraagt aan herstel van de rondwandeling over het gehele terrein.
- De locatie beter toegankelijk maken, realiseren van wandelpaden tussen de Parkaanleg in landschapsstijl en de nieuwe ontwikkeling Mariënhof.
- Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het herstel van de rondwandeling door het gehele terrein.
- Uitbreiden wandelpaden Parkaanleg in landschapsstijl, verbinding tussen kerketuin en park. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het herstel van de rondwandeling door het gehele terrein.
- Een wandeling langs de Donau behouden en het Parkbos aantakken op de voormalige kasteellocatie, als onderdeel van de grote rondwandeling om het hele terrein. De bunker onderdeel van de route maken ende historie ervan beter beleefbaar maken.
- Hoofdentree en toegangspoort. Kwaliteitsverbetering van de hoofdtoegangspoort als

beelddrager van het terrein.

2.1.4 Uitgangspunten sociale cohesie

Het basis gedachtegoed van een seminarie is sociale samenhang, waarin o.a. zorgen, ontmoeten, delen en educatie centraal staan. Daarnaast heeft het voormalig seminarie terrein een grote betekenis binnen de gemeenschap van Warmond. Herinneringen uit de kindertijd en de kapel van Mariëngaerde spelen hierbij een belangrijke rol. Bij de herontwikkeling van het Groot Seminarie terrein naar een nieuwe woonbuurt moet sociale samenhang voor de nieuwe bewoners maar ook de bezoekers een nieuwe eigentijdse invulling krijgen.

2.2 Integrale Visie

2.2.1 Denkrichtingen

Vooruitlopend op de Integrale Visie zijn er op basis van Het Tuinhistorisch onderzoek en de bijbehorende kansenkaart cultuurhistorie en buitenruimte eerst vier denkrichtingen opgesteld voor de nieuwbouwontwikkeling achter Mariënhaven. Dit zijn vier varianten voor planontwikkelingen op deze locatie.

Om voor de denkrichtingen en in later stadium de Integrale Visie een breed draagvlak te verkrijgen binnen de gemeente zijn er naast de Erfgoedcommissie Teylingen diverse partijen (stakeholders) hierbij betrokken geweest.

Vanuit deze vier verschillende denkrichtingen is er na verschillende sessies met en instemming van erfgoedcommissie en stakeholders gekozen voor de voorkeursdenkrichting 'Mariënhof'.

Denkrichting 'Mariënhof' voldoet aan de volgende uitgangspunten:

- Passend bij oorspronkelijk historische gebouw Mariënhaven (Philosophicum).
- Diversiteit; toevoegen van landschapspark en nieuw hof met intieme sfeer.
- Combinatie tuin, educatie en wandelen mogelijk.
- Bebouwing is geclusterd/compact.
- Landschap is minder versnipperd.
- Hof biedt mogelijkheid om substantieel deel van het parkeren uit het beeld in te passen.
- Programma sluit aan op de vraag en is meest economisch haalbaar.

De gemeenteraad is bij raadsbrief van 21 augustus 2018 hierover geïnformeerd en behandeling heeft plaats gevonden in de commissie Ruimte 11 september 2018.

2.2.2 Proces vaststelling

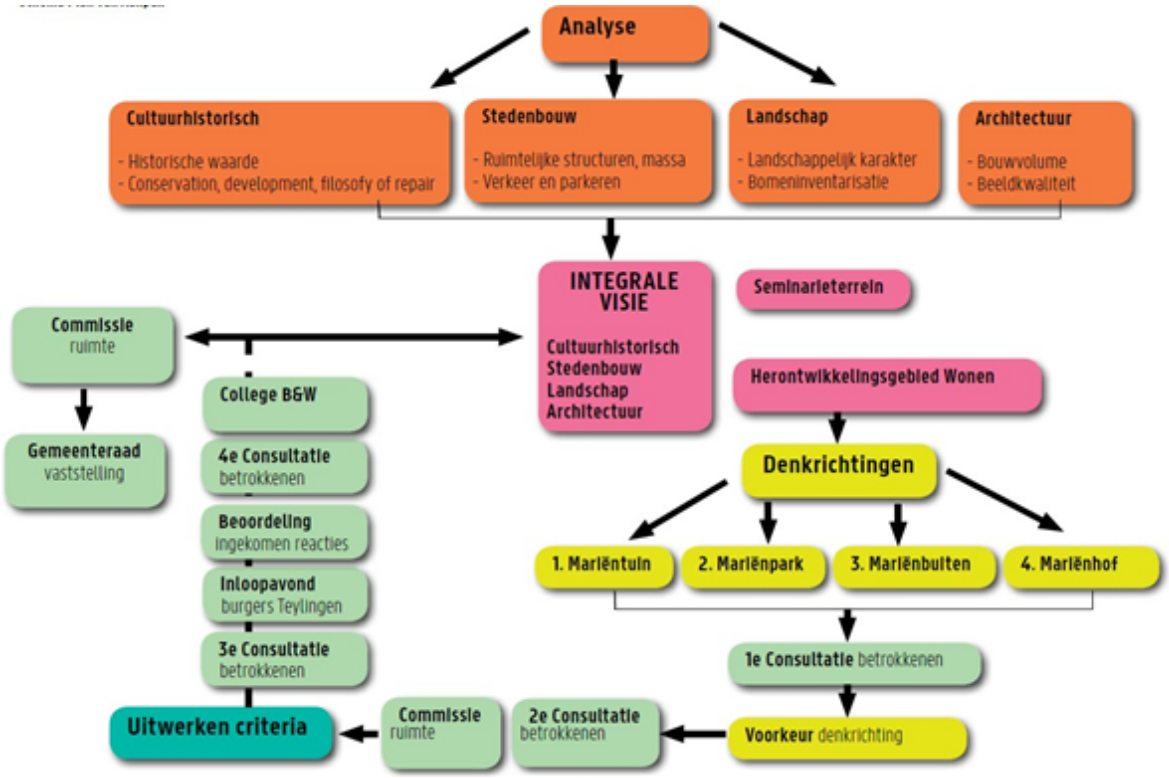
Vanuit de voorkeursdenkrichting 'Mariënhof' is verder gewerkt aan het opstellen van de Integrale Visie Groot Seminarie Warmond.

Een visie met respect voor de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden in het gebied en opgesteld in samenwerking met de Initiatiefnemer in relatie tot haalbaarheid van planontwikkeling. En tevens met externe deskundigen op het gebied van respectievelijk cultuurhistorie, stedenbouw, landschap en architectuur. Ook een visie, waaraan de later uit te werken plannen getoetst moeten worden.

Er hebben in het gehele proces tot de vaststelling van de visie in totaal vier consultatieronden met de stakeholders plaatsgevonden. Zij hebben bij het opstellen hiervan hun inbreng kunnen leveren.

Daarnaast heeft er een inloopavond voor inwoners plaatsgevonden.

Het gehele proces en de Integrale Visie als het eindresultaat hiervan werd met instemming van stakeholders ontvangen. Hieronder staat het stroomschema van het Plan van Aanpak uit de vastgestelde Integrale Visie Groot Seminarie Warmond (blz. 7). Hierin is schematisch het totale proces weergegeven om te komen tot vaststelling van deze Visie inclusief de vier consultatieronden en de inloopbijeenkomst.



2.2.3 Beschrijving

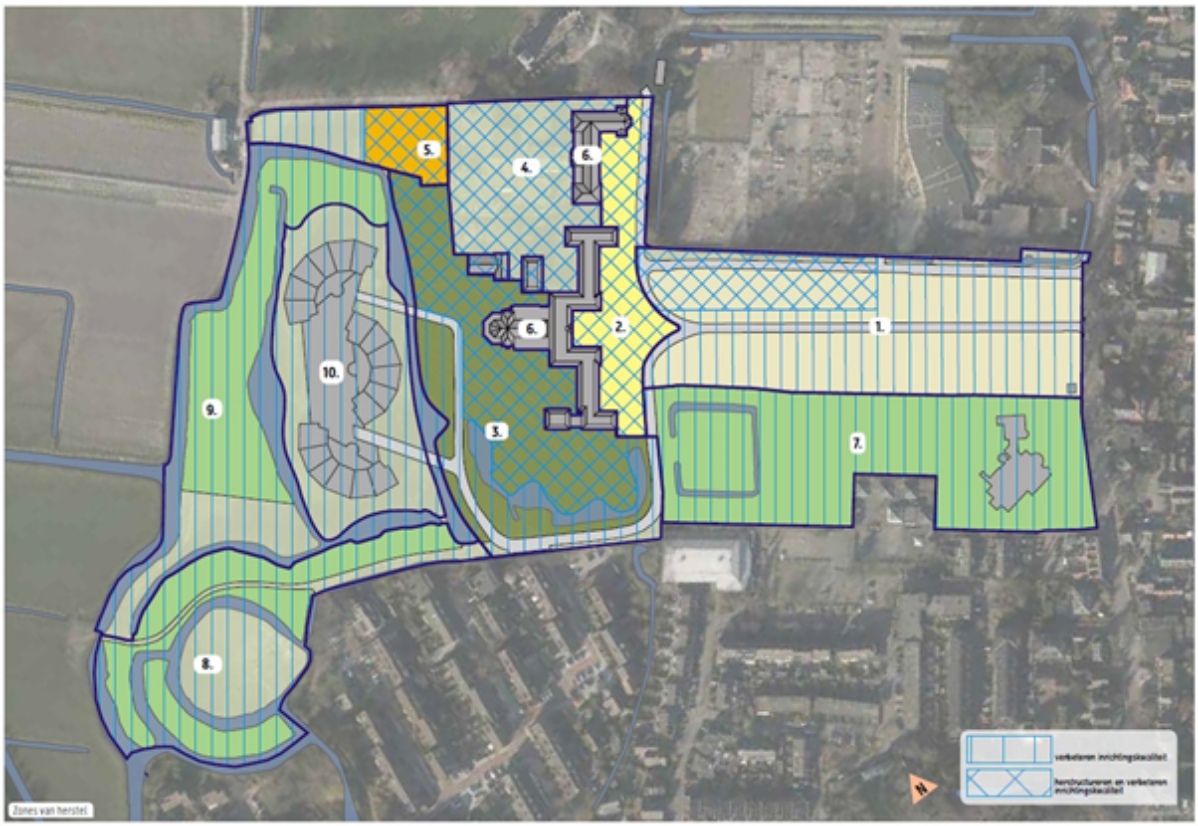
Bij de herontwikkeling moet het complex als een samenhangend geheel worden beschouwd, waarbij de buitenruimte en de karakteristieke bebouwing met zorg moeten worden behandeld. De genoemde kansen en uitgangspunten zijn een versterking van de ruimtelijke samenhang en het repareren van verschillende minder gelukte transformaties in het recente verleden en heeft geleid tot een integrale (gebieds)visie. Doel hiervan is om bij de herontwikkeling de cultuurhistorische waarde als geheel bij de herontwikkeling te versterken. Veranderingen moeten een positieve bijdrage leveren aan het geheel.

Op basis van de analyse kan het gebied in tien gebieden worden verdeeld, met ieder zijn eigen ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken. Voor de deelgebieden is tevens aangegeven waar herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit gebied met indifferente tuinhistorische waarde plaatsvindt en waar op termijn de inrichtingskwaliteit van het gebied verbeterd worden met een afwerkingsniveau passend bij het Beschermd Dorpsgezicht.

De verschillende karakteristieken per deelgebied zorgen voor de identiteit van het voormalig seminarie terrein. Het is belangrijk dat bij herstructurering en verbeteren inrichtingskwaliteit het karakter en het onderscheid tussen de verschillende deelgebieden behouden blijft.

Het terrein bestaat uit de volgende deelgebieden:

1. Oprijlaan
2. Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven
3. Wandelpark in landschapsstijl
4. Nieuwe ontwikkeling Mariënhof
5. Nieuwe ontwikkeling Schoonoord
6. Transformatie Mariëngaerde en Mariënhaven
7. Kerketuin
8. Voormalige kasteellocatie
9. Bospark
10. Park Klinkenberg



De deelgebieden 1, 2, 3, 4 en 6 zijn gelegen binnen de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan.

Per deelgebied zijn criteria opgesteld die het transformatieproces in de toekomst moet gaan begeleiden. Deze zijn opgesplitst in 'algemene criteria' en 'gebiedscriteria'.

In de Integrale Visie zijn 'algemene criteria' opgenomen voor de volgende aspecten:

- A1 Verkeer en parkeren
- A2 Bomen
- A3 Inrichting en materiaal
- A4 Sociale samenhang
- A5 Duurzaamheid
- A6 Stedenbouw en architectuur

In de Integrale Visie zijn tevens 'gebiedscriteria' opgenomen uit een oogpunt van:

- Cultuurhistorie
- Stedenbouw
- Landschap
- Architectuur

Kortheidshalve wordt verwezen naar de Bijlage 2 voor een volledige weergave.

De Integrale Visie vormt het toetsingskader en inspiratiebron voor de herinrichting van de gehele locatie en de uitwerking van de revitalisatieplannen en nieuwbouwontwikkelingen. Deze visie is door de gemeenteraad van Teylingen vastgesteld op 6 juni 2019.

2.3 Integraal Plan

Na de vaststelling van Integrale Visie zijn op basis van de uitgangspunten en criteria in de visie herontwikkelingsplannen voor het plangebied uitgewerkt en vertaald tot integraal plan. Het Integraal Plan met bijbehorende bijlagen is als Bijlage 3 in de Toelichting opgenomen.

De vastgestelde Integrale Visie was hierbij leidend en een toetsingskader voor de gemeente, omdat hierin de criteria zijn vastgesteld waaraan de uitwerking van de plannen moet voldoen. De belangenafweging tussen de verschillende criteria uit de visie speelt daarin een belangrijke rol. Gelijktijdig is zoveel mogelijk gehoor gegeven aan inspraakreacties.

In het Integraal Plan wordt het programma en de bijbehorende stedenbouwkundige structuur

en de inrichting van het gebied (wegen, voetpaden, groen, parkeren, verkeersontsluiting) geformuleerd. Het plan heeft als doel de integraliteit en samenhang van het plangebied en de daarbinnen gelegen deelgebieden te waarborgen.

Het Integraal Plan is tot stand gekomen aan de hand van verschillende onderzoeken, een uitvoerig participatietraject en studies naar verschillende inrichtingsvarianten. Het Integraal Plan is uiteindelijk op 3 juni 2021 door de gemeenteraad van de Teylingen vastgesteld en vormt daarmee de onderlegger voor het ontwerp bestemmingsplan.

2.3.1 Planoverzicht

In het Integraal Plan staan het totaalbeeld en het gebruik van het plangebied centraal. Het geheel draagt bij aan het herstel van de weg en de gebouwenstructuren, de landschappelijke enscenering en het behoud en herstel van het historische karakter van de plek. Parkeren is zorgvuldig landschappelijk ingepast.Het plan omvat een gedifferentieerd programma en voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte voor de bewoners en gebruikers van de gebouwen Mariëngaerde, Mariënhaven en Mariënhof. Het benodigd parkeren is ondergebracht in de overdekte stallingsgarage van de nieuwbouwontwikkeling Mariënhof en is op het terrein ingepast. In aansluiting op de Integrale Visie wordt het bestaande parkeerterrein op het voorterrein geherstructureerd om het parkeren op een efficiënte en kwalitatief goede wijze in te passen en om het groen, de historische inrichtingskwaliteit en de zichtlijnen te verbeteren. Het langsparkeren langs de Seminarielaan, tegenover Het Trefpunt, blijft ongewijzigd.

De bomenstructuur langs de Bisschopslaan blijft behouden en de bomenstructuur langs de Seminarielaan wordt verjongd om de historische bomenlaan te herstellen. De nieuwe inrichtingsstructuur voorziet ook in een uitbreiding van de wandelverbindingen en een verbeterde verkeersontsluiting, zodat de verkeersveiligheid voor iedere verkeersdeelnemer op deze locatie gewaarborgd is.

2.3.2 Programma en gebouwenstructuur

Het plan voorziet in de wens van een gedifferentieerd programma. Er is sprake van een mix van zorg en wonen, met verdeling van koop- en huurwoningen met een gebalanceerde onderverdeling in categorieën.. Het plan biedt daarmee de mogelijkheid aan een breed palet aan doelgroepen, om op deze bijzondere historische locatie te wonen.

Met dit programma wordt invulling gegeven aan de vitaliteit van Warmond, worden de cultuurhistorische waarden (o.a. instandhouding Rijksmonument incl. kapel en Mariëngaerde) behouden en waar mogelijk versterkt en wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de bestaande bebouwde omgeving/landschap en wordt een verdere verloedering van het gebied voorkomen. Hiermee wordt ook de duurzaamheid van dit gebied van Warmond voor de komende generaties geborgd.

In aansluiting op de Integrale Visie, wordt het gebruik van Mariëngaerde gewijzigd van Maatschappelijk/ Zorggerelateerd-wonen naar Wonen. Ook zijn enkele kleine ruimten aangewezen voor bedrijfsmatige activiteiten en blijft de kapel behouden als gemeenschappelijke ruimte. Het gebouw Kompas wordt vervangen door nieuwbouw, ten behoeve van koopwoningen. Het gebouw Mariënhaven zal aanblijven als zorggebouw en wordt er gehoor gegeven aan de wens om zorg in het plangebied te behouden.

Voor wat betreft het wonen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij Woonvisie Teylingen 2015-2020. Het woonprogramma bestaat grotendeels uit huurwoningen, waaronder specifiek het middensegment. Er is ook sprake van een ruim aandeel in sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. In combinatie met de dure huur- en koopwoningen, ontstaat een brede mix aan woningtypologieën.

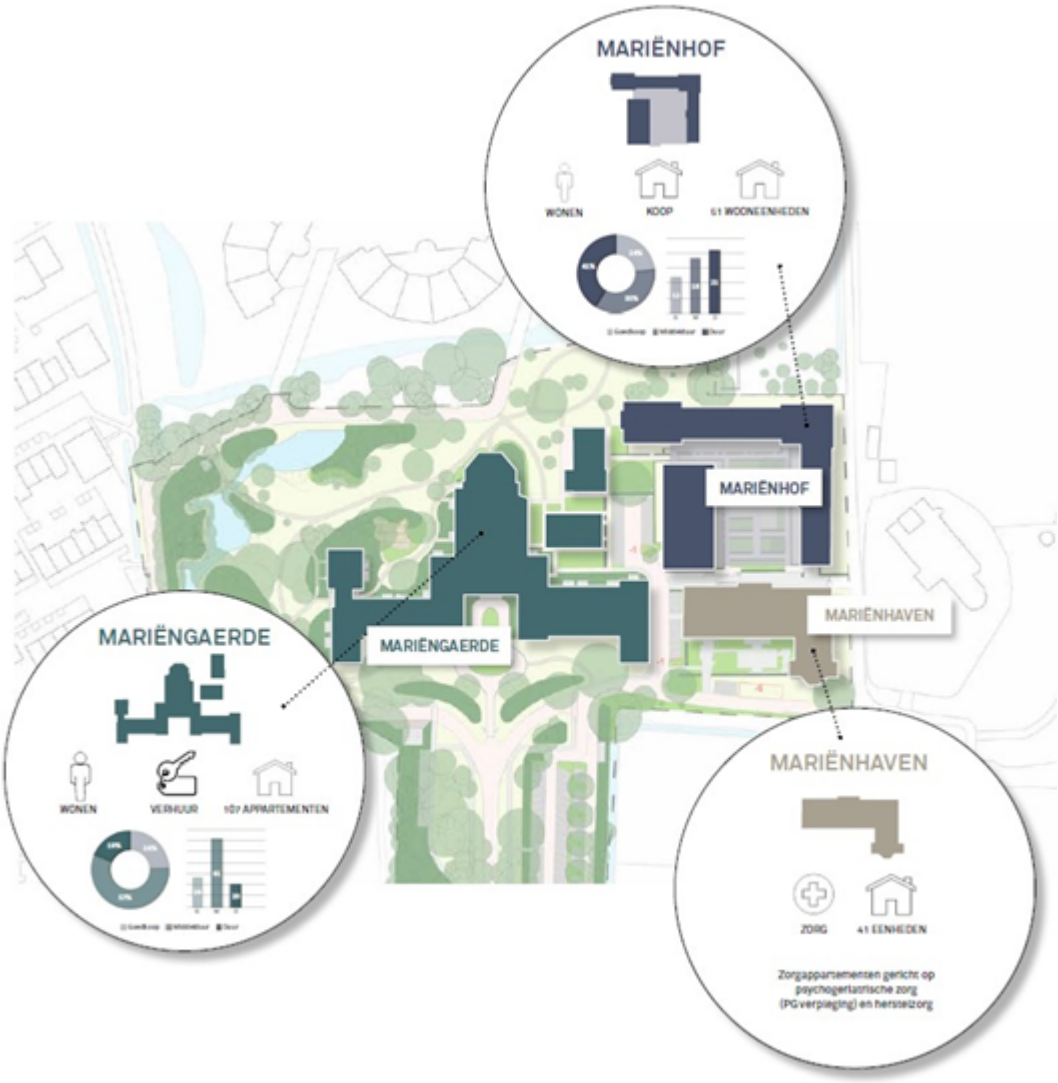
Het volgende woonprogramma wordt gerealiseerd:

- Mariëngaerde = 107 wooneenheden (huur)
- Mariënhof = 51 wooneenheden (koop)
- Mariënhaven = 41 eenheden (zorg)

De sloop van de diverse aanbouwen en de sloop van het gebouw Kompas draagt bij aan de veelzijdigheid van het plan. De gebouwen komen daardoor als losstaande entiteiten tot zijn recht in de omgeving. Het Kompas maakt plaats voor nieuwbouwontwikkeling Mariënhof, wat een vertaling is van de denkrichting 'Mariënhof' en de criteria zoals gesteld in de Integrale Visie. De nieuwbouw voorziet in een overdekte parkeervoorziening en wordt ondermeer gekenmerkt door een stedenbouwkundig accent nabij het ketelhuis. Aan de hand van de

binnengekomen inspraakreacties, is het hoogte accent in de hoek nabij Schoonoord en het pad Klinkenberg komen te vervallen.

De kapelruimte van het hoofdgebouw Mariëngaerde blijft aan als gemeenschapsruimte. De centrale functie van sociale interactie en verbinding blijft daardoor behouden.



2.3.3 Inrichtingsplan

Parkeren

Het Integraal Plan leidt tot een hogere vraag naar parkeerplaatsen, dan in de voorgaande situatie (zorgcomplex). Het uitgangspunt voor parkeren is dat de parkeervraag als gevolg van het Integraal Plan volledig op het eigen terrein wordt opgelost.

Om de parkeerbehoefte en daarmee noodzakelijke uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen te bepalen, is confrom de Parkeernota Teylingen een maatwerkberekening opgesteld. In de berekening is rekening gehouden met de verschillende functies (bewoners, bezoek, zorg, kantoor) en is voor ieder van die functies de parkeervraag bepaald. Op basis van aanwezigheidspercentages is vervolgens bepaald hoeveel parkeerplaatsen in totaal benodigd zijn op het drukste en daarmee maatgevende moment. In de berekening is rekening gehouden met de differentiatie in het woningaanbod. In kleinere woningen wonen gemiddeld kleinere gezinnen/huishoudens en is het autobezit lager. In grotere woningen is het juist omgekeerd en is het autobezit hoger.

Hiermee rekening te houden, is er gekomen tot een maatwerkberekening die zo goed mogelijk aansluit bij het ruimtelijke programma zoals opgenomen in het Integraal Plan. Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het plan is op basis van deze maatwerkberekening vastgesteld op een totaal van 220 stuks.

Onderdeel van het plan is de inzet van een deelauto concept. Het inzetten van deelauto's leidt tot lager autobezit, een lagere parkeervraag en minder ruimtegebruik voor parkeren. Dit past goed in een duurzaam mobiliteitsconcept. Er worden tevens parkeerplekken voorzien van elektrsiche laadvoorzieningen.

Verkeerstructuur

De Bisschopslaan is aangewezen als de hoofdontsluiting voor het seminarieterrein om te voorzien in duidelijke ontsluitingsstructuur en om de verkeersveiligheid te bevorderen. De Seminarielaan is halverwege onderbroken door een uitneembare barrière, waardoor het verkeer vanaf het gebouwencomplex niet langer via de Seminarielaan het terrein kan verlaten. Daardoor neemt de verkeersdruk op de Seminarielaan bij de school af, wat positief is voor de verkeersveiligheid. Aanvullend is er een nieuwe voet- fietsverbinding opgenomen die de brug naar de basisschool verbindt met de Bisschopslaan, wat resulteert in een veiligere voet- en fietsroute van en naar de sporthal en de aangrenzende woonwijk. Alle wegen/straten in het gebied hebben de functie van erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, met een gemengde afwikkeling van auto- en fietsverkeer. De realisatie van het plan zal leiden tot een toename van het autoverkeer van en naar het gebied. De afwikkeling van de aansluiting van de Bisschopslaan op de Herenweg en de beoordeling van de verkeersveiligheid op de straten in het plangebied, in relatie tot de verwachte verkeersintensiteiten, zijn in beeld gebracht in een parkeer- en verkeersonderzoek. De conclusie is dat de toename van het verkeer niet leidt tot knelpunten. De analyse en toelichting van de verkeerseffecten zijn terug te lezen in het parkeer- en verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (Bijlage 3 van het Integraal plan, tevens Bijlage 4 van deze Toelichting).

Parkeerstructuur

Het nieuwe programma resulteert in een hogere parkeervraag. In de bestaande situatie is parkeren voornamelijk geconcentreerd aan de voorzijde, op de hoek van Mgr. Aengenentlaan en Bisschopslaan. De extra benodigde parkeerplaatsen worden grotendeels ondergebracht in de gebouwde parkeervoorziening van de nieuwbouwontwikkeling Mariënhof. De overige extra parkeerplaatsen worden met het herstructureren van het bestaande parkeerterrein grotendeels aan de voorzijde ingepast, ontsloten op de Seminarielaan. Naar aanleiding van de inspraakreacties worden er ook parkeerplaatsen ingepast rondom de gebouwen, waardoor er meer ruimte wordt gelaten voor groen op het voorterrein.

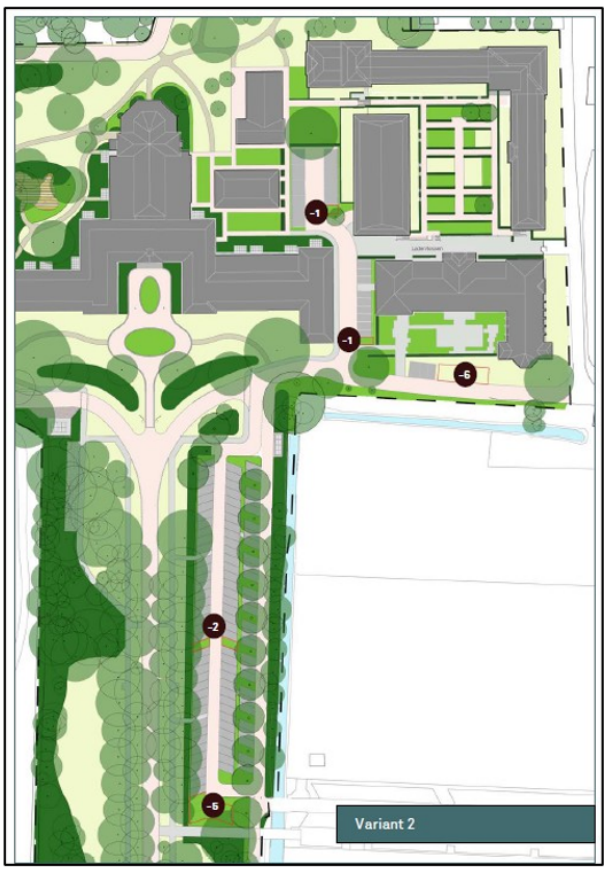
Op basis van diverse studies naar parkeerstructuren en in aansluiting op de gewenste verkeersontsluiting, is voor het voorterrein gezocht naar een efficiënte manier om het parkeren in te passen. Er is uiteindelijk in het plan gekozen voor een structuur met eenrichtingsverkeer en 70 graden schuin parkeren. Deze parkeerstructuur is beperkt in ruimtegebruik, wat resulteert in een hoger aantal parkeerplaatsen op het voorterrein, terwijl het aandeel verharding op het voorterrein nagenoeg gelijk blijft.

Reservering

Er zal zorgvuldig met het groen en het ruimtegebruik in het gebied moeten worden omgegaan. Om de parkeervraag en -aanbod zo goed als mogelijk op elkaar aan te laten sluiten, is in het plan rekening gehouden met een 'reservering', waarbij een deel van de parkeerplekken in eerste instantie niet wordt aangelegd. De inzet van reserveringsplekken biedt ook de gelegenheid om in plaats van parkeerplaatsen extra groen in het gebied in te passen.

De gemeenteraad van de Teylingen heeft met het vaststellen van het Integraal Plan, ingestemd met de inzet van een reservering van vijftien parkeerplekken, ten opzichte van een totaal aantal parkeerplaatsen van 220. Reserveringsvariant 2 van het Integrale Plan geldt daarbij als uitgangspunt (zie ook hoofdstuk 5.11.3 van deze Toelichting) .

Middels jaarlijkse monitoring van de parkeersituatie kan achteraf worden bepaald of het parkeeraanbod voldoet aan de vraag. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een plan met 220 parkeerplekken. De afspraken rondom monitoring en de inzet van reservering van parkeerplaatsen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst (zie ook hoofdstuk 7.2 van deze Toelichting).



Parkeeraantallen

1	Mariënhof *	74
2	Nabij Franse school	18
3a	Mariënhaven - zijkant	10
3b	Mariënhaven - voorzijde	9
4	Mariëngaerde	0
5	Voorterrein	109
	TOTAAL	220
6	Nabij Het Trefpunt	14
7	Oude Dam	11

* gebouwde parkeervoorziening

Rondwandeling

De separatie van de gebouwen Mariënhaven en Mariëngaerde en een nieuw netwerk aan wandelpaden maakt een rondwandeling door het gebied mogelijk.

Het nieuwe netwerk aan paden vormt een kwaliteitsimpuls voor het gebied. De rijke geschiedenis van het gebouwencomplex is weer van dichtbij toegankelijk voor bezoekers. De beleving wordt versterkt door de nieuwe hovenstructuur rondom de Franse school en door de toekomstige tuin op het dek van de nieuwbouwontwikkeling Mariënhof.

Inrichting

De planvorming mag niet ten koste gaan van het groen dat het historische gebied zijn karakter geeft. Gedurende de planvorming is er met zorg gekeken naar een geschikte wijze om het parkeren in het gebied in te passen.

Kijkend naar het totale gebied resulteert het plan in een verlaging van de totaal bebouwd oppervlakte. Naast het herstel van bestaande groenstructuren, wordt in het gehele gebied extra groen/beplanting toegevoegd. In vergelijk met de bestaande situatie is ook op te maken dat het aandeel wandelpaden in het gebied aanzienlijk toeneemt.

De beeldbepalende bomen en structuren blijven intact. Desondanks, zullen als gevolg van de herontwikkeling ook bomen gekapt moeten worden.

Er is een duidelijke differentiatie en argumentatie (slechte conditie, verminderde conditie, ter verbetering beeldkwaliteit en als gevolg van planvorming) door de te kappen bomen te noemen. De te kappen bomen worden gecompenseerd. Met de jaren zijn langs de Seminarielaan de bomen in slechte conditie gekapt. De bomenrij langs de Seminarielaan wordt door de herplant weer hersteld, zodat er weer een gezonde bomenlaan voor de toekomst ontstaat. De kap van de bomen vereist een kapvergunning en wordt daardoor vooraf nog beoordeeld.

Eigendomsstructuur

Het voormalig seminarieterrein is een particulier terrein met een semiopenbaar karakter. Met de planvorming verandert de eigendomsstructuur in het gebied. De wegen Bisschopslaan,

Mgr. Aengenentlaan, de Oude Dam en Park Klinkenberg, evenals de naastgelegen voetpaden en lantaarnpalen worden aan de gemeente overgedragen. Daarmee worden deze wegen en voetpaden openbaar gebied.

De wegen, voetpaden en lantaarnpalen worden eerst opgeknapt. De lantaarnpalen behouden hun nostalgische uitstraling en de wegen worden ingericht met gebakken straatklinkers.

Het overige deel van het plangebied blijft particulier eigendom. Dit gebied behoudt zijn openbaar karakter.

2.3.4 Toekomstbeeld

Met de uitvoering van het Integraal plan is de toekomst van deze unieke locatie voor een lange periode gewaarborgd voor de gemeenschap. Het karakteristieke gebied krijgt een nieuwe impuls en er ontstaat een energieke plek om te wonen met sociale interactie en ontmoeting. Het voormalig seminarieterrein wordt met het plan een plek voor iedereen. Het woonaanbod is gevarieerd, levensbestendig en divers. Door het slopen van niet-fraaie gebouwen zonder historische relevantie ontstaat er 'lucht' in het plan en wordt de cultuurhistorische waarde van het complex weer hersteld.

Nieuwe slingerende wandelpaden verbinden het voor- en achter terrein en maken dat het bosrijke gebied rondom het complex Park Klinkenberg weer op een aantrekkelijke wijze bereikbaar wordt.

Het gebied krijgt een nieuwe verkeersstructuur, waardoor de verkeersdrukte bij De Krogt wordt verlaagd. Een nieuw fiets-/voetpad zorgt voor een betere verbinding voor schoolgaande kinderen en het parkeren wordt met zorg uit het zicht van de oprijlaan ingepast. De combinatie van deelauto's, een efficiënte parkeerstructuur en de inzet van 'reservering' draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik.

De integrale benadering zorgt ervoor dat de meerwaarde voor het gehele gebied vanuit cultuurhistorisch, landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt merkbaar is. Zij biedt de mogelijkheid om te komen tot een diverse programmamix, met een toekomst voor de historische gebouwen, de kwalitatieve impuls aan de achterzijde van het voormalig Philosophicum en het herstel van groen en levendigheid in het gebied.

2.3.5 Raadsbesluit

Deze visie geeft het gewenste streefbeeld voor het terrein op het gebied van behoud en herstel van cultuurhistorie, landschap, stedenbouw en architectuur.

Het Integraal Plan geeft voor het overgrote deel invulling aan de door de gemeenteraad van Teylingen op 6 juni 2019 vastgestelde Integrale Visie en heeft gehoor gegeven aan binnengekomen inspraakreacties.

Het plan past in uitgangspunten van het raads-collegeprogramma Vitaal Teylingen (we passen maatwerk toe), duurzaamheid (w.o. waarde om erfgoed) en participatie vanuit de samenleving, prettig wonen voor iedereen (Wonen met zorg) en (verkeers)veilig Teylingen met aandacht voor biodiversiteit en sociale cohesie.

De raad van de gemeente Teylingen heeft op 3 juni 2021 het Integraal Plan, op basis van parkeervariant met reserveringsvariant 2, ongewijzigd vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Planvorm

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Aangezien het planvoornemen de bouw van nieuwe woningen mogelijk maakt, betreft dit een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De gebruikte systematiek is enerzijds flexibel genoeg om eventuele kleine wijzigingen in de bouwplannen op te kunnen vangen en anderzijds voldoende gedetailleerd om de gewenste mate van rechtszekerheid te kunnen bieden aan de omgeving.

3.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Gelet op feit, dat hier sprake is van een bijzonder locatie heeft bij het opstellen van de regels maatwerk plaatsgevonden. Hierbij zijn de door de gemeente Teylingen gehanteerde standaardregels uit het handboek het uitgangspunt. Daarnaast is de juridisch-planologische regeling waar nodig afgestemd op de specifieke situatie.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels bepalen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

3.3 Opzet van de regels

3.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 standaard omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht

genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

3.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Onderstaand worden de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen toegelicht. Hierbij wordt opgemerkt, dat de aantallen parkeerplaatsen, die genoemd zijn in dit hoofdstuk en de regels, het maximaal aantal aan te leggen parkeerplaatsen betreft. In totaal worden hiervan 15 parkeerplaatsen niet direct aangelegd (gereserveerd). In de hoofdstukken 2.3.3 en 5.11.3 van deze toelichting wordt dit nader toegelicht.

Artikel 3 Bos

De oprijlaan (Bisschopslaan)met een parkachtige inrichting en boskenmerken is bestemd als 'Bos'. De regeling voor de gronden met deze bestemming is erop gericht de waarden van natuur en landschap, bosbouw en cultuurhistorie te behouden. Om die reden mag er op die gronden niet worden gebouwd. Daarop is uitgezonderd dat op aangewezen locaties fietsenstallingen kunnen worden gebouwd en parkeren gerealiseerd kan worden.

Aan de oprijlaan bevinden zich in de bestaande situatie al parkeerplaatsen. Het parkeerterrein wordt geherstructureerd om groen- en cultuurhistorische waarden te herstellen en om tegemoet te komen aan de parkeerbehoefte van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Op het voorterrein van het plangebied is daartoe een gebied aangewezen als 'parkeerterrein', waarbij is aangegeven dat maximaal 109 parkeerplaatsen aangelegd mogen worden, waarvan 51 van deze parkeerplaatsen zijn gelegen in bestemming Bos. Het gaat hierbij om de vijf gereserveerde parkeerplaatsen aan het eind van het parkeerterrein tussen Bisschopslaan en Seminarielaan (zie figuur in paragraaf 2.3.3).

De aanleg van verhardingen voor het parkeerterrein en een aantal andere met name genoemde werken en werkzaamheden mag slechts met een aanlegvergunning worden uitgevoerd.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' betreft een strookje dat aansluit op de groenbestemming van het aangrenzende bestemmingsplan.

Artikel 5 Maatschappelijk

Binnen dit artikel zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen ondergebracht. Het gaat hierbij onder andere om educatieve en zorg-gerelateerde voorzieningen, maar is ook een kinderopvang of bejaardentehuis mogelijk. In de bestemmingsomschrijving zijn de gebruiksmogelijkheden voor een wooncomplex en zorg-gerelateerd wonen opgenomen. Dit kan zelfstandige woningen betreffen, maar er dient sprake te zijn van een relatie met zorgverlening. Algemeen genomen is geregeld dat binnen de bestemming, naast maatschappelijk, ook aanvullende voorzieningen toegestaan zijn ten behoeve van de functie. Hierbij moet gedacht worden aan groen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen, water en beeldende kunst.

Artikel 6 Tuin - Maatschappelijk, Artikel 7 Tuin - Park en Artikel 8 Tuin - Wonen

Het plangebied staat bekend om haar groene kwaliteit. Het parkachtige landschap en de tuinen rondom de gebouwen zijn bestemd als Tuin. Het bestemmingsplan heeft verschillende tuintypologieën. Voor de verschillende tuinsoorten in het plan zijn de bestemmingen 'Tuin-Maatschappelijk, Tuin-Parktuin en Tuin- Wonen opgenomen. Elke typologie is er op gericht aan te sluiten bij het gebruik en de bestemming van de aangrenzende gebouwen. Binnen de bestemmingen zijn regels opgenomen over onder andere tuinverharding, perceelontsluiting en erfafscheidingen. Binnen de bestemming van Tuin-Wonen zijn regels opgenomen over erkers, luifels en overkappingen.

Aan de voorzijde van het Marienhaven bevinden zich in de bestaande situatie al parkeerplaatsen. Het parkeerterrein wordt geherstructureerd om groen- en cultuurhistorische waarden te herstellen en om tegemoet te komen aan de parkeerbehoefte van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Aan de voorzijde van het gebouw Mariënhaven is daartoe een gebied aangewezen als 'parkeerterrein', waarbij is aangegeven dat maximaal 9 parkeerplaatsen aangelegd mogen worden, waarvan 6 van deze parkeerplaatsen zijn gelegen in bestemming Tuin-Maatschappelijk. Het gaat hierbij om de zes gereserveerde parkeerplaatsen aan de voorzijde van Mariënhaven (zie figuur in paragraaf 2.3.3).

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

Onder 'Verkeer - Verblijfsgebied' vallen de wegen, bermen, groen en water en bijbehorende bouwwerken, alsmede de doorgaande voet- en fietspaden. Het gebied dat binnen de bestemming gebruikt mag worden voor de aanleg van parkeren is vooraf vastgesteld en is op de verbeelding aangeduid met specifieke aanduiding 'parkeerterrein'. Per parkeerlocatie is op de planverbeelding aangegeven hoeveel parkeerplaatsen maximaal zijn toegestaan. Het maximum aantal parkeerplaatsen is aan de voorzijde van het gebouw Mariënhaven gedeeld met de ruimte reservering in bestemming Tuin-Maatschappelijk. Aan de voorzijde van het plangebied is het maximum aantal parkeerplaatsen gedeeld met de ruimte reservering in bestemming Bos. De overige vier gereserveerde parkeerplaatsen zijn gelegen in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied (zie figuur in paragraaf 2.3.3).

Artikel 10 Water

Waterpartijen en sloten in parken en dergelijke krijgen over het algemeen de bestemming 'Water', maar kunnen ook onder 'Tuin' of 'Bos' vallen. Het bestemmingsplan moet er in ieder geval in kunnen voorzien dat zulke waterpartijen soms gedeeltelijk gedempt of verplaatst worden, maar instandhouding van de waterpartij die als 'Water' bestemd is wordt door toepassing van deze bestemming geborgd.

Artikel 12 Wonen - 4 en Artikel 11 Wonen - 3

Het bestaande gebouw Mariëngaerde en nieuwbouw ontwikkeling Mariënhof zijn bestemd als woonfunctie. De gemeente Teylingen heeft een eigen standaard indeling voor verschillende woningbouwtypologieën. Voor de verschillende typologieën in het plan zijn de bestemmingen 'Wonen - 3' en 'Wonen - 4' opgenomen. Onderstaand zijn deze bestemmingen verder uitgewerkt.

Algemeen genomen is geregeld dat binnen de bestemming, naast woningen, ook voorzieningen toegestaan zijn ten behoeve van het wonen. Hierbij moet gedacht worden aan groen, water, erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en perceel ontsluitingen. Hoofdgebouwen mogen voorts uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogten zijn binnen de verbeelding opgenomen. Voor de erfbebouwing bij de woningen zijn vervolgens specifieke regels opgenomen.

De bestemming 'Wonen - 3' voorziet in gestapelde woningen. 'Wonen - 4' is opgenomen en verwijst naar wonen in een complex met zowel aaneengeschakelde woningen als gestapelde woningen. De maximale goot- en bouwhoogtes alsmede het maximale aantal wooneenheden zijn door middel van aanduidingen aangegeven.

Binnen 'Wonen - 3' zijn enkele aanvullende gebruiksmogelijkheden. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' is een gemeenschappelijke ruimte ondersteunend aan het

gebruik van de bewoners van de gebouwen toegelaten en ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (kleinschalige) beroepsmatige activiteiten. De gemeenschappelijke ruimte kan maximaal 4 keer per jaar gebruikt worden voor kleinschalige culturele doeleinden, bedoeld om de kapel enkele momenten per jaar voor het publiek toegankelijk te laten zijn.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

Ten behoeve van de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt dat gebouwen en werken in principe niet zijn toegestaan, mits deze aan bepaalde voorwaarden voldoen (verstoringsdiepte 30 cm) of na het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen te wijzigen, indien archeologisch onderzoek daar aanleiding toe geeft.

Artikel 14 Waarde - Beschermd Dorpsgezicht

In het bestemmingsplan is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming beschermd dorpsgezicht opgenomen. De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer hebben bij besluit van d.d. 12 december 2006 (met nummer 10-3.1-ms-2004-2923) een deel van Warmond, waaronder dit plangebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009', is over deze dubbelbestemming het volgende opgenomen:

Bij het aanwijzen van een beschermd dorpsgezicht is het uitdrukkelijk niet de bedoeling om het beschermde gezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Het gaat om nieuwe ontwikkelingen binnen bepaalde kaders te laten plaatsvinden, zodanig dat bestaande kwaliteiten worden gehandhaafd of door nieuwe kwaliteiten worden vervangen, terwijl waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. In een beschermd dorpsgezicht wordt de vrije bestemmingskeuze van de gemeente dus enigszins beperkt, omdat door het aanwijzen als beschermd dorpsgezicht de bestaande structuren wel in meer of mindere mate worden beschermd. Aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht heeft op grond van de Erfgoedwet als rechtsgevolg dat:

1. voor een tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied een of meerdere op bescherming gerichte bestemmingsplannen gemaakt moeten worden;
2. een sloopregeling van kracht wordt en geen bouwvergunningvrije bouwwerken gerealiseerd mogen worden. Deze zijn dan van rechtswege vergunning plichtig.

Net als bij de overige dubbelbestemming gaat het hier om bestemming die in rangorde hoger ligt dan de hoofdbestemming van de gronden. Dit betekent dat bij conflicten de dubbelbestemming voorrang geniet.

3.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat 6 artikelen:

Artikel 16 anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 17 algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Voorts is een regeling opgenomen om te voorkomen dat bouwwerken die

legaal tot stand zijn gekomen, maar qua maatvoering niet geheel in overeenstemming zijn met het voorliggende bestemmingsplan, worden 'wegbestemd'.

Artikel 18 algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn regels opgenomen over het gebruik van de gronden binnen het plangebied voor evenementen.

Artikel 20 algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 21 algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Artikel 22 overige regels

Enerzijds is in dit artikel bepaald dat wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luidden op het moment van vaststelling van het plan. In dit artikel is tevens een regeling opgenomen om voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied te garanderen.

3.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 23 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 24 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Bro. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Algemeen

De gemeente Teylingen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling eveneens te passen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag onder andere neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies, verordeningen en overige beleidsdocumenten per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 2020

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Beoordeling en conclusie

De NOVI is niet specifiek van toepassing op de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling moet echter wel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord worden. Deze verantwoording is opgenomen in toelichting paragraaf 4.2.3.

4.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen op het gebied van een goede ruimtelijke ordening in het geding komen, kunnen krachtens de provinciale verordening of de algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Beoordeling en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt niet aan één van de nationale belangen zoals benoemd

in het Barro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
2. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
3. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

Op 27 december 2018 is reeds omgevingsvergunning verleend voor het gebouw Mariëngaerde om de (ver)bouw van 107 woonzorgeenheden mogelijk te maken. Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 51 nieuwe woningen en het permanent wijzigen van de bestemming van Mariëngaerde naar Wonen, hetgeen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd dient te worden. Het aantal woningen alsmede het woningtype zijn nauw afgestemd op de woningbouwbehoefte in de gemeente Teylingen, zoals tevens bepaald in het 'Woonprogramma 2020 - 2024: naar een evenwichtige woningmarkt' (zie paragraaf 4.5.2). Uit zowel het gemeentelijke als regionale beleid blijkt dat in Warmond en omgeving nog een aanzienlijke taakstelling ligt voor het realiseren van nieuwe (meergezins)woningen. De actuele behoefte aan het onderhavige planvoornemen is daarmee aangetoond.

De woningbouw vindt plaats door middel van herontwikkeling van de locatie van het zorgcomplex. Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijke gebied van Warmond.

Conclusie

Het planvoornemen is opgenomen in het gemeentelijke Woonprogramma en past binnen de behoefte van de gemeente Teylingen. Het plan sluit daarmee aan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

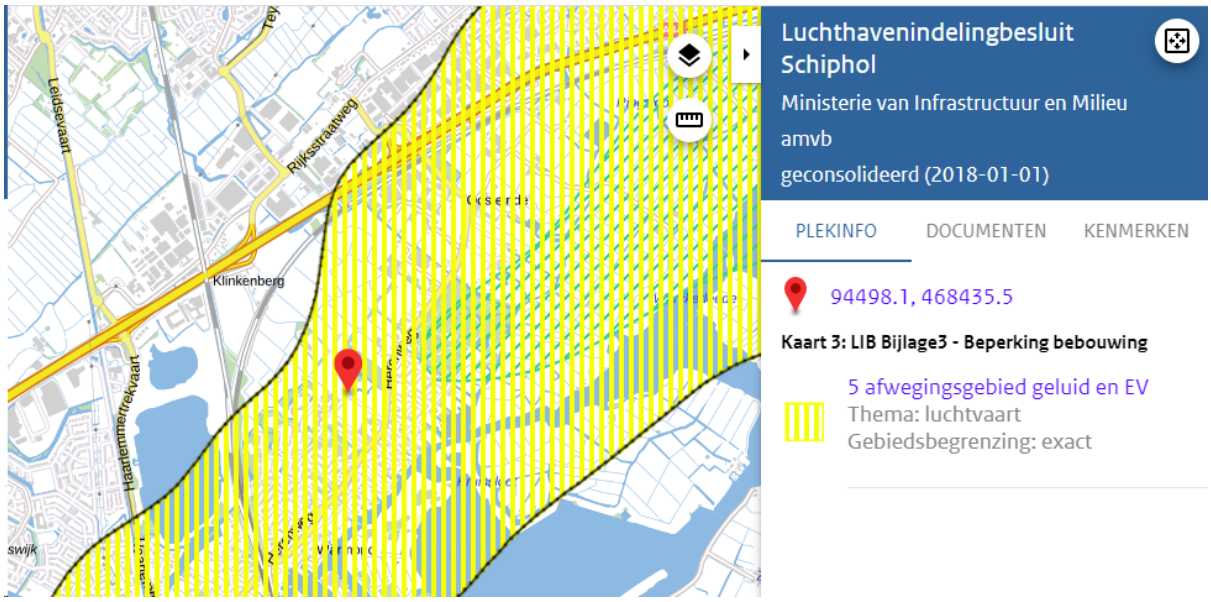
Toetsingskader

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

Beoordeling

Zoals op onderstaande afbeelding af te lezen is, ligt de projectlocatie in de zone van het beperkingengebied van het LIB met de aanduiding nummer 5.



Uitsnede beperkingengebied bebouwing LIB. plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 2.2.1d van het LIB geeft daarbij aan dat op de gronden die aangewezen zijn met zone 5 geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. Echter is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het LIB gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik nauwelijks toe. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de beoogde woningen is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

Tevens dient er vermeld te worden dat er sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer. De provincie Zuid-Holland heeft de beleidsregel 'Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld. In deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de plicht die volgt uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Er moet blijken dat de initiatiefnemer zich realiseert dat er geluidhinder vanwege luchtverkeer op zal treden. Initiatiefnemer zal de toekomstige bewoner(s) van de nieuwe woning hierover tijdig en juist informeren.

Conclusie

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Toetsingskader

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 augustus 2020. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

1. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf, niettemin wordt hierna beoordeeld hoe het voorliggende bestemmingsplan past binnen de Omgevingsvisie.

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet direct van belang gezien de aard en omvang van het initiatief. Wel sluit het voorgenomen plan aan op de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

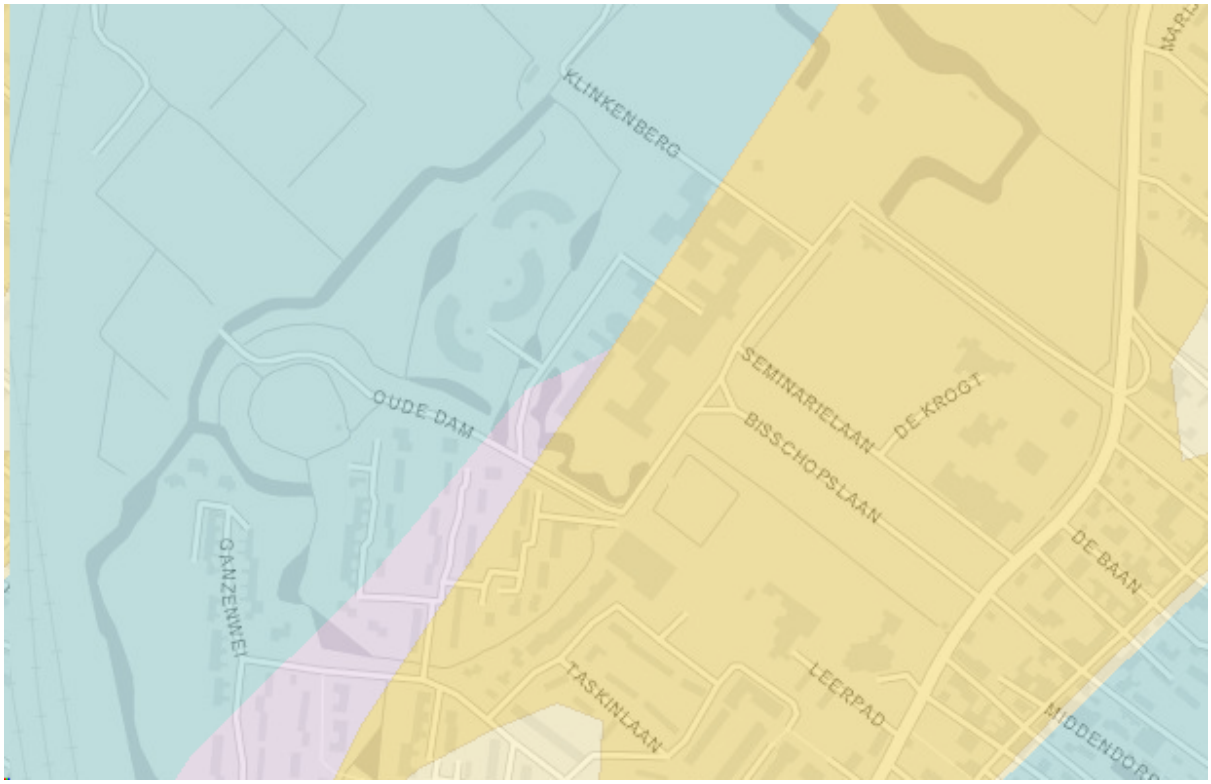
3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit van belang. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. Het plangebied is gelegen in het Zuid-Hollandse kustlandschap. De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten. Navolgend wordt ingegaan op de relevante kaartlagen

hiervan.

- Laag van de ondergrond

Het plangebied is voor het grootste deel aangegeven als 'Kustcomplex' en een kleine strook is aangewezen als 'Rivierdeltacomplex' met 'Jonge zeeklei'.



Kustcomplex: Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Deze langgerekte structuur is op twee plaatsen onderbroken: bij de monding van de Oude Rijn en bij de voormalige monding van de Maas. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en heet naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt het strand en de duinen ecologisch erg waardevol.

Rivierdeltacomplex: Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Het plangebied is gelegen binnen stedelijke gebied. Voor beiden soorten ondergrond geldt dat deze niet echt meer zichtbaar zijn in het plangebied en dat er geen afbreuk gedaan kan worden aan de kwaliteiten die op de kwaliteitskaart zijn weergegeven.

- Laag van de stedelijke occupatie

Op de laag van de stedelijke occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen' en als 'Stads- en dorpsranden'.



Steden en dorpen: Ontwikkelingen dienen hier bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van het dorp en versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur. Binnen deze zone wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

Stads- en dorpsranden: De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

- De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

- Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

- De kwaliteit in de overlap ('contract')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

- Richtpunt

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). In dit geval is de overgangskwaliteit 'front' aan de orde en daarbij is 'Groenzone aan de dorpsrand' van toepassing. Deze randen worden gekenmerkt door een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en landschap. Stedelijke en landschappelijke programma's lopen in elkaar over. Dit grensgebied wordt vaak gevormd door een mix van recreatiegebieden, sportvelden, campings, golfbanen en andere stadsrandfuncties. De inrichting van de gebieden is zeer groen, maar vaak weinig specifiek. Op enkele plekken wordt de groenzone aan de stadsrand gevormd door een landgoed. Deze stadrandzones zijn over het algemeen goed dooraderd door recreatieve wandel en fietsroutes.

- Aanvullende ambitie

- Ontwikkelingen worden geïntegreerd ontworpen en sluiten zo veel mogelijk aan bij de ruimtelijke kwaliteit van het omringende landschap;
- Nieuwe ontwikkelingen passen wat betreft korrelgrootte, vorm en oriëntatie in het geheel;
- De toegankelijkheid van de groene dorpssrandzones blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt door aantrekkelijke groene openbare fiets- en wandelroutes;
- Functies in de groene dorpsrandzone presenteren zich met de voorkant richting de bebouwingsrand of richting openbare paden;
- De groene dorpsrandzones zijn zo min mogelijk in zichzelf gekeerd, en sluiten aan op omringende landschappelijke kwaliteiten.

Het ontwerp van de nieuwe woningbouw in van 'Mariënhof' voldoet hieraan.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit', 'stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied' en 'verstedelijking en wonen'.

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voornoemde lagen van de kwaliteitskaart. Uit de toetsing van het voorgenomen plan aan de kwaliteitskaart volgt dat het plan voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie.

4.3.2 Omgevingsverordening

Toetsingskader en beoordeling

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 augustus 2020 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

A. Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
    2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit

(transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van een kleine ruimtelijke ontwikkeling (sub a). Er vinden geen grote veranderingen van het gebied plaats en het karakter zal in de nieuwe situatie hetzelfde blijven. Bij de ontwikkeling wordt aan de richtpunten van de kwaliteitskaart worden voldaan, wat blijkt uit toelichting paragraaf 4.3.1.

B. Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 4.2.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking (sub a). De ontwikkeling wordt voorzien binnen het bestaand stads- en dorpsgebied en is kleiner dan 3 ha. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

C. 20 Ke-contour Schiphol

Artikel 6.14 stelt dat voor de gronden binnen de 20 Ke-contour een bestemmingsplan uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan voorzien in nieuwe woningen. Het plangebied bevindt zich in het bestaand stads- en dorpsgebied. Het realiseren van nieuwe woningen is hier dan ook toegestaan.

Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op gronden binnen de 20 Ke-contour, moet volgens artikel 6.14 lid 3 rekenschap worden gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en dienen de redenen te worden vermeld die er toe hebben geleid dat op de locatie nieuwe woningen worden toegestaan. Verder realiseert de initiatiefnemer zich terdege dat er geluidhinder vanwege luchtverkeer op kan treden. Hij zal de toekomstige bewoners van de beoogde woning hierover tijdig en juist informeren.

Woningbouw wordt op de betreffende locatie als passend gezien. De locatie bevindt zich immers in het bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan komt tegemoet aan de woningbehoefte en draagt het bij aan de lokale leefbaarheid. Het voorliggende bestemmingsplan maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan bovendien geen extra woningen mogelijk. In toelichting paragraaf 4.2.4is ingegaan op het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020 (2009)

Toetsingskader

Regio Holland Rijnland is gelegen in de Randstad en bestaat uit de gemeenten Hillegom, Kaag

en Braasem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Gezamenlijk geven zij hun ruimtelijke visie op de regio. In deze visie wordt gestreefd naar een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De vijftien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

In de structuurvisie zijn zeven kernbeslissingen opgenomen waarin de gemeenten hun belangrijkste keuzes weergeven. De zeven kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een topwoonregio;
- Leiden vervult een centrumfunctie;
- concentratie stedelijke ontwikkeling;
- groene-blauwe kwaliteit staat centraal;
- het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open,
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Beoordeling

Op 27 december 2018 is reeds omgevingsvergunning verleend voor het gebouw Mariengaerde om de (ver)bouw van 107 huurappartementen mogelijk te maken. Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 51 nieuwe woningen (grondgebonden en gestapeld) in het bestaande stedelijke gebied van Warmond. Het zorgcomplex maakt plaats voor nieuwe woningen in een aantrekkelijke woonomgeving. De zorgeenheden sluiten beter aan bij de directe omgeving en zorgt voor een verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse. Dit is een vorm van herstructurering die past binnen de regionale beleidskaders.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid uit de regionale structuurvisie van Holland Rijnland.

4.4.2 Provinciale Woningbehoefteraming 2021

De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2021 (WBR2021) is bedoeld als "neutrale" kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens.

In de WBR2021 is voor de regio Holland-Rijnland een toegestane woningvoorraadgroei voor de periode 2021 tot en met 2030 vastgesteld op 27.450 woningen op basis van de hoogste uitkomst van de twee scenarioramingen binnenlands migratiesaldo 'nul' en 'trendmatig' (33% hoger dan vorige behoefteraming). Dit aantal kan alleen wijzigen als de provincie locaties die passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en/of in het provinciaal beleid passen, aanwijst.

Beoordeling en conclusie

De provincie heeft het regionale woningbouwprogramma, waarin de nieuwe woningen binnen het plangebied zijn opgenomen, aanvaard. Daarmee is de eerste stap op de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Teylingen 2030 (2015)

Toetsingskader

De Structuurvisie 2030 Duurzaam Bloeiend! werd op 25 juni 2015 door de gemeenteraad van Teylingen vastgesteld en is in belangrijke mate een vertaling van de Toekomstvisie 'Vitaal en vernieuwend' uit 2008 en de Strategische visie 2040. De structuurvisie heeft als doel om een samenhangend ontwikkelingskader te bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen tot 2030 vanuit een duidelijke stip op de horizon: Teylingen gaat duurzaam bloeien.

De leidende principes voor de structuurvisie zijn:

1. Teylingen kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente;
2. Teylingen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied;

3. Teylingen verbetert de sociaal-economische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied;
4. Teylingen zet zich in voor een vitale Greenport Duin- en Bollenstreek;
5. Ambities en keuzes stemt de gemeente steeds zo goed mogelijk af in regionaal verband, zodat het beleid elkaar versterkt.

Met betrekking tot de ruimtelijke hoofdopgave 'Wonen' is het doel om op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving in complete vitale kernen met een eigen identiteit te verkrijgen, met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheid om een beperkte opvangfunctie te vervullen voor de regio.



Figuur: Uitsnede kaart Structuurvisie 2030

Beoordeling

In bovenstaande uitsnede van de structuurvisie blijkt dat het plangebied wordt aangemerkt als 'Warmond, behoud en vernieuwing woongebied'. De inzet is dan ook op behoud en versterking van de vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed. Er zal in beperkte mate aanvullende woningbouw plaatsvinden in kleinschalige projecten die het karakter van het dorp versterken. Mariëngaerde is aangemerkt als 'bijzonder gebouw, behoud'.

Het plangebied wordt in de structuurvisie genoemd als zorgcomplex dat gaat sluiten, maar niet als locatieontwikkeling.

Het is een belangrijke historische plek in Warmond en heeft hierdoor een grote cultuurhistorische- en monumentale waarde voor de gemeente Teylingen. Het is belangrijk de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het gebied te bewaren voor de toekomst. De beoogde ontwikkelingen bieden perspectief op duurzaam behoud en versterking van het cultureel erfgoed.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de gemeentelijke structuurvisie.

4.5.2 Woonprogramma 2020 - 2024: naar een evenwichtige woningmarkt

Het woonprogramma beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen voor de periode 2020-2024. Deze vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met de corporaties. Binnen de visie is regionale afstemming gezocht met de omliggende gemeenten. In de Woonvisie staan bestaande kernen en bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg en welzijn en beschikbaarheid en doelgroepen en betaalbaarheid centraal.

De lokale woningbehoefte bedraagt ruim 2.030 woningen in de periode 2018 tot 2030. Het aantal geplande woningen is iets lager (1.800). Er mag dus geen vertraging of planuitval plaatsvinden.

In het woningbouwprogramma is als ambitie opgenomen dat 30% bestaat uit sociale huurwoningen en 35% uit woningen in dit middensegment en een vrij programma van 35%. Afhankelijk van het project kan er een voorkeur zijn voor koopwoningen of huurwoningen.

In Warmond is bouwen lastig. Daar kunnen kleinere projecten van de grond komen door sloop/nieuwbouw en transformatie van locaties, zoals het transformatiegebied van het Groot Seminarie en de locatie van het KPN-gebouw (De Baan).

Marienhaven wordt passend binnen het vigerende bestemmingsplan getransformeerd naar 41 zorgeenheden. Mariëngaerde en Mariënhof bieden een gevarieerd woonprogramma.

Beoordeling

De uitwerking in concrete plannen blijft maatwerk. Ook in dit geval, waarbij het hier gaat om een grootschalige renovatie en transformatie van historische vastgoed en waarbij rekening moet worden gehouden met bestaande cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kaders. Tevens heeft het programma een relatie met het parkeren en verkeersafwikkeling in het gebied. Vanuit een integrale benadering en afwegingen is het programma uiteindelijk gedefinieerd.

Het project kent een lang voortraject. Het woonprogramma voor het plan is in 2018-2019 tot stand gekomen. De 'Woonvisie gemeente Teylingen 2015-2020' was op dat moment het vigerende beleid. Deze Woonvisie voorzag in een differientatie in sociaal/goedkoop, middelduur en duur. Gedurende de planvorming is de woonvisie geactualiseerd en is de Woonvisie 2020-2024 in werking getreden. Deze visie heeft tevens de ambitie voor een gedifferienteerd woonprogramma en betaalbare woningen.

Het onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van 158 woningen en 41 zorgeenheden. Het plan voorziet in het toevoegen van goedkope en middeldure woningen en sluit daarmee aan bij de ambitie om betaalbare woningen te realiseren.

Voor de gemeente is het wenselijk, dat er woningaanbod wordt gerealiseerd, dat op gebied van koop- en huurwoningen goed aansluit op het Woonprogramma. Dit houdt in, dat er voor verschillende doelgroepen wordt gebouwd en er qua prijs en grootte een gevarieerd aanbod van de woningen is. In de paragraaf 2.3.2 is de variatie aan woningtypen in het plan beschreven.

Conclusie

Het plan is gelegen in een unieke locatie met diverse ruimtelijke kaders. Het plan voorziet desondanks in gedifferentieerd programma, inclusief wonen en zorg.

4.6 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen passend is binnen het gestelde in het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 5 Milieuonderzoek

Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de technische onderzoeken met conclusies.

5.1 Milieueffectrapportage

Aanleiding

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn (2011/92/EU), milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van van het gebouw Kompas (het achterste deel van het voormalig zorgcomplex). Op de locatie zullen 51 woningen worden gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren en groenelementen. Voor de bouw van 107 wooneenheden in het gebouw Mariëngaerde en voor de realisatie van 41 zorgeenheden in het gebouw Mariënhaven is al een omgevingsvergunning verleend. Tevens is voor de functie wijziging van de 107 wooneenheden van bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' een tijdelijke omgevingsvergunning afgegeven. Het gewijzigde gebruik naar 'Wonen' wordt met het bestemmingsplan geformaliseerd.

Zie verder de projectomschrijving in paragraaf 1.1 en 2.3.

Plaats van het project

De effecten van de voorgenomen plannen zijn lokaal en vinden plaats binnen het plangebied. De voorgenomen plannen hebben een beperkte invloed op de omgeving, aangezien het planvoornemen binnen bestaand stedelijke gebied wordt gerealiseerd. De dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden, te weten Coepelduynen (circa 6km), Meijendel & Berkheide (circa 6km) en Kennemerland-Zuid (circa 6,7km) liggen op ruime afstand. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een strategische reservering van natuur, of een waterwingebied en dergelijke. Wel ligt het gebied gelet op de Omgevingsverordening Zuid-Holland tegen een beschermd gebied vanuit NatuurNetwerk Nederland en bestaand en nieuwe natuur.

Kenmerken van het potentiële effect

Naar aanleiding van het gestelde hierboven moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke

nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Archeologie

Conform het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd (Bijlage 6). Daaruit is gebleken dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten.

Bodem

In verband met het toevoegen van woningen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling en gebruik van de onderzoekslocatie (zie Bijlage 8). De herontwikkeling leidt niet tot een verslechtering vab de bodemkwaliteit. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten.

Duurzaamheid

De gemeente ambieert een hoge GPR score voor nieuwbouw ontwikkelingen. Bij de verdere planontwikkeling zal hier verdere afstemming met de initiatiefnemers en gemeente over plaatsvinden. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten.

Geur

In de nabije omgeving is geen geur-producerende instelling. Er zal dan ook worden voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten.

Geluid

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeer komende vanuit de Herenweg uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Er is gebleken dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn (zie Bijlage 9). Uit het verkeersonderzoek (zie Bijlage 4) blijkt dat de verkeerstoename op de Herenweg 5 tot 6% bedraagt, waardoor zeker is dat de toename van de geluidbelasting vanwege deze weg zeer beperkt is. De herontwikkling leidt dan ook niet tot belangrijke nadelige milieueffecten.

Externe Veiligheid

Zoals ook uit paragraaf 5.5 blijkt ledit de herontwikkeling niet tot een toemame van het Plaatsgebonden Risico of het Groepsrisico. Het project leidt evenmin tot de realisatie van een nieuwe risicobron. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn daarom uitgesloten.

Milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bestemmingen die tot onevenredige hinder zullen leiden voor het toevoegen van de woningen. Andersom vormen de woningen gelet op de afstand ook geen belemmering voor een toekomstige uitbreiding van een in de nabijgelegen milieucategorie. Zodende zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten.

Natuur

Vanwege de effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen worden compenserende en mitigerende maatregelen getroffen. Met de juiste mitigerende en compenserende maatregelen is de verwachting dat een ontheffing van de Wet Natuurbescherming zonder problemen afgegeven kan worden (met de daarbij gestelde voorwaarde) en dat het plan geen gevolgen heeft voor de biodiversiteit. Overige effecten op beschermde soorten zijn uitgesloten (zie Bijlage 10). Uit de stikstofberekening (zie Bijlage 5) komt naar voren dat door intern salderen de nieuwe situatie een verbetering oplevert zodat de herontwikkling geen negatieve effecten heeft op de gebiedsbescherming. Daaruit volgt dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten.

Luchtkwaliteit

De toevoeging van 51 woningen en de wijziging van bestemming van 107 wooneenheden van maatschappelijk naar wonen draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit een toets via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijnstof en stikstofdepositie langs de omliggende wegen onder de grenswaarden liggen. Er wordt ter plaatse van het plangebied dan ook voldaan aan de grenswaarden. Zodoende zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten.

Verkeer

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid en biedt flexibiliteit, om te voorkomen dat te veel parkeren wordt aangelegd. De totale verkeersintensiteit op de Bisschopslaan blijft

binnen de acceptabel intensiteitscriteria. Tevens blijkt dat de Herenweg en de kruispunten met de Bisschopslaan en Seminarielaan de extra verkeersbewegingen aan kunnen. Mits effectieve maatregelen zoals snelheidsremming en markering bij de voetgangersoversteekplaats genomen worden, is de nieuwe inrichting als verkeersveilig beoordeeld en acceptabel voor wat betreft verkeersafwikkeling (zie Bijlage 4). Dientengevolge zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten.

Water

In de huidige situatie is het plangebied al voor het overgrote deel verhard. In de nieuwe situatie zal er per saldo niet veel meer verharde oppervlakte aanwezig zijn. De omgeving van het plan zal geen negatieve invloeden ondervinden door het realiseren van dit voornemen. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn daarom uitgesloten.

Effecten tijdens de bouw

Tijdens de aanlegfase zal er sprake zijn van tijdelijke effecten (o.a. verkeer, geluid, licht en trillingen). Deze effecten verdwijnen na de bouwfase. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten.

Productie van afvalstoffen

Tijdens de bouw zal sprake zijn van tijdelijke productie van afvalstoffen. Deze effecten verdwijnen na de bouwfase. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor het woningbouwplan worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouwmateriaal. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn daarom uitgesloten.

Conclusie

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn er in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit die afweging is gebleken dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. De effecten zijn niet van die aard dat een Milieueffectrapport opgesteld moet worden.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van bovenstaande en de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de planontwikkeling in voldoende mate is afgewogen.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Gelet op de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in deze paragraaf wordt er geen Milieueffectrapport opgesteld.

Het bevoegd gezag heeft voorafgaande aan de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, op grond van artikel 7.19 eerste lid, van de Wet milieubeheer besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld (Bijlage 11).

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen.

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot

milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling planvoornemen

Gelet op de bestemmingsplanwijziging en de beoogde herontwikkeling van het Kompas en de bestemmingswijziging van de 107 eenheden in het gebouw Mariëngaerde naar bestemming Wonen, welke geluidsgevoelige objecten toevoegt aan het gebied, is een verdere beoordeling in het kader van bedrijven- en milieuzonering noodzakelijk. De omgevingstype van het plangebied kan gelet op de kenmerken en de ligging van het gebied aangemerkt worden als een 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de omliggende mogelijke hindergevoelige adressen weer. In de derde kolom is weergegeven wat de afstand wordt met de toekomstige bebouwing.

Adres	Functie	Richtafstand SBI-2008	Afstand in meter tot planlocatie
Monseigneur Aengenentlaan 5	Kerk & Begraafplaats	10	12
Klinkenberg 2	Cultuur, sport, recreatie (Manege, cat 3.1)	50	150
De Geestlaan 27	Cultuur, sport, recreatie (Sporthal, cat 3.1)	50	65
De Krogt 6	Onderwijs (Basisschool, cat 2)	30	150

Tabel: Afstanden van de omliggende adressen in het kader van de Bedrijven- en milieuzonering

Op 12 meter van het planvoornemen is een kerk met begraafplaats gesitueerd. Een begraafplaats valt onder milieucategorie 1 (SBI-2008: 9303 2), hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Het planvoornemen ligt dus niet binnen de richtafstand van de begraafplaats.

Op 150 meter van het planvoornemen is een manege gesitueerd, een manege valt onder milieucategorie 3.1 (SBI-2008: 931 E), hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Het planvoornemen ligt dus bij lange na niet binnen de richtafstand van de manege.

Hetzelfde geldt voor de nabij gelegen sporthal op 65 met dezelfde milieucategorie 3.1 (SBI-2008: 931A) met ook richtafstand van 50 meter. Op 150 meter ten oosten zijn twee basisscholen gesitueerd.

Voor een basisschool in een gemengd gebied geldt een milieucategorie van 2 (SBI-2008: 8531) met een richtafstand van 10 meter. Het planvoornemen valt dus ook ver buiten de richtafstanden van de basisscholen.

De 107 eenheden in het gebouw Mariëngaerde bevinden zich tevens (ruim) buiten de bovengenoemde richtafstand.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich gelet op bovenstaande inventarisatie geen bestemmingen die tot onevenredige hinder zullen leiden voor het toevoegen van de woningen.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes (PM10 en PM2,5) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m 3 neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen. In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in bijlage 2 van de Wet milieubeheer weergegeven.

Stof	Concentratie [µg/m^3]	Omschrijving
NO_2 *Stikstofdioxide*	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM_{10} *Fijnstof (grove deeltjes)*	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
$PM_{2,5}$ *Fijnstof (fijne deeltjes)*	25	Jaargemiddelde concentratie

Tabel: Grenswaarden NO2 en PM10 overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM 10 gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan.

Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en mr niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De AMvB en

Regeling "Niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m^3 voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

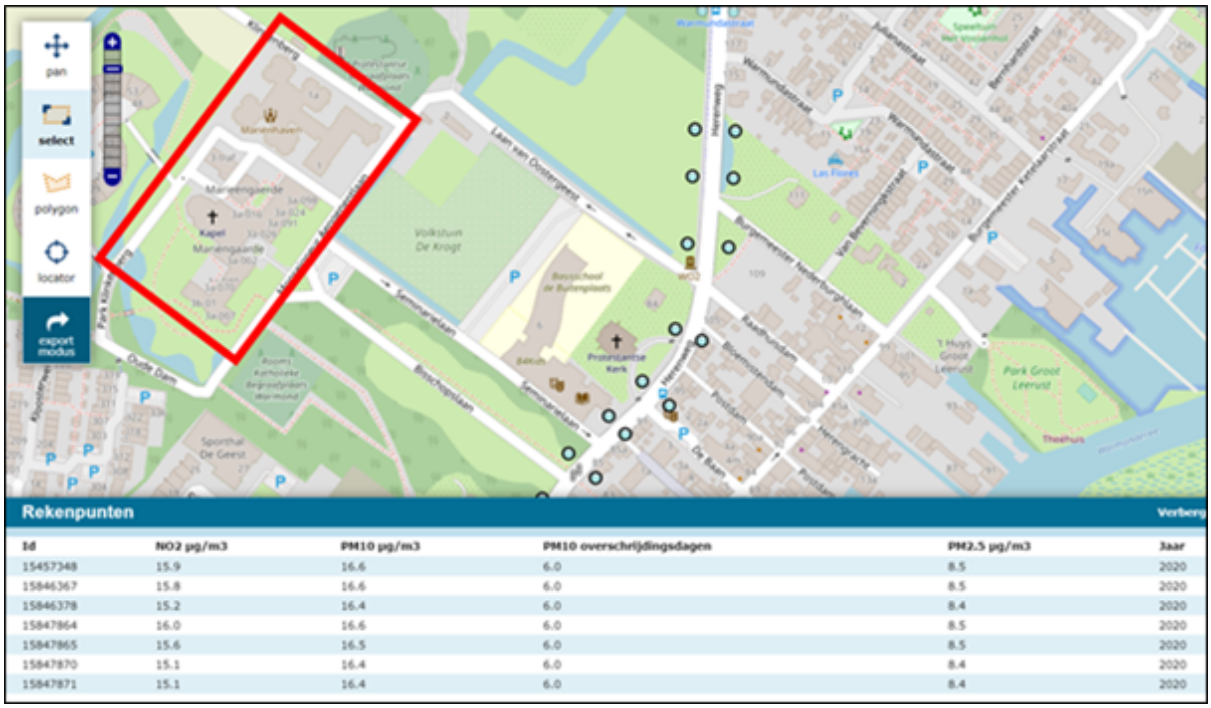
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie, maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020 (toetspunten gelegen langs de Herenweg).



Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
15457348	15.9	16.6	6.0	8.5	2020
15846367	15.8	16.6	6.0	8.5	2020
15846378	15.2	16.4	6.0	8.4	2020
15847864	16.0	16.6	6.0	8.5	2020
15847865	15.6	16.5	6.0	8.5	2020
15847870	15.1	16.4	6.0	8.4	2020
15847871	15.1	16.4	6.0	8.4	2020

Figuur: Overzicht concentraties No2, PM10 en PM2,5 rond plangebied

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} langs de gemonitorde wegen ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 16,0 en 16,6 µg/m^3 is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Deze is in het plangebied maximaal 18,5 µg/m^3. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 µg/m3 mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden

overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,0 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Stof	Maximale achtergrondwaarde in de NSL-monitoringstool [µg/m³]	Jaargemiddelde grenswaarde conform de Wet milieubeheer [µg/m³]
$PM_{2,5}$	8,5	25
PM_{10}	16,0	40
NO_2	16,6	40

Tabel: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO2, PM2,5 en PM10

Bovendien is de trend dat in de toekomst de emissies en daarmee gepaard gaande achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Stikstofdepositie

Wettelijke kader

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Deze wet heeft op een aantal aspecten wijzigingen aangebracht in de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming.

Eenvoudig gezegd hoeft de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt tijdens de bouwfase niet meer te worden berekend. Dit betekent dat er enkel voor de gebruiksfase nog een berekening naar het projecteffect dient plaats te vinden.

Beoordeling

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Coepelduynen (circa 6km), Meijendel & Berkheide (circa 6km) en Kennemerland-Zuid (circa 6,7km) van het plangebied. Met behulp van het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS is het planvoornemen doorgerekend. Bij de berekening is de gebruiksfase berekend. Daaruit komt naar voren dat met behulp van een verschilberekening (intern salderen) in de nieuwe situatie een verbetering optreedt in de gebruiksfase (Bijlage 5).

Conclusie

Het bevoegd gezag kan op basis van de stikstofberekening een positief advies afgeven. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Inrichtingen

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden

risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Figuur: Uitsnede risicokaart, met het plangebied aangeduid door middel van het rode kader

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen inrichting ligt op meer dan 1.300 meter.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5.2 Transport over weg, water en spoor

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het Bevt horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen zijn de risicokaart en de bijlagen bij de Regeling basisnet geraadpleegd. Het plangebied ligt op ruime afstand van transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (circa 850 meter van de A44).

Ten westen/noordwesten van het plangebied is wel de spoorlijn van Den Haag naar Schiphol gelegen. Prorail verwacht niet dat deze spoorlijn nodig is voor het transport van gevaarlijke stoffen. De spoorlijn is ook niet opgenomen in het Basisnet spoor. Dit betekent niet dat de spoorlijn nooit gebruikt zal worden voor het transport van gevaarlijke stoffen. Incidenteel kan het nodig zijn om de spoorlijn wel te gebruiken. Het zal echter om incidentele transporten gaan. Het externe veiligheidsrisico is daarom verwaarloosbaar.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.5.3 Buisleidingen

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Te zien is dat zich in de direct of wijdere omgeving van het plangebied geen buisleidingen bevinden waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.5.4 Schiphol

Toetsingskader

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet Luchtvaart die op 9 maart 2016 in werking is getreden (verder gewijzigde Wet Luchtvaart genoemd). De gewijzigde Wet Luchtvaart is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet vormt de grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit (Lib). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in overeenstemming te zijn met het Lib.

De ruimtelijke consequenties van de gewijzigde Wet Luchtvaart worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit. In dit Besluit wordt een beperkingengebied aangegeven. Hierin worden beperkingengebieden ten aanzien van Schiphol weergegeven met betrekking tot externe veiligheid, geluidsbelasting, hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende werking.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt aangegeven dat Schiphol tot 2030 ruimte nodig heeft om uit te ontwikkelen. Derhalve is op een 20 Ke-contour opgenomen. Binnen deze contouren mogen geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw worden ontwikkeld. Herstructurering en intensivering in bestaand gebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour nu en in de toekomst wel mogelijk. Revitalisering, herstructurering en transformatie van bestaande woon- en werkgebieden is volgens de Structuurvisie cruciaal om

de gestelde ruimtelijke doelen te kunnen bereiken.

Beoordeling

De planlocatie ligt binnen het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid, maar buiten het beperkingengebied geluidsgevoelige gebouwen van het LIB. Gelet op de Omgevingsverordening Zuid-Holland, geldt dat woningbouw uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebieden mag plaatsvinden. Het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' onderstreept dit: ''Herstructurering en intensivering in de bebouwde kom blijven wel mogelijk''. Het planvoornemen kan gedefinieerd worden als een herstructurering binnen de bebouwde kom van Warmond. Nadere toetsing is hierdoor dan ook niet noodzakelijk. Het plangebied ligt binnen BSD-gebied, waardoor woningbouw is toegestaan. De bestemmingsplanwijziging van maatschappelijk/zorg gerelateerd naar wonen is ook mogelijk. Daarbij moet wel 'rekenschap' worden gegeven (Omgevingsverordening Zuid-Holland, art. 6.14) en voorlichting plaatsvinden aan de nieuwe bewoners. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Afweging geluid

Vanuit het L_{den} 2016 (de geluidskaart van vliegverkeer) ligt het plangebied in de laag matig (48-58 dbA). Deze geluidswaarden zijn technisch oplosbaar met voldoende dakisolatie. Bij de bouwaanvraag zal dit blijken uit de technische tekeningen. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.



Figuur: Uitsnede geluidscontour Schiphol Lden 2016, met in het rood het plangebied.

Afweging externe veiligheid

Volledigheidshalve is verder ingegaan op het groepsrisico en zelfredzaamheid. Voor het uitzonderlijke geval dat er een incident is, geldt de beredenering zoals hieronder uiteengezet onder de verantwoording groepsrisico, waarbij zelfredzaamheid en het rampscenario bestrijdbaar van toepassing zijn. Een expliciete ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van een vliegtuigongeval is derhalve niet noodzakelijk.

Wel wordt het volgende aangegeven ter aanvullende motivatie in het kader van het LIB: In de nabijheid van Schiphol bestaat een verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. De planologische contour van het afwegingsgebied wordt benut om de gemeenten te duiden waarvoor de verplichting geldt om expliciet beleidsmatige aandacht te hebben voor het risico op een vliegtuigongeval. De Veiligheidsregio Hollands Midden is wettelijk verplicht eenmaal in de vier jaar een risicoprofiel vast te stellen. De veiligheidsregio geeft aan dat voor vliegtuigongevallenafspraken zijn gemaakt. De gevolgen van een vliegtuigongeval kunnen binnen het beschikbare potentieel van de Veiligheidsregio Kennemerland samen met de Veiligheidsregio Hollands Midden worden opgevangen. In het kader van het bestemmingsplantraject, wordt het plan voor advies voorgelegd bij de Veiligheidsregio. Verantwoording groepsrisico. De uitvoerbaarheid voor het aspect externe veiligheid is in het moederplan getoetst en voor de volledigheid hierboven per onderdeel

beschreven. Hierbij is opgemerkt dat het plan geen significante verhoging van het groepsrisico veroorzaakt. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet nodig. Wel dient het groepsrisico verantwoord te worden, daar er woningen (kwetsbare objecten) toegevoegd worden als gevolg van het planvoornemen. Voor wat betreft externe veiligheid blijkt dat er in de nabijheid geen bronnen zijn die van invloedkunnen zijn op het groepsrisico. Wel wordt er in het belang van de veiligheid een korte verantwoording groepsrisico beschreven.

Om die reden beperkt de verantwoording zich tot demogelijkheden van zelfredzaamheid en rampenbestrijding (ook in relatie tot een mogelijk vliegtuigongeval).Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten via diverse ontsluitingen. De Herenweg en Bisschopslaan zijn hierbij de belangrijkste ontsluitingswegen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor opstelmogelijkheden. Voor de brandweer dienen voldoende bluswatervoorzieningen in het gebied aanwezig te zijn met het oog op effectbestrijding en nazorg.

Qua zelfredzaamheid is het relevant dat de gebouwen bescherming bieden tegen warmtestraling. Voor de personen in het plangebied betekent dit dat zij afgeschermd zijn door de omliggende gebouwen en natuur. Tevens dienen zij bij een incident met een vliegtuig (indien deze op enige afstand neervalt) binnen te blijven en niet te vluchten. In dit geval maakt het niet uit of de personen goed of verminderd zelfredzaam zijn. Zij kunnen immers het beste binnen blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ligging nabij Schiphol de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.6 Watertoets

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Toetsingskader

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over dit plan.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Omgevingsverordening Zuid-Holland
- Provinciale Omgevingsvisie

Waterbeheerplan

Als opvolger van het WBP5 2016 – 2021 is sinds dit jaar het WBP6 van kracht. Het WBP6 gaat er van uit dat goed waterbeheer van levensbelang is om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten. Hoe Rijnland dat aanpakt en wat de plannen zijn voor de komende zes jaar presenteert Rijnland in het waterbeheer programma voor 2022 – 2028.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur is een juridisch document (verordening) en geldt zelfstandig, naast het bestemmingsplan. Op grond van vaste jurisprudentie worden regels die uitsluitend betrekking hebben op de belangen van de waterhuishouding en die al in de Keur zijn opgenomen, niet in het bestemmingsplan geregeld.

Bij de Keur horen de Uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kan een zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel bevatten.

- De zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico
- In de Algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico.
- In de Beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico. Dan verlenen wij een watervergunning.

De Keur en uitvoeringsregels zijn te vinden op:
https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/keur-en-uitvoeringsregels/.

Klimaatrobuust bouwen

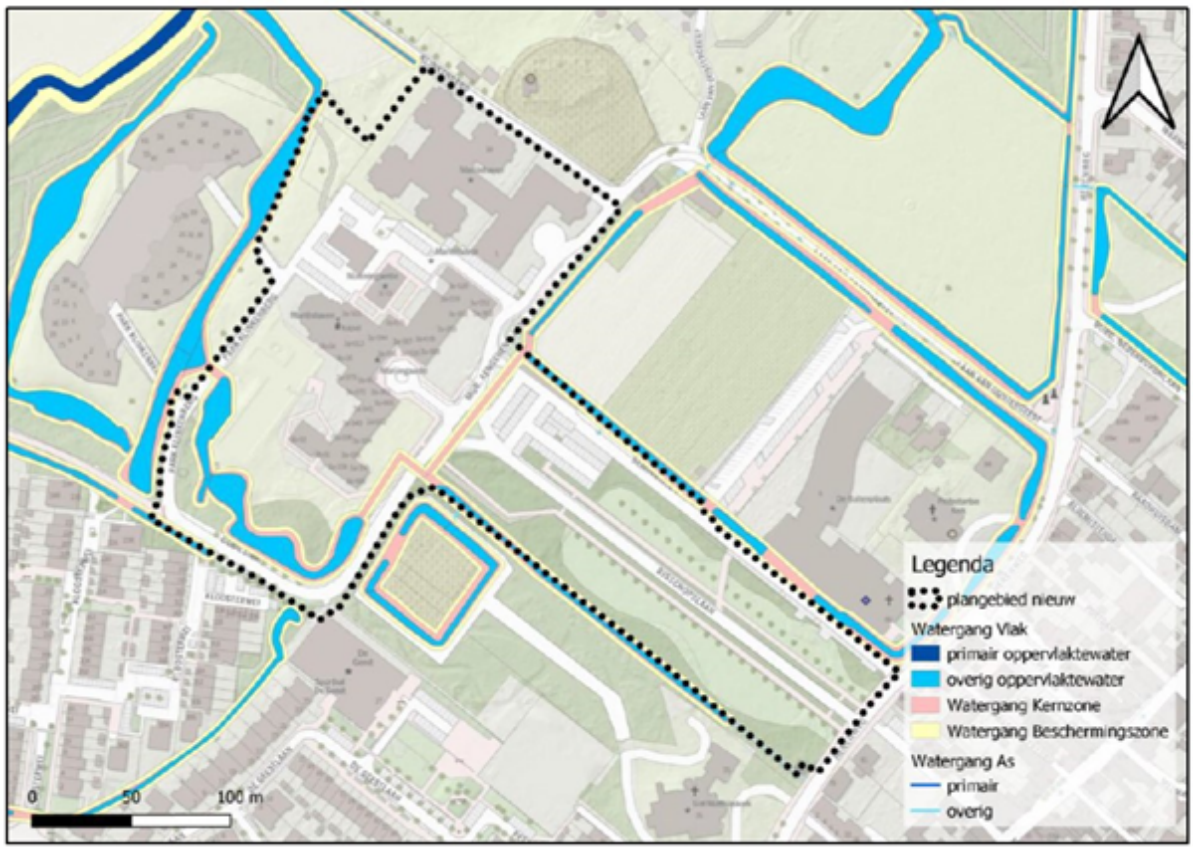
Vanwege de klimaatverandering krijgt klimaatadaptief bouwen meer aandacht en navolging. In de provincie Zuid-Holland zijn hierover bestuurlijke afspraken en een minimale programma van eisen (pve) vastgelegd in het Convenant Klimaatadaptief bouwen - Provincie Zuid-Holland. Rijnland is medeondertekenaar en spant zich daarom ook in het convenant te effectueren. Dit initiatief wordt nu ook breder in Nederland opgepakt door andere waterschappen, provincies en ministeries.

Een optie om het watersysteem (tijdens piekbuien) te ontlasten is door het hemelwater eerst vast te houden op eigen terrein, alvorens dit geleidelijk en over een langer tijdsbestek af te voeren/infilteren/stromen. Dat kan bijvoorbeeld door het toepassen van waterbuffers.

Dit hemelwater (en ook grijs water) kan prima worden hergebruikt. Zo zijn er relatief eenvoudige systemen op de markt die het hemelwater zo verwerken dat dit gebruikt kan worden voor het laten draaien van de wasmachine en het doorspoelen van het toilet.

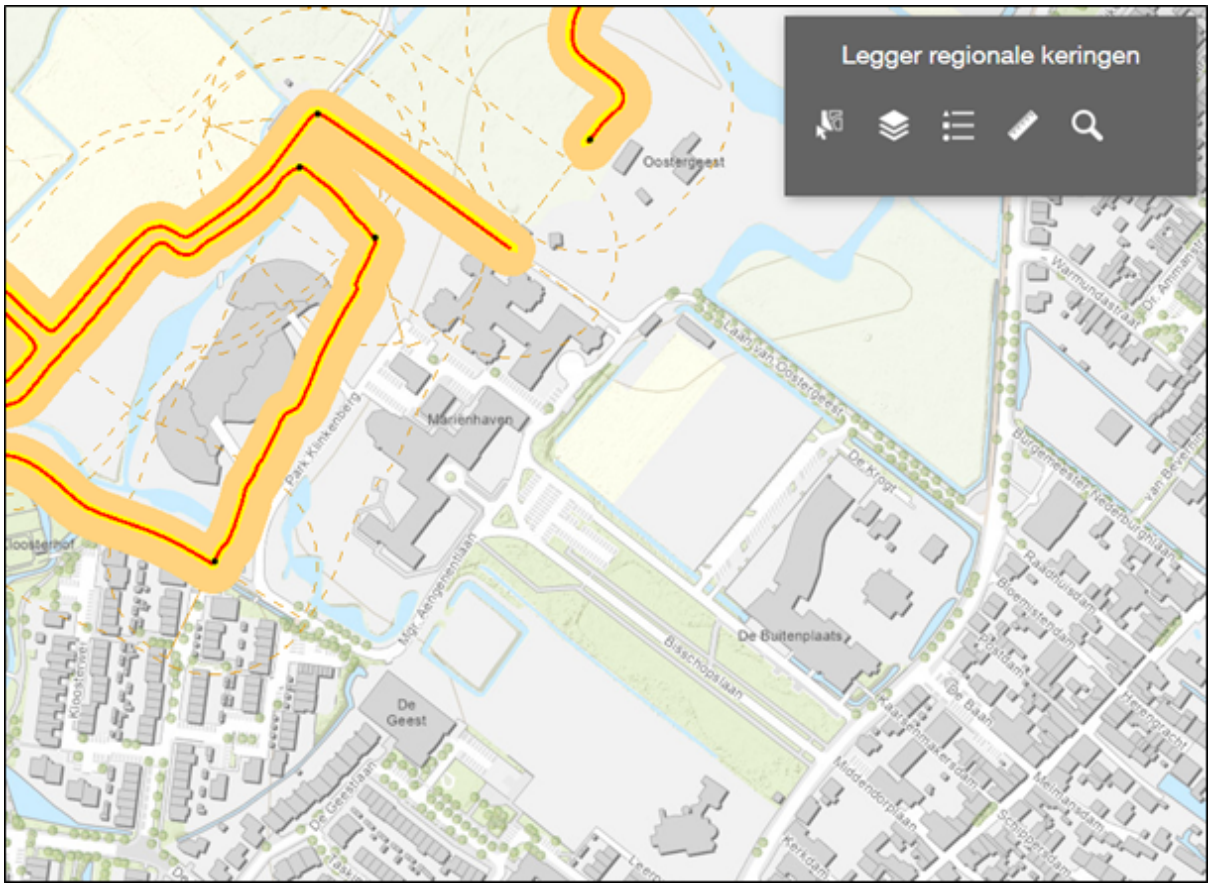
Beoordeling

Uit de vergunningscheck van het Hoogheemraadschap blijkt dat er voor de activiteit bouwen en verharding aanbrengen, geen juridische verplichtingen voortvloeien. Uit de legger opperlvaktewater volgen geen strijdigheden, zo blijkt uit onderstaand figuur. Voor de watertoets is er voor de volledigheid gekeken naar het totale ontwikkelgebied.



Figuur: Legger watergangen rondom het plangebied - Hoogheemraadschap van Rijnland

Blijkens de Legger regionale keringen bevindt een klein deel van het plangebied in de kern- en (buiten)beschermingszone van de regionale waterkering. In het noorden van het plangebied zullen de werkzaamheden hoogstwaarschijnlijk voor een deel in deze beschermingszone van de waterkering vallen. In de verdere uitwerking van het project zal Rijnland hierover benaderd dienen te worden, zodat we er zeer van kunnen zijn dat de stabiliteit en waterkerendheid van de waterkering geborgd blijft.



Figuur: Legger regionale keringen rondom het plangebied - Hoogheemraadschap van Rijnland

Op basis van de huidige indeling van het plangebied en op basis van de ontwerptekeningen van het planvoornemen, zal in de toekomstige situatie het totale verharde oppervlak sterk afnemen. De bestaande situatie bevat namelijk 13.831 m^2 aan verhard oppervlak en 8.572 m^2 aan bebouwing (figuur links). Het nieuwe planvoornemen bevat in totaal 13.225 m^2 aan verharding en 7.224 m^2 bebouwing (figuur rechts). Omdat in het plangebied de verharding afneemt hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden in het kader van verharding ten behoeve van de ontwikkeling.



Figuur: Gebiedsindeling huidige en nieuwe situatie

Conclusie

Gelet op het gebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland is de verwachting dat het planvoornemen gerealiseerd kan worden. De kern- en (buiten)beschermingszone van de regionale waterkering is in het bestemmingsplan opgenomen en borgt de toetsing van werkaamheden aan het waterstaatsbelang. Er zijn geen strijdigheden met het beleid.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

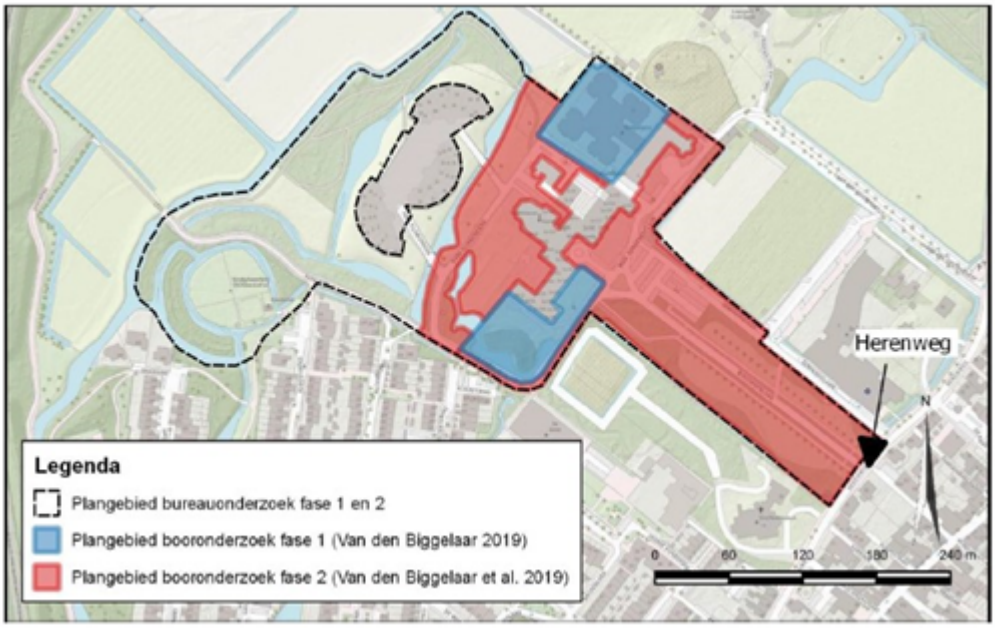
Toetsingskader

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Beoordeling

IDDS Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd in het kader van nieuwbouwontwikkeling Mariënhof, gemeente Teylingen. De resultaten en aanbevelingen van de onderzoeken zijn beschreven in het rapport van IDDS (2021), als Bijlage 6 toegevoegd. De aanleiding voor dit onderzoek is dat er binnen het plangebied op locaties bodemingrepen zijn gepland.

Het bureauonderzoek is uitgevoerd voor het volledige voormalig seminarie terrein en omvat een gebied van ca. 9 hectare. Het booronderzoek beperkt zich tot gebieden binnen het plangebied Groot Seminarie en is uitgevoerd in twee fases. In fase 1 is ca. 10.300 m^2 onderzocht door middel van een booronderzoek en in fase 2 ca. 34.800 m^2. De exacte ligging en contouren van het gehele plangebied (bureauonderzoek), alsmede de deelgebieden die in 2 fasen zijn onderzocht met een booronderzoek, zijn nader weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur: Het plangebied voor het bureauonderzoek (zwart gestreepte lijn) en de plangebieden van de booronderzoeken.

De noodzaak tot beide archeologische bureau- en booronderzoeken komt voort uit de beleidskaart van de gemeente Teylingen. De doelstelling van een bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van een inventariserende veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting. De aanleiding voor de onderzoeken is de sloop van een deel van de huidige bebouwing en de vervanging door nieuwbouw (Figuur 2). Daarnaast zal het

bestaande (parkeer)terrein worden heringericht.

Volgens de vigerende beleidskaart van de gemeente Teylingen bevindt het zuidoostelijk deel van het plangebied zich in een zone met archeologische verwachtingswaarde 5 en het noordwestelijk deel in verwachtingswaarde 6. Voor verwachtingswaarde 5 is archeologisch onderzoek verplicht voor alle bodemverstorende activiteiten dieper reiken dan 0,3 m -mv.

Zowel de totale oppervlakte van het gebied waar bodemverstorende activiteiten zijn gepland, als de aangenomen diepte van deze werkzaamheden (maximaal 2,0 m -mv) overschrijden de vrijstellingsgrenzen vermeld op de beleidskaart van de gemeente Teylingen (zie Wink / Sprangers 2015). Bij deze werkzaamheden bestaat de kans dat eventueel aanwezige archeologische waarden hierdoor verstoord dan wel vernietigd zullen worden. Hierdoor is, conform de vigerende beleidskaart van de gemeente Teylingen, een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Verwachtingsmodel

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied deels gelegen is op een strandwal en deels op een strandvlakte afgedekt met kwelderafzettingen. Op basis hiervan kan de verwachting in delen worden gesplitst, één voor de strandwal en één voor de strandvlakte.

De noordelijke boorlocatie (deellocatie 1) valt voor een deel op de strandwal en voor een ander deel op de strandvlakte. De zuidelijke boorlocatie (deellocatie 2) en de oprijlaan en tuin (deellocaties 3 en 4) bevinden zich op de strandwal. Naast de verwachting voor de strandwal en strandvlakte is ook een aparte verwachting voor het monument 1178 en de Seminarie die zich binnen het plangebied bevinden.

Strandwal:

In het deel van het plangebied waar een strandwal aanwezig is kunnen meerdere archeologische niveaus voorkomen in de strandwal/ oude duinafzettingen. De diepte van deze niveaus is onbekend.

Na het ontstaan van de strandwal en duintje stijgt de grondwaterspiegel en vindt er veenvorming plaats in de strandvlakte aan de noordwestzijde en in het dal in het zuidoosten. Dit veen groeit op tegen de strandwalflank, maar de top van de duinafzetting en de strandwal worden niet bedekt. Gelijktijdig met de veenvorming is ook de strandwal deels begroeid en vormt zich een bodem (humeuze laag) in de top van de strandwalafzettingen. Door de ontbossing van de strandwal in waarschijnlijk de IJzertijd/ Romeinse Tijd gaat het zand van de top verstuiven. Dit zand bedekt grotendeels het veenpakket in het dal in het zuidoosten (door de meest voorkomende windrichting), maar ook in het noordwesten van deellocatie 4 komt op een deel van het veen een laag stuifzand voor. Na de veenvorming is er in de Vroege Middeleeuwen een overstroming die via kreken een laagje klei afzet op het veen en het duintje ten noordwesten van de strandwal. Hierna is de natuurlijke ontwikkeling onduidelijk doordat alleen nog antropogeen beïnvloede bodemlagen voorkomen. Deze antropogene lagen betreffen een historisch ophogings-/ verstoord pakket in het noordwesten van het onderzochte gebied en een geroerd pakket in het zuidoosten. Het ophogingspakket is waarschijnlijk gerelateerd aan de bewoning in het gebied in de Nieuwe Tijd, waaronder het seminarie dat sinds het einde van de 18e eeuw in het onderzochte gebied heeft gestaan. Het geroerde pakket is waarschijnlijk veroorzaakt door het veranderen van de tuininrichting en de aanleg van de oprijlaan.

De resten uit deze niveaus kunnen dateren vanaf het Laat Neolithicum en zullen naar verwachting behoren tot nederzettingsterreinen en bestaan uit aardewerk, (verbrand) bot, vuursteen en houtskool.

Deze verwachting is op basis van de gegevens van eerder onderzoek binnen het plangebied waarbij archeologische resten waren aangetroffen op de strandvlakte. Er werd verondersteld dat deze resten behoorde bij een nederzetting die op de naastgelegen strandwal zou moeten liggen.

Strandvlakte:

In het andere deel van het plangebied waar een strandvlakte ligt kunnen twee archeologische niveaus voorkomen. Het onderste niveau betreft de top van de strandvlakte. Op dit niveau zijn tijdens eerder onderzoek binnen het plangebied archeologische resten in de vorm van

aardewerk en sporen aangetroffen daterend uit het Laat- Neolithicum.

Dit niveau bevindt zich gemiddeld op -1,4 m NAP (Bink 2006). Het bovenste niveau betreft de top van het bovenliggende veen. De top van dit veen wordt verwacht op een diepte variërend van -0,9 tot -1,2 m NAP. Tijdens eerder onderzoek binnen het plangebied is in de top van dit pakket veen aardewerk aangetroffen uit de Late IJzertijd en/of de Romeinse Tijd. Waarschijnlijk betreft het materiaal dat vanaf de strandwal in het veen is terechtgekomen.

Uit eerder onderzoek blijkt dat gedurende de Middeleeuwen de top van het veen bewoond is geweest. Er zijn houten palen aangetroffen en aardewerk (Bink 2006). Niet alleen binnen het plangebied, maar ook aangrenzend zijn archeologische resten uit de middeleeuwen aangetroffen. Zo is er in de nabijheid van het plangebied een middeleeuwse Gracht aangetroffen in de top van het veen (zie Koekkelkoren 2014). Op basis van het onderzoek van Bink (2006) en het onderzoek van Koekelkoren (2014) zullen de archeologische resten uit de top van het veen naar verwachting behoren tot restanten van kastelen (ter plaatse van het monument 1178) en gebouwen en bestaan uit aardewerk, (verbrand) bot, steen, glas, metaal, en bouwmateriaal. Organische resten kunnen onder de grondwaterspiegel aanwezig zijn. Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Teylingen is er een middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de Middeleeuwen in de strandvlakte.

Burcht van Dirk van Teylingen (monument 1170):

De Burcht van Dirk van Teylingen (monument 1170) bevindt zich in de strandvlakte. De verwachting voor de strandvlakte geldt ook hier, met het verschil dat er een zeer hoge verachting is voor het aantreffen van archeologische resten uit de Middeleeuwen.

Seminarie:

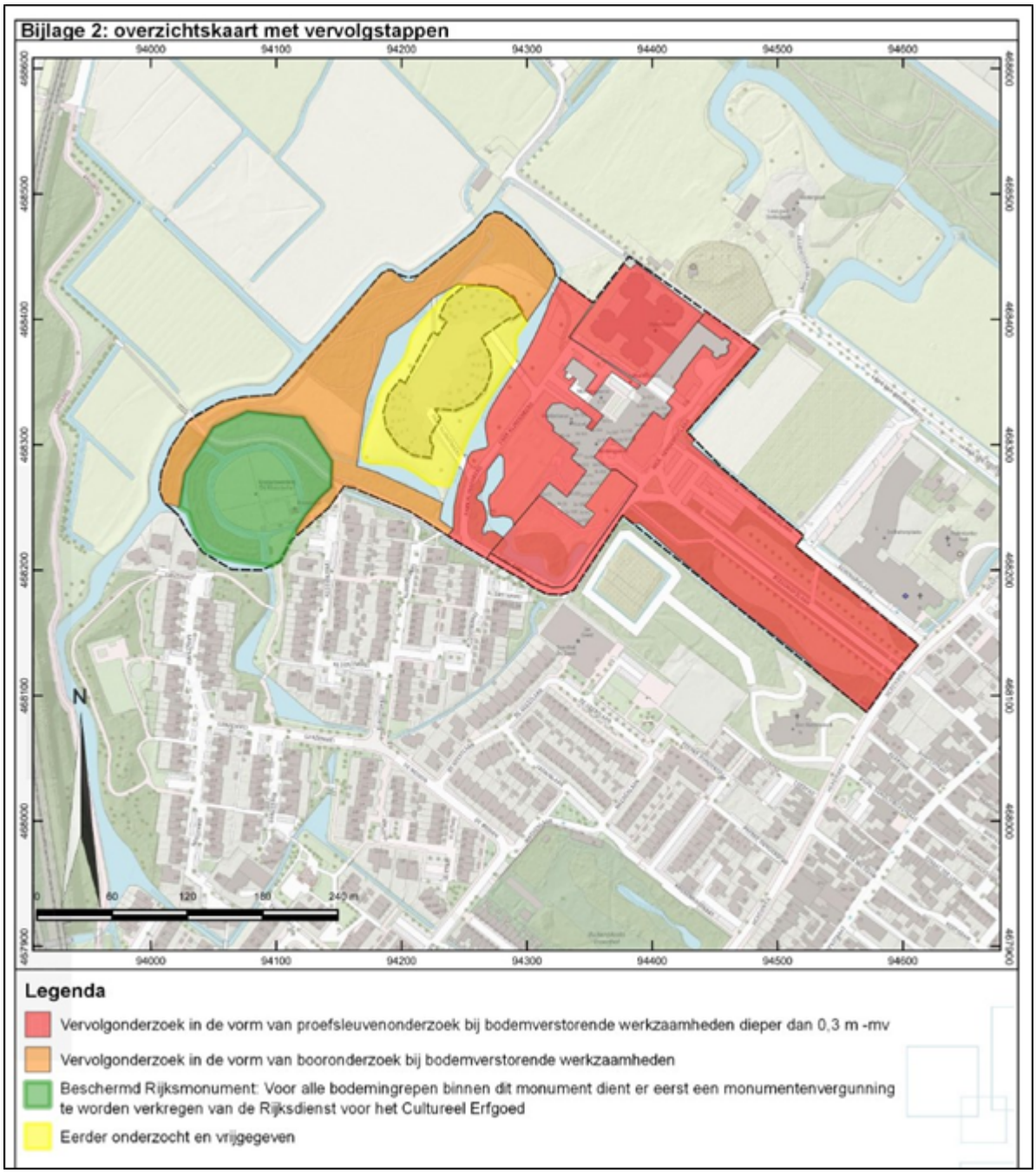
Sinds 1799 was binnen het plangebied het Seminarie van het Bisdom Haarlem gevestigd. Deze inrichting van het plangebied bestond ook nog aan het begin van de 20ste eeuw. Dit Seminarie bevindt zich op de strandwal. De verwachting voor de strandwal geldt ook voor de Seminarie en bijbehorende bebouwing. In de tweede helft van de 20ste eeuw breidde het complex van het Seminarie zich uit. Sinds de jaren '70 is het gebouwencomplex van het Seminarie in gebruik als verzorgingstehuis. De bebouwing op het terrein en de aanleg van de tuin en boomgaard kan de bodem hebben verstoord. De diepte van deze verstoring is onbekend.

Inventariserend veldonderzoek

Om het verwachtingsmodel te toetsen en waar nodig aan te vullen en om te controleren in hoeverre de bodemopbouw in het plangebied nog intact is, is er een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd.

Op basis van de ligging van het plangebied op een strandwal, de gegevens uit het bureauonderzoek waaruit blijkt dat het gebied sinds het begin van de 17e eeuw en mogelijk al eerder in gebruik was, in combinatie met de resultaten van het inventariserend veldonderzoek en advies van de Omgevingsdienst is, kunnen er in de deelgebieden resten worden verwacht vanaf 0,3 cm - mv. Op basis van de verwachte diepte, archeologische periode (vanaf Neolithicum) en vondstcomplex (nederzettingen, boerderijen, landbouw) van archeologische resten kan dit vervolgonderzoek het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (bron: Prospectie op Maat).

Onderstaand figuur geeft een overzicht van de bevindingen en de vervolgstappen in het plangebied.



Figuur: overzichtskaart met vervolgstappen

In de proefsleuven dient te worden uitgegaan van drie vlakken in het noordelijk deelgebied (deelgebied 1) en één vlak in het zuidelijk deelgebied (deelgebied 2). Het is geadviseerd om het proefsleuvenonderzoek in het noordelijk deelgebied pas uit te voeren nadat de bestaande bebouwing in dat gebied is gesloopt. In deellocaties 3 en 4 kan het onderzoek zich beperken tot zones waar daadwerkelijke bodemingrepen plaats gaan vinden.

Voor het deel van het plangebied dat buiten de deelgebieden van de booronderzoeken valt, maar waarvoor wel een bureauonderzoek is uitgevoerd is geadviseerd om een booronderzoek uit te voeren aangezien er potentiële archeologische niveaus aanwezig kunnen zijn. Uitgezonderd hierop is dat deel dat al eerder is onderzocht en reeds is vrijgegeven. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied een beschermd monument. Voor alle bodemingrepen binnen dit monument dient er eerst een monumentenvergunning te worden verkregen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Een archeologisch proefsleuvenonderzoek vindt plaats op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen. Het programma van eisen moet de aanvragen laten opstellen door een

archeologisch bureau en laten goedkeuring door de Omgevingsdienst West-Holland.

Conclusie

Het plangebied vergt vervolgonderzoek op het aspect archeologie. Daarom is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

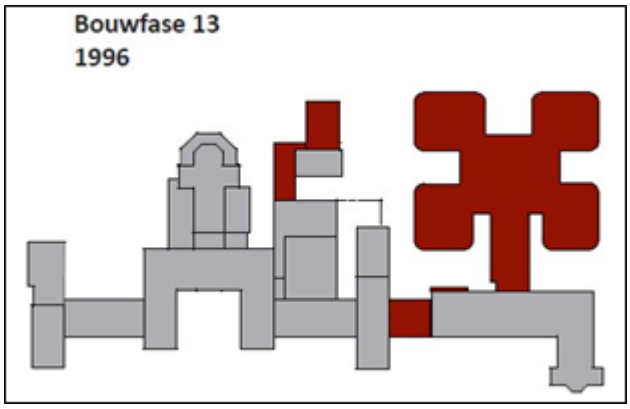
5.7.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

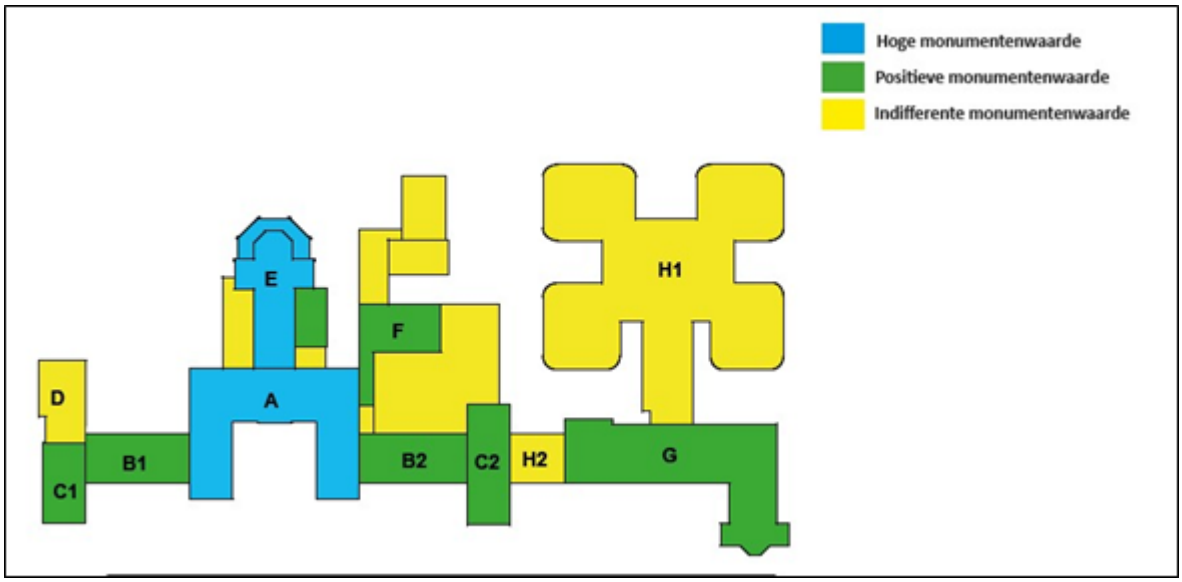
Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. In het bestemmingsplan Kom Warmond 2009 vastgesteld op 17-12-2009 is het plangebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Op basis van het cultuurhistorisch onderzoek van BNB (Bond van Nederlandse Bouwhistorici) uitgevoerd door P.C. Meijers (Bijlage 7) is beoordeeld of er bij de voorgenomen planontwikkelingen nader cultuurhistorisch onderzoek nodig is.

Beoordeling

In 1996 werd het grootste deel van het voormalige philosophicum gesloopt en vervangen voor eigentijdse nieuwbouw. Bij de ingrijpende bouwfase bleef het voorgebouw gehandhaafd inclusief bijhorende kapel. Het nieuwe gebouw in een klaverbladvorm werd in het midden met het bestaande bouwdeel verbonden (zie onderstaand figuur).



Het totale gebouw kent drie monumentenwaarden. Een waard stelling benoemt de historische waarden van een gebouw of gebouwencomplex. Een waarde stelling is altijd gekoppeld aan een bouwhistorische opname. De indeling en afwerking van de bouwdelen H hebben een indifferente monumentenwaarde (zie onderstaand figuur). Uit het cultuurhistorisch rapport blijkt dat er geen aanvullend bouwhistorisch onderzoek nodig is voor de delen met een indifferente monumentenwaarde.



In artikel 2 wordt uitvoerig stil gestaan bij de tuinhistorische waarde van het plangebied enis beschreven op welke wijze daarmee rekening is gehouden in het plan.

Conclusie

Gezien de indifferente monumentwaarde van het te slopen gebouw is er geen aanvullend cultuurhistorisch onderzoek nodig.

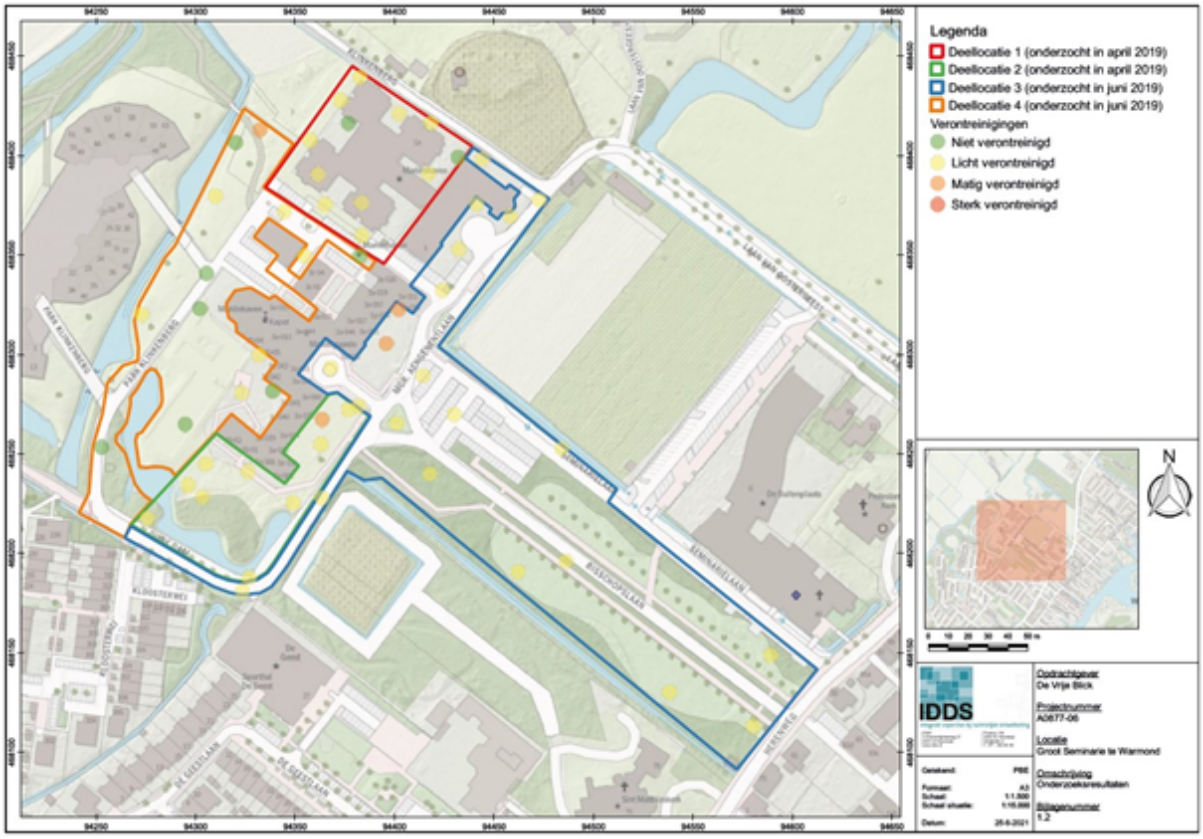
5.8 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door IDDS is bodemonderzoek uitgevoerd. Het complete onderzoek is als Bijlage 8 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.



Rapport met kenmerk 1811L996/PMU/rap1.1 - 16 oktober 2019

Ten aanzien van Deellocatie 1: Noordzijde (nabij het Kompas)

- In de grond zijn zintuiglijk plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (metselpuin, beton en baksteen) waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie.
- De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PCB.
- Het grondwater is niet verontreinigd.

Ten aanzien van Deellocatie 2: Zuidzijde (nabij Mariëngaerde)

- In de grond zijn zintuiglijk plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (metselpuin) waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, zink en PAK en matig verontreinigd met lood.
- De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood.
- Het grondwater is niet verontreinigd.

Rapport met kenmerk 1811L996/PMU/rap3.1 - 16 oktober 2019

Ten aanzien van Deellocatie 3: Oostzijde (nabij Bisschopslaan)

- In de grond zijn zintuiglijk plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (metselpuin en baksteen) waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met zink, PAK, PCB en minerale olie en plaatselijk matig verontreinigd met lood.
- De ondergrond is licht verontreinigd met lood, zink, PAK, minerale olie.
- Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen.

Ten aanzien van Deellocatie 4: Centrale gedeelte (nabij park Klinkenberg)

- In de grond zijn zintuiglijk plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (metselpuin, baksteen) waargenomen. Ter plaatse van boring 413 is op 1,3 - 2,0 m-mv dempingsmateriaal(metselpuin en baksteen) waargenomen met daaronder een slibhoudende laag (2,0 - 2,5 m-mv). Op basis van deze informatie is een voormalige watergang mogelijk teruggevonden.
- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, zink, koper, lood en PAK.
- De ondergrond is licht verontreinigd met zink, molybdeen en plaatselijk matig verontreinigd

met lood.
- Het grondwater is niet verontreinigd.

Er is in afdoende mate een beeld verkregen van de chemische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocaties. Voor de voorgenomen bestemmingswijziging zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de bodem aanwezig.

Ter plaatse van de deellocaties 1 en 2 zijn diverse bijmengingen met bodemvreemde materialen (metselpuin, beton en baksteen) waargenomen, waaronder de deellocaties als asbestverdacht dienen te worden aangemerkt. Er is een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 voor beide deellocaties uitgevoerd (1811L996/PMU/rap2a en 1811L996/PMU/rap2b, d.d. 29-03-2019). Op beide locaties is geen sprake van een verontreiniging met asbest. Op basis van deze uitkomsten is verkennend asbestonderzoek ter plaatse van deellocaties 3 en 4 niet uitgevoerd.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

Conclusie

De bodemonderzoeken zijn op 29 januari 2020 ter beoordeling voorgelegd aan Omgevingsdienst West-Holland ten behoeve van het bestemmingsplan. De Omgevingsdienst concludeert dat de algemene chemische kwaliteit van de bodem voor de gehele locatie in voldoende mate is vastgesteld. Voor de voorgenomen bestemmingswijziging zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de bodem aanwezig. Tevens geven de aangeleverde onderzoeken voldoende inzicht in de chemische kwaliteit en geschiktheid van de bodem. De onderzoeken kunnen gebruikt worden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning (de bodemrapporten zijn maximaal 5 jaar geldig).

5.9 Geluid

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:
- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/h geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Door akoestisch adviesbureau het geluidBuro is een akoestisch onderzoek wegverkeer en railverkeer uitgevoerd. De complete rapportage is als Bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd. Onderstaand is de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is naast het railverkeer tevens de geluidbelasting als gevolg van 30 km/uur-wegen bij de woningen uit het plan beschouwd. Uit deze berekeningen blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van 30 km/uur-wegen maximaal 38 dB (ex. aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt. Gesteld kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening als de gevelwering zodanig is dat een binnenniveau van maximaal 33 dB wordt gehaald. De minimale gevelwering conform het Bouwbesluit 2012 bedraagt 20 dB. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De geluidbelasting vanwege het spoor is ter plaatse van de gevels van de te realiseren woningen/appartementen is overal lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Met behulp van het eerder genoemde rekenmodel is de toekomstige geluidbelasting vanwege het wegverkeer op niet gezoneerde (30 km/uur wegen) de Laan van Oostergeest, de Monseigneur Aengenentlaan en de Bisschopslaan berekend. De hoogst berekende geluidbelasting, inclusief 5 dB aftrek ex artikel 3.4 RMW 2015 (artikel 110g Wgh), vanwege het wegverkeer op de Laan van Oostergeest, de Monseigneur Aengenentlaan en de Bisschopslaan is resp. 30, 50 en 33 dB.

In de zin van de Wet geluidhinder zijn er geen bezwaren tegen de onderhavige nieuwbouw. Er is geen reden tot nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels van de nieuw te bouwen woningen/appartementen. Het is niet noodzakelijk aanvullende gevelweringsmaatregelen te treffen om te kunnen voldoen aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen ten aanzien van de karakteristieke gevelwering.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan. Voor het plan is het niet nodig hogere waarden vanwege weg- en railverkeerslawaai vast te stellen.

Het akoestisch rapport is door de Omgevingsdienst beoordeeld. Het bevoegd gezag merkt op dat een andere type wegdek is toegepast dan hetgeen waar vanuit is gegaan, maar verandert dit de conclusie niet.

5.10 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De wet is in werking getreden op 1 januari 2017 en regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

Naast gebiedsbescherming in de Wnb zijn er verschillende provinciaal beschermde gebieden zoals Natuur Netwerk Nederland, belangrijke weidevogelgebieden, strategische reservering natuur en karakteristieke landschapselementen.

Beoordeling

Door IDDS zijn meerdere natuurtoetsen uitgevoerd in het plangebied. In 2017 is in verband met de renovatie van Mariëngaerde onderzoek uitgevoerd in en rondom het gebouw Mariëngaerde (deel 2). Dit onderzoek heeft geen betrekking op het gebied waar nog

toekomstige werkzaamheden zijn gepland. Aanvullend is door IDDS onderzoek uitgevoerd naar het gebied in en rondom het Kompas en het voorterrein. Dit mede gezien de geplande sloop van het gebouw Kompas (deel 3) en de herstructurering van het voorterrein (deel 1). Onderstaand een overzicht van de onderzoeksgebieden in het plangebied.



De onderzoeken zijn als Bijlage 10 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied, NatuurNetwerkNederland (NNN), belangrijke weidevogelgebieden of strategische reservering natuur. Op 5,8 km ligt Natura 2000-gebied Mejiendel & Berkheide. Door deze afstand zijn effecten als gevolg van licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daarnaast zijn er geen karakteristieke landschapselementen binnen het plangebied aanwezig. Het aspect stikstof is in paragraaf 5.4 los behandeld.

Soortbescherming

5.10.1 Onderzoeksgebied 1 (Voorterrein)

Blijkens de resultaten van het veldonderzoek uit de uitgevoerde quickscans in 2019 en 2021 zijn geen beschermde zoogdieren of sporen daarvan waargenomen. Grote nestholtes voor boommarter zijn niet gevonden. Voor andere beschermde soorten is vastgesteld dat het plangebied niet geschikt is. Takkenhopen of andere schuilplaatsen voor kleine marterachtigen zijn niet aanwezig.

In de bomen binnen het gebied zijn geen holtes aanwezig die gebruikt kunnen worden als verblijfplaatsen voor vleermuissoorten aanwezig. Tijdens de werkzaamheden mag geen gebruik worden gemaakt van kunstmatige verlichting tussen zonsondergang en zonsopgang in de maanden maart tot en met oktober. Dit is de actieve vleermuisperiode. Wanneer wel kunstmatige verlichting wordt gebruikt is nader onderzoek naar de functie van de laan als lijnelement voor vleermuizen en mogelijk een ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Dit geldt ook wanneer in de toekomstige situatie de verlichting van de bomenrij toeneemt ten

opzichte van de huidige situatie. Als bijlage is de quickscan Wet natuurbescherming met kenmerk R&O18101732/RSL/rap2 en de oplegnotitie quickscan Wet natuurbescherming met kenmerk A0877-03/Not/DME/rap2 opgenomen.

Door het bladerdek kunnen nesten zijn gemist. Desalniettemin worden broedende roofvogels niet verwacht aangezien tijdens beide inspecties (2019 en 2021) geen nesten zijn waargenomen.

Daarnaast wordt de verstoring van het huidige gebruik van de oprit (verkeer en voetgangers) als te hoog beoordeeld om de locatie geschikt te maken voor broedende roofvogels. Hierdoor kan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid gesteld worden dat broedende roofvogels en jaarrond beschermde nesten in de bomen niet aanwezig zijn.

5.10.2 Onderzoeksgebied 2 (Mariëngaerde)

Voor het gebouw Mariëngaerde is in 2017 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (kenmerk 17060997/flora- en fauna-onderzoek/RSL/rap1). Na een controlebezoek door de Omgevingsdienst West Holland begin 2018 is besloten dat nader ecologisch onderzoek voor vleermuizen nodig was. Dit nader onderzoek is in 2018 uitgevoerd (17060997/huismusgierzwaluw- en vleermuisonderzoek/RSL/rap1). Tijdens dit nader ecologisch onderzoek is geconcludeerd dat geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw en dat het gebied geen essentiële functie heeft als foerageergebied of vliegroute.. De werkzaamheden op deze locatie zijn reeds afgerond. Om een volledig beeld van het plangebied te krijgen is, ondanks de onderzoeksperiode in respectievelijk 2017 en 2018, voldoende aangetoond dat de werkzaamheden niet voor negatieve effecten zorgen op beschermde soorten. Wegens de afronding van de werkzaamheden in dit onderzoeksgebied wordt in deze toelichting niet dieper ingegaan op de resultaten. Volledigheidshalve zijn zowel de quickscan als het nader ecologisch onderzoek zijn als bijlage toegevoegd.

5.10.3 Onderzoeksgebied 3 (Mariënhaven en Kompas)

In 2019 is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor de planlocatie van het Kompas en Mariënhaven (kenmerk R&O18101732/RSL/rap1). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuissoorten in het gebied aanwezig zijn. In 2019 is nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd voor het gebouw Mariënhaven. Hieruit is naar voren gekomen dat binnen Mariënhaven geen vleermuisverblijven aanwezig zijn. De werkzaamheden aan dit pand worden reeds uitgevoerd.

In relatie tot het gebouw Kompas is aanvullend onderzoek uitgevoerd. In 2021 is een nieuwe QuickScan Wet natuurbescherming uitgevoerd. (kenmerk A0877-03/QS/DME/rap2) In de QuickScan zijn de kleine dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis als te onderzoeken soorten aangegeven omdat alleen de openstootvoegen in het gebouw mogelijkheden bieden voor vleermuizen. In het najaar van 2021 (onderzoek naar winter- en paarverblijven) zijn door EcologieWerkt twee veldbezoeken gebracht aan het plangebied. In het voorjaar (mei-juli) van 2022 is door EcologieWerkt het onderzoek voortgezet door een onderzoek uit te voeren naar kraam en zomerverblijven. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in het rapport met kenmerk 'Nader Onderzoek Beschermde soorten Wet natuurbescherming Monseigneur Aengenentlaan 1a, Warmond d.d. 14-06-2022.



Tijdens de onderzoeken zijn in totaal vijf verschillende soorten vleermuizen waargenomen in de omgeving van het plangebied. Het betrof met name foeragerende en ook enkele baltsende exemplaren. In het plangebied zijn 3 verblijfplaatsen voor vleermuizen vastgesteld. 1 paarverblijf van een gewone dwergvleermuis, 1 zomerverblijf van een gewone dwergvleermuis en verblijfplaats die dient als zomer en paarverblijfplaats voor een gewone dwergvleermuis. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd onder de Wet Natuurbescherming. Dit houdt in dat er geen werkzaamheden kunnen plaatsvinden die de verblijfplaatsen of het gebruik ervan kunnen schaden. Daarnaast is in de beuk op het parkeerterrein een paarverblijf van ruige dwergvleermuis aangetroffen. De beuk heeft daarnaast een belangrijke functie als foerageergebied voor diverse soorten vleermuizen, mogelijk is sprake van een essentieel foerageergebied.

Met de juiste mitigerende en compenserende maatregelen en een ontheffing van de Wet Natuurbescherming kunnen werkzaamheden na een bepaalde periode toch plaatsvinden. In de omgeving zijn voldoende gebouwen en natuur aanwezig om mitigerende maatregelen te treffen. Bij de ontheffingsaanvraag zal met behulp van 'dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard' worden onderbouwd waarom een ontheffing kan worden verkregen. In paragraaf 5.10.4 wordt gemotiveerd waarom wordt verwacht dat de ontheffing zal worden verkregen en het plan dus uitvoerbaar is.

Verder dient het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen, maar afgezien van de beuk op het parkeerterrein niet als essentieel foerageergebied. Ook wordt het gebouw niet gebruikt als winterverblijf door vleermuizen. Hier zijn dan ook geen maatregelen voor nodig. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Er is in dit geval een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Daarnaast gelden er mitigerende en compenserende maatregelen.

5.10.4 Conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied, NatuurNetwerkNederland (NNN), belangrijke weidevogelgebieden of strategische reservering natuur. Op 5,8 km ligt Natura 2000-gebied Mejiendel & Berkheide. Door deze afstand zijn effecten als gevolg van licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daarnaast zijn er geen karakteristieke landschapselementen binnen het plangebied aanwezig.

Binnen het plangebied en de verstorende invloedsfeer van de werkzaamheden kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Ook broedende algemene vogelsoorten zijn beschermd en mogen niet verstoord worden. De meeste vogels broeden tussen 15 maart en 15 augustus, dit noemen we het broedseizoen. Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden of voor het broedseizoen te beginnen en continu door te werken tijdens het broedseizoen zodat vogels niet tot broeden komen in het plangebied. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecoloog.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen nesten waargenomen in het onderzoeksgebied 1 (voorterrein). Door het bladerdek kunnen nesten zijn gemist. Desalniettemin worden broedende roofvogels niet verwacht aangezien tijdens beide inspecties (2019 en 2021) geen nesten zijn waargenomen. Daarnaast wordt de verstoring van het huidige gebruik van de oprit (verkeer en voetgangers) als te hoog beoordeeld om de locatie geschikt te maken voor broedende roofvogels. Hierdoor kan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid gesteld worden dat broedende roofvogels en jaarrond beschermde nesten in de bomen niet aanwezig zijn.

De onderzoeken in onderzoeksgebied 2 (Mariëngaerde) waren uitgevoerd in verband met de beoogde verbouwingswerkzaamheden in dit gebied. Deze werkzaamheden zijn ondertussen afgerond. Dit geldt tevens voor onderzoeksgebied 3 (deel Mariënhaven) waarbij de verwachting is dat de verbouwingswerkzaamheden in 2022 worden afgerond. In beide onderzoeksgebieden zijn geen verblijfplaatsen van beschermde soorten aangetroffen.

Voor wat betreft onderzoeksgebied 3 (deel Kompas) is uit de quickscan Wet Natuurbescherming gebleken dat het betreffende gebouw mogelijk een functie kan hebben voor de soortgroep vleermuizen die bescherming geniet onder de wet natuurbescherming. Naast het eerder uitgevoerde vleermuizen onderzoek van 2019 is er in september 2021 wederom een vleermuisonderzoek gestart. Uit het onderzoek van 2019 bleek dat het gebouw geen functie had voor vleermuizen. Maar uit de resultaten van de veldbezoeken in het najaar van 2021 en in het voorjaar van 2022 is gebleken dat er drie verblijven (1 paarverblijf, 1 zomerverblijf en 1 verblijfplaats die dient als zomer en paarverblijf) van gewone dwergvleermuizen aanwezig zijn.

De gewone dwergvleermuis is het meest algemene soort in Nederland en geniet de bescherming van de Wet Natuurbescherming. Om die reden mag de huidige bebouwing niet zonder toestemming van het bevoegd gezag gesloopt worden. Hiervoor zijn mitigerende en compenserende maatregelen en een ontheffing van de Wet Natuurbescherming nodig.

De mitigerende maatregelen komen in de vorm van tijdelijke vleermuiskasten, een aangepaste planning van de werkzaamheden en andere benodigdheden om verstoring van de vleermuizen zo veel mogelijk te beperken. In de eerste week van februari 2022 is een 16 tal vleermuiskasten en een kraamkast opgehangen aan de naastgelegen gebouwen. Deze kasten dienen als mitigatie voor de aangetroffen vleermuisverblijven. De kasten zijn in februari geplaatst om er voor te zorgen dat tijdelijke vleermuiskasten minimaal 3 maanden in de vleermuis-actieve-periode (april tot oktober) en vanaf half februari 2022 aanwezig zijn met de huidige situatie. Een kraamverblijf is een verblijf waar meerdere vrouwelijk vleermuizen verblijven en hun jongen kramen. Een kraamkast is gemaakt om een zo goed mogelijk verblijf voor de vrouwtjes te bieden bestaande uit meerdere lagen en ruimte voor tientallen vleermuizen.

Compenserende maatregelen komen in de vorm van permanente vleermuiskasten (minimaal 16 stuks) en het geschikt houden/maken van het plangebied. Denk aan het besparen van groen en bomen, de aanplant van meer groen en het plaatsen van vleermuisvriendelijke buitenverlichting. Hiervoor zijn al plannen gemaakt met de architect en er zullen o.a. permanente vleermuiskasten in de spouw verwerkt worden waarbij alleen een kleine opening zichtbaar is.

Met de juiste mitigerende en compenseren maatregelen is de verwachting dat een ontheffing van de Wet Natuurbescherming zonder problemen afgegeven kan worden (met de daarbij gestelde voorwaarde) en ecologie daarmee geen belemmering vormt voor het plan. Eén van

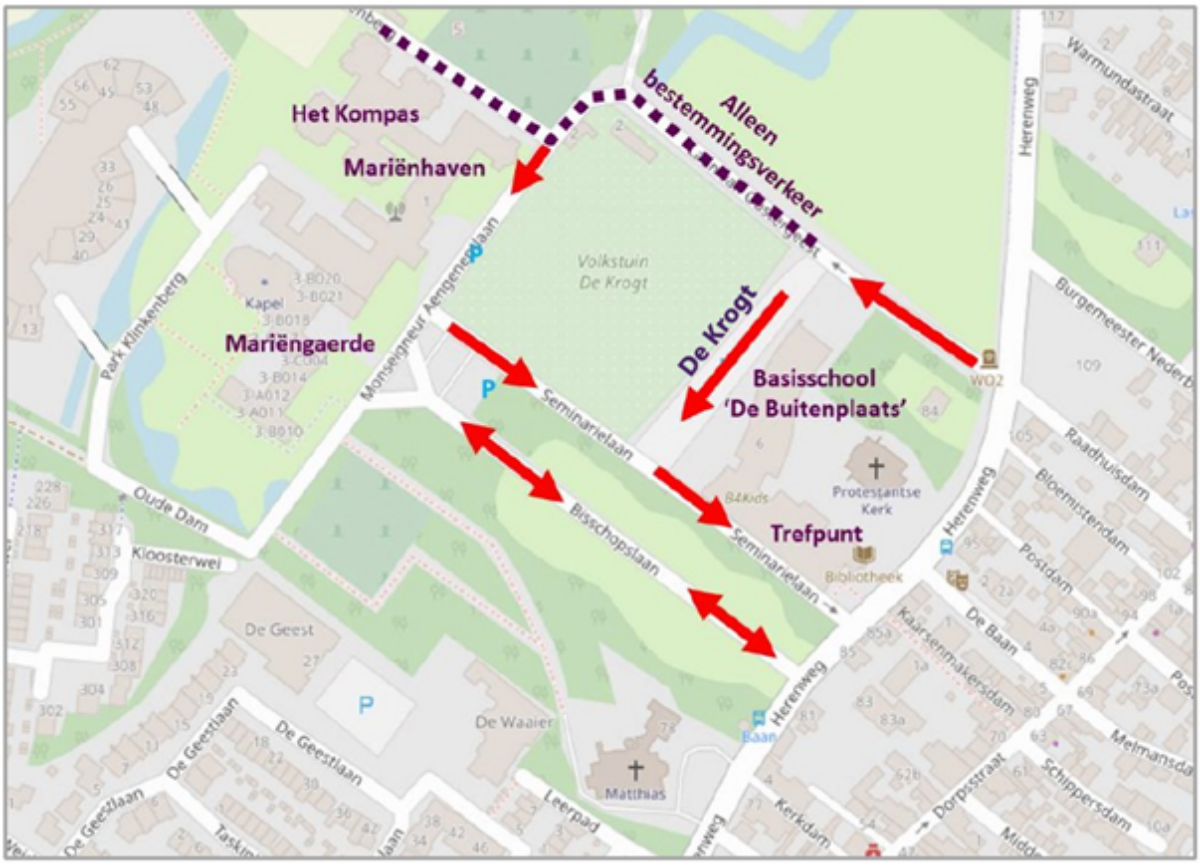
die voorwaarden is dat er geen andere bevredigende oplossing is dan het slopen van de huidige bebouwing. De huidige bebouwing is gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht en maakte onderdeel uit van een voormalig zorgcomplex. Het gebouw is niet langer als zodanig in gebruik en niet langer functioneel. Behoud van het gebouw Kompas was vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen optie. De sloop van het gebouw draagt bij in de integrale oplossing en het herstel van de cultuurhistorische waarden in het gebied. Met de sloop van het gebouw wordt woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt, in tijden van woningnood is dit van groot openbaar belang. Een andere voorwaarde is dan de staat van instandhouding van in dit geval de gewone dwergvleermuis niet in het geding is. Door de reeds ingecalculeerde compenserende maatregelen zal de instandhouding van dit soort niet in het geding komen. Er zullen ruim voldoende permanente vleermuisverblijven in de nieuwbouw aangeboden worden zodat dit soort voldoende gecompenseerd word voor het verlies van de huidige verblijven. Desgewenst kunnen de mitigerende vleermuisverblijven die zijn aangebracht ook in de permanente situatie aanblijven. Bovendien wordt er gebruik gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting op het terrein en groeit het aandeel groen in het plangebied. De locatie behoud dan ook na de herontwikkeling haar functie als foerageergebied.

Compenserende maatregelen worden in het ontwerp van de nieuwbouw meegenomen. De compenserende maatregelen in het ontwerp worden als onderdeel van de vergunning aanvraag van de nieuwbouwontwikkeling ter beoordeling aan het bevoegd gezag voorgelegd. Op deze wijze zal er invulling gegeven worden aan de wettelijk verplichtingen en komen de vleermuizen niet zonder een verblijfplaats te zitten en kunnen tijdens en na de werkzaamheden gebruik blijven maken van het terrein.

5.11 Verkeer en infrastructuur

5.11.1 Situatiebeschrijving

De planlocatie is middels een tweetal wegen ontsloten op de Herenweg: de Bisschopslaan en de Seminarielaan. In onderstaande figuur is deze ontsluiting op kaart weergeven.



Figuur: huidige ontsluiting van de planlocatie met rijrichtingen

De Herenweg is de centrale weg door Warmond, en wordt door de gemeente opnieuw ingericht om de verkeersveiligheid te verbeteren. Het profiel wordt aangepast naar een gemengde rijbaan met brede fietsstroken, waardoor snelheid van autoverkeer lager wordt en er meer ruimte is voor fietsers. Naast het plangebied is een basisschool 'De Buitenplaats' gelegen. Op de wegen rond de basisschool is éénrichtingsverkeer voor motorvoertuigen ingesteld. Fietsverkeer is wel in twee richtingen toegestaan. Naar de planlocatie kan dus alleen via de Bisschopslaan gereden worden, vanaf de planlocatie richting Herenweg kan zowel de Bisschopslaan als de Seminarielaan gebruikt worden.

5.11.2 Parkeren

Toetsingskader

Het vigerende parkeerbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Parkeernota Teylingen 2014. In de parkeernota zijn parkeernormen voor verschillende functies opgenomen om de parkeerbehoefte te berekenen, waarbij de parkeernorm voor woning niet is gedifferentieerd naar oppervlak of type woning. De parkeernota geeft echter ook de mogelijkheid om beargumenteerd een maatwerkberekening toe te passen voor het bepalen van de parkeerbehoefte. In sommige gevallen zijn de parkeernormen niet representatief voor een ontwikkeling. De parkeernota maakt namelijk geen onderscheid naar de grootte van woningen. In kleinere woningen wonen echter minder mensen met daardoor een lager autobezit per huishouden, en omgekeerd geldt dit voor grotere woningen.

In samenspraak met de gemeente is het benodigd aantal parkeerplaatsen in relatie tot de realisatie van het plan bepaald middels een maatwerkberekening. Voor deze maatwerkberekening is een onderbouwing opgesteld van een passende parkeerbehoefte gegeven het ruimtelijke programma (differentiatie naar woningtype) dat ontwikkeld wordt.

Beoordeling

In de nieuwe situatie is de parkeeroplossing onderverdeeld in afgesloten parkeren en openbaar toegankelijke parkeerplekken (niet afgesloten plekken). In totaal zijn 74 parkeerplekken geïntegreerd in de nieuwbouw van Mariënhof, deze zijn niet openbaar toegankelijk en zijn bestemd voor bewoners van Mariënhof. De overige plekken zijn verspreid over het terrein ingepast en zijn bestemd voor de bewoners/gebruikers van de gebouwen Mariëngaerde en Mariënhaven en bezoekers van de gebouwen.

De parkeervraag is berekend door het functieprogramma te vermenigvuldigen met de (gedifferentieerde) parkeernormen en de aanwezigheidspercentages. De onderbouwing hiervan is in het verkeersonderzoek terug te lezen (Bijlage 4) Uit de berekening blijkt dat in totaal 220 parkeerplaatsen nodig zijn, waarbij wordt uitgegaan van de inzet van twee deelauto's. Daarmee kan het benodigde aantal parkeerplaatsen effectief met 8 verlaagd worden (van 228 naar 220 parkeerplaatsen). De nadere onderbouwing is beschreven in het parkeer- en verkeersonderzoek.

Conclusie

Op basis van een maatwerkberekening, waarin rekening is gehouden met het programma waarin het plan voorziet (differentiatie naar woningtype en -oppervlak) is het aantal benodigde parkeerplaatsen vastgesteld op 228. Er wordt gekozen voor de inzet van twee deelauto's die elk 5 reguliere auto's vervangen, zodat in totaal 220 parkeerplaatsen nodig zijn binnen het plangebied om te voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

5.11.3 Parkeeroplossing

Toetsingskader

Nadat op 6 juni 2019 de Integrale Visie door de raad is vastgesteld, is de Initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente gestart met de verdere uitwerking van de plannen om te komen tot Integraal Plan voor het plangebied inclusief een parkeervariant. De vastgestelde visie is hierbij leidend geweest en door de gemeente als toetsingskader gehanteerd, omdat hierin verschillende criteria zijn vastgelegd waaraan de uitwerking van de plannen moet voldoen. De belangenafweging tussen deze criteria speelt daarin een belangrijke rol.

Naar aanleiding van digitale video presentatie in juni 2020 over de eerste concrete resultaten

van de plannen zijn er vanuit stakeholders en inwoners vele reacties en vragen binnengekomen. Aan de hand van al deze reacties/vragen zijn de plannen verder uitgewerkt/ gewijzigd/geoptimaliseerd, waarbij in november/december 2020 raadsleden, stakeholders en inwoners middels presentaties en een Webinar zijn geïnformeerd over en de stappen die sinds juni 2020 zijn ondernomen. Hierbij is ook het vervolg onderzoek naar verschillende parkeervarianten toegelicht. Dit heeft geleid tot het Integraal Plan, waarbij het inrichtingsplan voorziet in een reservering.

Beoordeling

Uitgangspunt voor de parkeeroplossing is dat op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid, om overloop en overlast naar de omgeving te voorkomen. Om in de parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners en gebruikers te voldoen worden extra parkeerplaatsen aangelegd, en worden de bestaande parkeerplaatsen opnieuw ingepast in de nieuwe situatie. In onderstaand figuur is het ontwerp van het inrichtingsplan met de nieuwe parkeersituatie weergegeven.



Figuur: inrichtingsplan Integraal Plan met nieuwe situatie parkeren (220 parkeerplekken)

Op het voorterrein van het Groot Seminarie wordt het huidige parkeerterrein heringericht en het aantal plekken vergroot. Bij de nieuwbouw van Mariënhof worden 74 afgesloten parkeerplaatsen gerealiseerd voor bewoners van Mariënhof. De overige parkeerplaatsen zijn te gebruiken door bewoners, werknemers en bezoekers van het gebouwencomplex Groot

Seminarie.

Op basis van een maatwerkberekening, waarin rekening is gehouden met het programma waarin het plan voorziet (differentiatie naar woningtype en -oppervlak) is het aantal benodigde parkeerplaatsen vastgesteld op 228. Er wordt gekozen voor de inzet van twee deelauto's die elk 5 reguliere auto's vervangen, zodat in totaal 220 parkeerplaatsen nodig zijn binnen het plangebied om te voorzien in de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen, maar de gemeente en initiatiefnemer willen voorkomen dat te veel parkeerplaatsen worden gerealiseerd en niet gebruikt worden. Er worden daarom in eerste instantie minder parkeerplekken gerealiseerd ten behoeve van extra groen. Zo kan eerst in de praktijk ervaren worden hoe hoog het daadwerkelijke autobezit en autogebruik onder gebruikers van de gebouwen in de nieuwe situatie zal zijn. Wel wordt een ruimtereservering en afspraak gemaakt om extra parkeerplaatsen aan te leggen als op basis van monitoring blijkt dat er toch meer parkeerplaatsen nodig zijn. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Overeenkomstig het besluit van de gemeente juni 2021, worden er bij oplevering van de nieuwe inrichting vijftien (15) parkeerplekken niet aangelegd en als reservering aangehouden. Deze parkeerplekken worden aangelegd als de parkeerdruk daartoe aanleiding geeft (zie ook hoofdstuk 2.3.3 van deze Toelichting). De reserveringsplaatsen worden overeenkomstig het 'reserveringsvariant 2 van het Integraal plan' in het plan opgenomen.

Het gebied voorziet ook in fietsparkeren. De bestaande fietsenstalling langs de Seminarielaan en Mgr. Aengenentlaan komen te vervallen om de cultuurhistorische zichtlijn naar de Krogt te herstellen. Desalniettemin dienen er wel voldoende fietsparkeren in het gebied aanwezig te zijn en worden alternatieve plekken voor fietsparkeren in het gebied ingepast en in de nieuwbouwontwikkeling meegenomen om te voldoen aan de Parkeernota Teylingen 2014.

De fietsenstalling langs de Seminarielaan is bestemd voor het gebruik van Mariëngaerde. Ter vervanging van deze fietsenstalling wordt een nieuwe fietsenstalling gerealiseerd in het groen, nabij de bocht van de Bisschopslaan naar de Oude Dam. Dit betreft een grotere fietsenstalling, met dubbellaagse fietsenrekken om efficiënt om te gaan met ruimtegebruik en meer fietsparkeren te realiseren voor de gebruikers van het gebouw Mariëngaerde. Dit in aanvulling op de gemeenschappelijke ruimten met fietsparkeren en privé bergingen in het gebouw Mariëngaerde.

De bestaande fietsenstalling langs Mgr. Aengenentlaan is bestemd voor het gebouw Mariënhaven. Als onderdeel van de renovatie van het gebouw worden er aan de achterzijde nieuwe fietsenrekken gerealiseerd. Deze situatie is reeds vergund.

Voor wat betreft de nieuwbouwontwikkeling Mariënhof wordt er volgens eisen van het bouwbesluit (en daarmee tevens de eisen vanuit de Parkeernorm) afsluitbare bergingsruimten gerealiseerd. Voor appartementen zonder bergingsruimten wordt er een gemeenschappelijke ruimte voor fietsenstalling gemaakt.

Conclusie

Het inrichtingsplan met reservering is aan de hand van diverse onderzoeken en participatie met belanghebbende en stakeholders tot stand gekomen. De bevoegdheid voor het vaststellen van het Integraal Plan ligt bij de raad omdat het de voorbode is van de wijziging van het bestemmingsplan, die nodig is om dit plan te kunnen realiseren. De raad heeft op 3 juni 2021 het Integraal Plan op basis van inrichtingsvariant 2 vastgesteld. Voor de voorgenomen bestemmingswijziging zijn er geen belemmeringen ten aanzien van parkeerinpassing en fietsparkeren aanwezig.

5.11.4 Verkeer

Toetsingskader

De verkeersgeneratie is berekend om de toename van verkeer in het gebied inzichtelijk te maken. Voor het berekenen van de toename van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van kencijfers uit de CROWpublicatie 381 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Daarbij zijn - in overeenstemming met het gemeentelijke beleid - de volgende uitgangspunten gehanteerd om de juiste kencijfers te hanteren:

- Stedelijkheidsgraad: matig stedelijk
- Ligging: rest bebouwde kom
- Bandbreedte: gemiddelde kencijfer

De huidige verkeersituatie in en rondom het plangebied wordt als onveilig ervaren en zijn er zorgen geuit over de toename van het verkeer als gevolg van de planontwikkeling. Nabij de planlocatie is basisschool De Buitenplaats gelegen. Kinderen uit naastgelegen woonwijken lopen of fietsen over het terrein richting de school. Mede vanuit verkeersveiligheidsoogpunt en de inpassing van parkeren wordt de verkeersstructuur gewijzigd. De Seminarielaan wordt geknipt voor autoverkeer. Het parkeerterrein van Groot Seminarie wordt afgekoppeld van de Seminarielaan, zodat al het verkeer van/naar Groot Seminarie via de Bisschopslaan rijdt. De Seminarielaan wordt in de nieuwe situatie enkel nog gebruikt door verkeer van/naar de basisschool en het Trefpunt. Voor fietsers en voetgangers is er een verbinding tussen de Bisschopslaan en Seminarielaan.

In de nieuwe situatie wordt de planlocatie alleen nog via de Bisschopslaan ontsloten op de Herenweg. De Bisschopslaan dient naast de gebouwen Mariëngaerde, Mariënhaven en Mariënhof ook ter ontsluiting van de huidige gebruikers van Park Klinkenberg, en ter ontsluiting van enkele woningen, een manege en begraafplaats aan de Laan van Oostergeest. Deze functies zorgen dus ook voor verkeersbewegingen over de Bisschopslaan.



Figuur: verkeerscirculatie in nieuwe situatie

De Herenweg is de centrale weg door Warmond heen, en heeft daarmee een belangrijke ontsluitende functie. Het verkeer van/naar de planlocatie verspreidt zich ongeveer 50/50 over beide richtingen op de Herenweg, zo blijkt uit de verkeerstellingen van de huidige situatie.

De Herenweg kent een verschillende wegindeling ten noorden en ten zuiden van de Laan van Oostergeest. Ten noorden van de Laan van Oostergeest is de Herenweg ingericht als rijbaan met middenstreep en een vrijliggend fietspad. Het profiel van deze weg sluit aan op het profiel voor een gebiedsontsluitingsweg conform Duurzaam Veilig-richtlijnen. Op dit deel van de Herenweg zijn volgens Duurzaam Veilig verkeersintensiteiten boven de 10.000 mvt/etm mogelijk.

Ten zuiden van de Laan van Oostergeest is de Herenweg momenteel ingericht als gemengde rijbaan met aan weerszijden fietssuggestiestroken. De Herenweg is hier circa 5,5 meter breed (de rijloper is circa 3 meter breed, en de fietssuggestiestroken 1,25 meter breed). Daarmee is dit deel van de Herenweg te smal, volgens de CROW-publicatie 'Kant- en fietsstroken' zijn bij deze breedte de maximaal wenselijke verkeersintensiteiten 6.000 mvt/etm. Voor dit deel van de Herenweg ligt er in de huidige situatie een opgave voor de gemeente om de verkeerssituatie te verbeteren.

De gemeente is in 2017 reeds begonnen met een participatietraject om de verkeersleefbaarheid op de Herenweg te verbeteren. De gemeenteraad van gemeente Teylingen heeft op 31 januari 2019 besloten dat de Herenweg deels wordt aangepast van 50 km/u naar 30 km/u samen met een herinrichting. Het profiel van de Herenweg wordt aangepast naar een gemengde rijbaan, uitgevoerd als fietsstraat met brede fietsstroken, waardoor snelheden van gemotoriseerd verkeer worden gereduceerd en er meer ruimte is voor fietsers. Door de snelheidsverlaging en herinrichting is de verwachting dat de Herenweg minder aantrekkelijk wordt voor doorgaand (sluip)verkeer. Daardoor neemt de verkeersintensiteit op de Herenweg naar verwachting af.

In het Integraal Plan Groot Seminarie worden verschillende functies en woningtypen gerealiseerd en kennen de woningen een verschillende oppervlakte, de verschillende functies en woningtypen kennen een verschillende verkeersgeneratie. In de CROW-publicatie zijn kencijfers voor verkeersgeneratie gespecificeerd. In de publicatie zijn geen kencijfers verkeersgeneratie opgenomen voor een verpleeg-/revalidatiecentrum. Er zijn wel kencijfers verkeersgeneratie beschikbaar voor de functie aanleunwoningen/serviceflats. Voor beide functies is bovendien een parkeernorm beschikbaar. Het kencijfer verkeersgeneratie van het verpleeg- en revalidatiecentrum is daarom beredeneerd op basis van de verhouding hiertussen.

De CROW-kencijfers hebben betrekking op een gemiddelde weekdag. Voor verkeer is doorgaans de werkdag maatgevend. De kencijfers van een weekdag zijn met een werkdagfactor (van het CROW) omgerekend naar kencijfers voor een gemiddelde werkdag, zoals in onderstaande tabel weergegeven.

Functie	Kencijfer verkeersgeneratie	
Huur, appartement, goedkoop/sociaal	4,0	mvt/etm/won.
Huur, appartement, middel duur	4,0	mvt/etm/won.
Huur, appartement, duur	6,2	mvt/etm/won.
Koop, appartement, goedkoop	5,4	mvt/etm/won.
Koop, appartement, middel duur	6,2	mvt/etm/won.
Koop, appartement, duur	7,9	mvt/etm/won.
Koop, huis, tussen/hoek	8,2	mvt/etm/won.
Kantoor	9,6	mvt/etm/100 m2 bvo
Verpleeg- en verzorgingstehuis	1,5	mvt/etm/eenheid

Figuur: kencijfers verkeersgeneratie voor een gemiddelde werkdag (mvt/etm/won = motorvoertuigen per etmaal per woning)

Beoordeling - Verkeersgeneratie

Door de planontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen van/naar de planlocatie met +610 verkeersbewegingen per dag toe tot zo'n 890 dagelijkse motorvoertuig-bewegingen per etmaal ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Dit verkeer verdeelt zich circa 50/50 over de Herenweg in noordelijke en zuidelijke richting.



Figuur: het extra verkeer t.g.v. herontwikkeling verdeelt zich over de Herenweg

In de huidige situatie rijden er dagelijks in beide richtingen samen zo'n 6.400 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) over de Herenweg, zo blijkt uit verkeerstellingen. De herontwikkeling zorgt voor een lichte toename van het verkeer op de herenweg, met 305 mvt/etm naar circa 6.615 mvt/etm, di tkomt overeen met een verkeerstoename van circa (305/6.400=) 5%

Door de snelheidsverlaging en herinrichting is de verwachting dat de verkeerintensiteit op de Herenweg afneemt naar zo'n 5.300 verkeersbewegingen per dag. Daarmee wordt voldaan aan de maximaal wenselijke verkeersintentsiteiten gegeven de inrichting van de Herenweg. In de toekomstige situatie neemt door herontwikkeling Groot Seminarie het verkeer met zo'n 6% toe, naar zo'n 5.600 mvt/etm ten opzichte van de referentiesituatie. Daarmee wordt aan het intensiteitscriterium voldaan.

Beoordeling - Verkeersafwikkeling

Tevens zijn de effecten van het extra verkeer op de verkeersdoorstroming onderzocht. Voor de verkeersimulatie zijn verkeerstellingen van maart 2019 geëxtrapoleerd om tot plansituatie in jaar 2030 te komen. De verkeersafwikkeling is beoordeeld voor de avondspits en vindt plaats op basis van de gemiddelde verliestijd (vertragingstijd) en wachtrijlengtes van autoverkeer op de Herenweg en op de zijwegen zoals de Bisschopslaan en Seminarielaan. Uit de simulatie blijkt dat de herontwikkeling géén effect heeft op de doorstroming op de Herenweg, en dus niet voor knelpunten zorgt.

Beoordeling - Verkeersveiligheid

Het huidige parkeerterrein van het Groot Seminarie, gelegen tussen de Seminarielaan en de Bisschopslaan, wordt geherstructureerd tot aan het kruispunt met de uitrit van het parkeerterrein voor de school. De Seminarielaan wordt geknipt voor autoverkeer. Verkeer van/naar Groot Seminarie kan niet meer via de Seminarielaan rijden, en dient via de Bisschopslaan te rijden. De Seminarielaan wordt daardoor enkel nog gebruikt door verkeer van de School en het Trefpunt. Voor fietsers en voetgangers is er een verbinding tussen de

Seminarielaan en de Bisschopslaan. Fietsers en voetgangers van en naar de school kunnen zowel via de Bisschopslaan als Seminarielaan.

De inrichting van de Seminarielaan vanaf De Krogt tot aan de Mgr. Aengenentlaan wordt aangepast om de nieuwe parkeeroplossing in te passen. Qua maatvoering wordt aangesloten op de CROW-ontwerprichtlijnen. De weginrichting van de Seminarielaan tussen De Krogt en de Herenweg (met langsparkeervakken) blijft ongewijzigd.

Door de verbinding tussen de Bisschopslaan en Seminarielaan is er een veilige en aantrekkelijke route voor voetgangers die grotendeels over vrijliggende voetpaden voert. Ter hoogte van de verbinding tussen de Bisschopslaan en Seminarielaan wordt snelheidsremming en markering toegepast om een lage snelheid van autoverkeer af te dwingen en weggebruikers te attenderen op overstekende voetgangers.

Fietsers van en naar school kunnen door de verbinding kiezen ofwel via de Bisschopslaan te rijden ofwel via de Seminarielaan. De voorkeursroute zal per persoon mogelijk verschillen. Voordeel van de Bisschopslaan is dat fietsers niet langs geparkeerde auto's hoeven, maar ook de Seminarielaan wordt door de knip aantrekkelijker omdat hier minder autoverkeer zal rijden.

Conclusie

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid en biedt flexibiliteit, om te voorkomen dat te veel parkeren wordt aangelegd. De totale verkeersintensiteit op de Bisschopslaan blijft binnen de acceptabele intensiteitscriteria. Tevens blijkt dat de Herenweg en de kruispunten met de Bisschopslaan en Seminarielaan de extra verkeersbewegingen aan kunnen. Mits effectieve maatregelen zoals snelheidsremming en markering bij de voetgangersoversteekplaats genomen worden, is de nieuwe inrichting als verkeersveilig beoordeeld en acceptabel voor wat betreft verkeersafwikkeling.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie op het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2 Participatie

6.2.1 Stakeholders en communicatie

Gedurende het proces van het opstellen van de Integrale Visie tot en met de uitwerking hiervan tot Integraal Plan hebben diverse (digitale) bijeenkomsten plaatsgevonden met de stakeholders van het plan Groot Seminarie Warmond. De samenstelling van de groep stakeholders is gedurende dit proces in stappen uitgebreid. Onderstaand een overzicht:

Groep stakeholders bij het opstellen Integrale visie

- Erfgoedcommissie HLT Samen
- Historisch Genootschap Warmelda
- Kerkbestuur Sint Matthias
- Landgoed Oostergeest
- Vereniging van Eigenaren Park Klinkenberg
- Vereniging Betrokken Teylingers

Na vaststelling Integrale Visie is de groep stakeholders uitgebreid met:

- Directie Basisschool De Buitenplaats.

Gedurende de uitwerking van het integrale plan, mede naar aanleiding van ingediende petities en reacties op gepresenteerde parkeervarianten in juni 2020, is de groep stakeholders verder uitgebreid met:

- Afvaardiging van bewoners van de aangrenzende wijken (indiener petitie 1)
- Afvaardiging van de oudervereniging Buitenplaats (indiener petitie 2)
- Bewonerscommissie Marius (vertegenwoordiging van de bewoners van het inmiddels opgeleverde en bewoonde complex Mariëngaerde).

Inwoners/belangstellenden

Voor inwoners/belangstellenden is een inloopbijeenkomst gehouden over de Integrale Visie en heeft er hebben er een digitale videopresentatie en 2 webinars plaatsgevonden over het Integrale Plan. Er hebben daarnaast gedurende het gehele proces op diverse momenten gesprekken met inwoners/ belangstellenden plaatsgevonden, fysiek of digitaal (MSTeams) of tijdens een bezoek ter plaatse.

Gemeenteraadsleden

De gemeenteraadsleden zijn op verschillende momenten in het proces de gemeenteraad aan de hand van rondgangen op locatie, presentaties en digitale bijeenkomsten geïnformeerd over de voortgang van het proces, de ontwikkelingen rondom de plannen en de reacties van omwonenden hierop.

Gemeentelijke nieuwsbrieven

Op diverse momenten in het proces van het vastgestelde Integrale Plan zijn inwoners/belangstellenden via gemeentelijke Nieuwsbrieven geïnformeerd over de plannen.

Gemeentelijke website Groot Seminarie Warmond

Informatie over plannen is ook te vinden op de gemeentelijke website van het plan, die regelmatig wordt geactualiseerd: www.teylingen.nl/grootseminarie.

Huis-aan-huisblad De Teylinger - Gemeenteberichten

Voorafgaand aan de digitale presentatie en de webinars hebben er naast de website ook publicaties hierover gestaan in Huis-aan-huisblad De Teylinger.

6.2.2 Integrale Visie

De Integrale Visie vormde de eerste stap tot het komen van een ontwerp bestemmingsplan. In reactie op de eerste ideeën van initiatiefnemer en tevens grondeigenaar van het voormalig seminarie terrein, is in opdracht van de gemeente een tuinhistorisch onderzoek van het gebied uitgevoerd. Het onderzoek en de ideeën van initiatiefnemer hebben geleid tot de eerste concept versie van de Integrale Visie Groot Seminarie, wat in samenspraak tussen gemeente en haar adviseurs (cultuurhistoricus, stedenbouwkundige) en de initiatiefnemer en haar adviseurs (architect, landschapsarchitect) tot stand is gekomen. Gedurende dit proces, heeft er veel afstemming plaatsgevonden met stakeholders Park Klinkenberg, Landgoed Oostergeest en Erfgoedcommissie.

Het concept van de Integrale Visie Groot Seminarie Warmond is op 3 december 2018 besproken met de stakeholders. In vervolg op de bijeenkomst met de stakeholders, heeft er op 29 januari 2019 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor de inwoners van Teylingen. De inwoners konden aan de hand van diverse presentatiepanelen een indruk krijgen van de inhoud van de visie. De initiatiefnemer met zijn adviseur en een afvaardiging van de gemeente met haar adviseurs waren tijdens de inloopbijeenkomst aanwezig. De inloopavond was goed bezocht en verliep in een prettige sfeer. Er zijn die avond zorgen geuit over o.a. parkeren, verkeersveiligheid, betaalbaarheid van de woningen en het groen in het gebied. De algemene indruk was dat er ook tevredenheid was over het feit, dat er (eindelijk) iets in en met het gebied wordt gedaan, dat er een behoorlijk aantal extra woningen in Warmond worden gebouwd en dat deze bestemd zijn voor verschillende doelgroepen en verschillende prijsklassen in zowel koop als huur.

Er was tijdens (en ook naderhand) de bijeenkomst met de stakeholders en tijdens de inloopavond gelegenheid om zowel mondelinge als schriftelijke vragen te stellen en reacties te geven. De stakeholders en de inwoners hebben hier gebruik van gemaakt. Op 18 maart 2019 is de beantwoording van de ingekomen reacties toegelicht aan de diverse stakeholders. De reacties zijn ook als nota van beantwoording opgenomen in de documentatie dat later ter besluit aan de gemeenteraad is voorgelegd. In de nota zijn de reacties ook voorzien van een beantwoording, waarin is aangegeven of de betreffende reactie heeft geleid tot aanvulling of wijziging van de Integrale Visie. De Integrale Visie is in april 2019 afgerond.

Na behandeling in de commissie Ruimte van 11 mei 2021 heeft de gemeenteraad de Integrale Visie op 6 juni 2019 vastgesteld.

6.2.3 Integraal Plan

In vervolg op de vaststelling van de Integrale Visie is er door de initiatiefnemer en de gemeente gewerkt aan het Integraal Plan. In het tot stand komen van het Integraal Plan heeft er in verschillende stappen participatie plaatsgevonden.

In de reacties op de Integrale Visie, was met name aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid en de wijze waarop het parkeren in het gebied worden ingepast. Aan de hand van verschillende bijeenkomsten met stakeholders zijn verschillende parkeervarianten doorgesproken. Uiteindelijk heeft dit geleid tot twee inrichtingsvarianten, die als onderdeel van een totaal presentatie over het project, in juni 2020 aan de inwoners zijn gepresenteerd. In verband met Covid-19 situatie in Nederland betrof de presentatie, een video en PowerPoint presentatie, gepubliceerd op de gemeentelijke projectwebsite: www.teylingen.nl/grootseminarie. Inwoners zijn vooraf, aan de hand van ruim 800 huis-aan-huis bezorgde brieven, publicatie in de gemeenterubriek van De Teylinger en op de gemeentelijke website hierover geïnformeerd.

Er is door de inwoners veelvuldig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om reacties bij de

gemeente in te dienen. De reacties en twee petities hebben geleid tot diverse 1-op-1 gesprekken met indieners van de petities (nadien ook stakeholder) en andere stakeholders en belanghebbenden. Tijdens de gesprekken zijn de reacties/petities nader toegelicht, vragen beantwoord en waar nodig is onduidelijkheid weggenomen. Bovendien is er tijdens de gesprekken gesproken over de vervolgstappen en de wijze waarop in het vervolg met belanghebbende en inwoners wordt gecommuniceerd.

De reacties en gesprekken hebben er toe geleid dat er nadere onderzoeken zijn uitgevoerd en het plan is aangepast. In aansluiting op de 1-op-1 gesprekken, is besloten een Webinar te organiseren. De uitkomsten van de onderzoeken en de planaanpassingen zijn tijdens een Webinar op 1 december 2020 aan de inwoners gepresenteerd en met inwoners besproken. Het Webinar is naderhand op de gemeentelijke website gepubliceerd. Parallel hieraan heeft er ook een digitale bijeenkomst plaatsgevonden met de gemeenteraad, om ze op de hoogte te stellen van de reacties en de planwijzigingen.

Tijdens het Webinar en naar aanleiding van de publicatie van het Webinar zijn er reacties binnengekomen. De reacties zijn meegewogen in de verdere uitwerking van het Integraal Plan. Dit alles heeft er toe geleid dat de initiatiefnemer het Integraal Plan begin april 2021 ter besluit aan de gemeente heeft voorgelegd. Op 21 april 2021 heeft er een afsluitende Webinar met inwoners plaatsgevonden, waarin terugkoppeling is gegeven over de laatste aanpassingen in het plan en hoe er is omgegaan met binnengekomen reacties. Deze presentatie is tevens gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het Integrale Plan is uiteindelijk op 3 juni 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Gedurende het proces is ook gebruik gemaakt van het verstrekken van Nieuwsbrieven, om inwoners te informeren over de voortang van het project. De nieuwsbrieven zijn in samenspraak met de initiatiefnemer door de gemeente opgesteld en verstrekt aan inwoners die zich daar voor hadden aangemeld. Alle nieuwsbrieven zijn ook op de gemeentelijke projectwebsite gepubliceerd. Op deze projectwebsite zijn bovendien alle andere gepubliceerde documenten van gedurende het proces terug te vinden.

De nieuwbrief blijft actief. Zowel tijdens het bestemmingsplan traject als de realisatie van het project zal er gebruik worden gemaakt van nieuwsbrieven en blijft de gemeentelijke projectwebsite in gebruik. De inhoud van deze website wordt gedurende het proces geactualiseerd.

6.3 Bestemmingsplan

6.3.1 Vooraankondiging

In de Teylinger en de Staatscourant van 30 juni 2021 heeft de gemeente een publicatie geplaatst, dat zij overeenkomstig artikel 1.3.1 van het 'Besluit ruimtelijke ordening' (Bro) laat weten, dat bestemmingsplan 'Groot Seminarie Warmond', met als digitale plannaam NL.IMRO.1525.BP2021WAR10027, wordt voorbereid.

Deze publicatie is daarnaast ook op de gemeentelijk website geplaatst.

6.3.2 Vooroverleg/voorontwerpbestemmingsplan

Artikel 3.1.1 van het Bro geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig, plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het bestemmingsplan is een vertaling van hetgeen is vastgesteld in de Integrale Visie en het Integrale Plan. Om die reden is besloten om in afwijking de reguliere gemeentelijke proecdure het voorontwerp bestemmingsplan niet ter inzage te leggen. Dit is wettelijke toegestaan.

De volgende instanties zijn verzocht een vooroverlegreactie in te dienen tegen voorontwerpbestemmingsplan, met het verzoek om uiterlijk op 25 maart 2022 te reageren:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Omgevingsdienst West-Holland;
- Erfgoedcommissie HLTsamen;
- Historisch Genootschap Stichting Warmelda;

- Brandweer Hollands midden (VRHM);
- Tennet;
- Dunea.

In Bijlage 12 zijn de vooroverleg reacties verwerkt in een nota en waar nodig voorzien van een beantwoording.

De ontvangen vooroverlegreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Het betreft deels redactionele aanpassingen, wijziging van de regels ten aanzien van erkers en containeropslag, de toevoeging van de bestemming 'Waterstraat - Waterkering' en actualisatie van het waterbeleid in paragraaf 5.6.

6.3.3 Ontwerpbestemmingsplan

Voor het (ontwerp)bestemmingsplan wordt de wettelijke procedure uit de Wet ruimtelijke ordening gevolgd.

In de week van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan is er een inloopbijeenkomst over dit plan georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden om ze te informeren over het ontwerp bestemmingsplan. De omwonenden en belanghebbenden zijn hierover vooraf per digitale nieuwsbrief en via publicatie in de gemeenterubriek van De Teylinger en de gemeentelijke website geïnformeerd.

6.3.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Aan een ieder is de gelegenheid geboden om van 2 juni 2022 tot en met woensdag 13 juli 2022 een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De zienswijze is beantwoord in de nota van beantwoording zienswijze (zie Bijlage 13). De gemeenteraad heeft gelijktijdig met het besluit voor het bestemmingsplan hierover een besluit genomen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Exploitatie

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een project afwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Er is geen exploitatieplan nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten verzekerd via een anterieure overeenkomst. Daarom is er geen exploitatieplan nodig.

7.2 Anterieure overeenkomst

Tussen de initiatiefnemer van het plan Groot Seminarie en de gemeente is op 30 april 2021 een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. 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;
- 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);
- afspraken rondom monitoring en de inzet van reservering van parkeerplaatsen.

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is daarmee verzekerd.

7.3 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die een gemeente heeft gesteld worden nageleefd. De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld. De gemeente Teylingen zal aan de hand van deze regels handhavend optreden.