

Teylingen

Kloppend Hart, achter Herenweg 80-84,
Warmond

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1525.BP2012WAR10009-0401

projectnummer:

152500.16843.00

auteur:

ing. D.J. Willems

planstatus

datum:

21-09-2012

10-10-2012

04-12-2012

26-09-2013

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	3
2. Planbeschrijving	5
2.1. Huidige situatie	5
2.2. Beoogde situatie	7
2.3. Beeldkwaliteitsparagraaf Landgoedbiotoop Oostergeest	9
2.4. Conclusie	26
3. Beleidskader	27
3.1. Rijksbeleid	27
3.2. Provinciaal beleid	27
3.3. Gemeentelijk beleid	29
3.4. Conclusie	31
4. Onderzoek	33
4.1. Verkeer	33
4.2. Geluid	37
4.3. Bedrijven en milieuhinder	39
4.4. Externe veiligheid	41
4.5. Kabels en leidingen	42
4.6. Luchtkwaliteit	42
4.7. Bodem	44
4.8. Archeologie	44
4.9. Cultuur	45
4.10. Water	46
4.11. Ecologie	50
4.12. Duurzaamheid	52
4.13. Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving	54
5. Juridische planbeschrijving	55
5.1. Plansystematiek	55
5.2. Uitleg van de regels	56
6. Uitvoerbaarheid	59
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	59
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59

Separate bijlagen:

- Omgevingsdienst West- Holland. RO milieuadvies. Kenmerk 2012004508. 10 april 2012.
- IDDS Archeologie. Verkennend bodemonderzoek Herenweg (Brede School) te Warmond. Kenmerk 120E096/DBI/rap. 8 mei 2012.
- IDDS Archeologie. Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase. Brede School, Warmond. Rapport 1386. 27-04-2012.
- IDDS. Betreffende een Quicksan Flora- en faunawet Herenweg 80, gemeente Teylingen. Kenmerk : 12025548/NHO/rap1. 6 mei 2012.



Ligging Kloppend Hart en pastorie (rode contour)

Aanleiding

Dit bestemmingsplan regelt de beoogde ontwikkeling van de Brede School aan de Herenweg 80 - 84 te Warmond. Het plan onder de noemer 'Het Kloppend Hart Warmond' wordt een multifunctioneel centrum waar de Warmondse scholen, de bibliotheek, de kinderopvang, de peuterspeelzaal en het verenigingsleven een plek krijgen. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het verbouwen van het huidige Trefpunt, het slopen van de bestaande scholen en de herbouw van één nieuw gebouw waar de drie scholen in worden ondergebracht. Naast deze herschikking van de maatschappelijke functies wordt de verkeer- en parkeersituatie gewijzigd.

Planvorming

De plan- en besluitvorming van de Brede School is gestart in 2008 met de vaststelling van het Integraal Huisvestingsbeleidsplan Onderwijs (IHP). Hierin is de gemeenteraad akkoord gegaan om de drie scholen van Warmond te huisvesten in één multifunctionele accommodatie, waarin ook andere voorzieningen een plaats kunnen krijgen.

Op 14 januari 2010 is door de betrokken partijen een intentieovereenkomst getekend waarin de bereidheid is uitgesproken om mee te werken aan de voorbereiding en verdere ontwikkeling van de multifunctionele accommodatie.

Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Komplan Warmond 2009. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 december 2009. De beoogde ontwikkeling past qua functie binnen de Maatschappelijke bestemming maar is echter niet passend binnen de regels die gelden voor de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast worden de gronden met de bestemming 'Recreatie Volkstuinen' deels gewijzigd ten behoeve van het parkeerterrein.

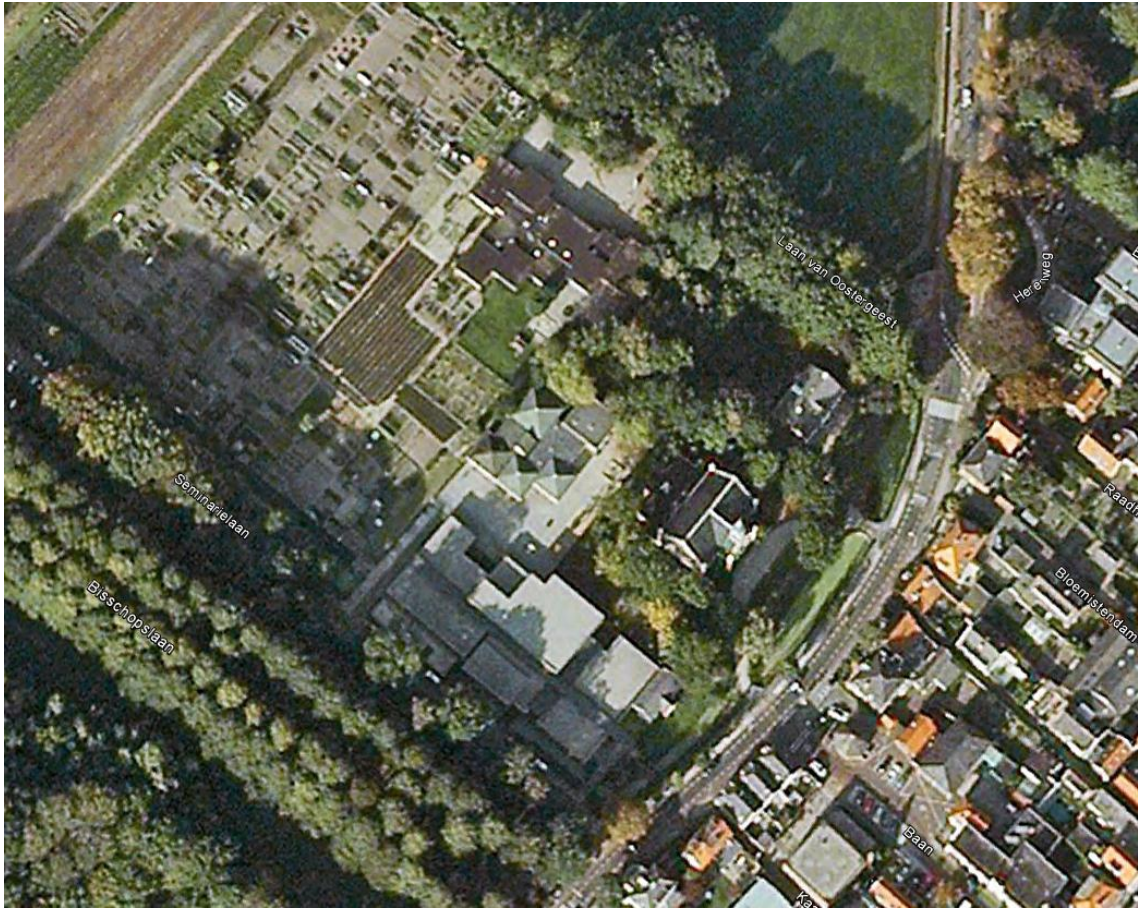
Doel bestemmingsplan

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet volledig past binnen de gestelde regels van het vigerende bestemmingsplan wordt deze bestemmingplanprocedure gevolgd om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is hierbij het publiekrechtelijk instrument met een juridisch bindende werking. Op basis van dit nieuwe bestemmingsplan kan een bouwtitel worden verkregen.

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bevat de volgende informatie:

- hoofdstuk 1: inleiding;
- hoofdstuk 2: gebiedsvisie op de bestaande en beoogde situatie;
- hoofdstuk 3: beleidskader;
- hoofdstuk 4: onderzoek waaronder verkeer- en milieuaspecten, bodem, archeologie, water;
- hoofdstuk 5: toelichting op de juridische vormgeving;
- hoofdstuk 6: economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure.



Luchtfoto huidige situatie

2. Planbeschrijving

5

2.1. Huidige situatie

De kern Warmond

De kern van Warmond heeft zich tot en met de 19e eeuw met name langs de Dorpsstraat ontwikkeld. De historische kern heeft hierdoor een langgerekte vorm met een vrij dichte verkaveling. Later vanaf de 20e eeuw wordt er meer naar buiten gebouwd en wordt het lint van de Herenweg verder opgevuld. In deze zone is de bebouwing minder dicht op elkaar ontwikkeld en is er naar de zijde van de kern een meer afwisselend beeld van bebouwing en groene plekken als tuinen en gazons. Vanaf de kruising met de Sweilandlaan ligt aan de noordoostzijde langs de Herenweg een groene zone met onder andere landgoed Oostergeest. In deze zone ligt de bebouwing als losse objecten in een groene omgeving zoals het voormalige seminarie Mariëngaarde (hierna te noemen: Marente), landgoed Oostergeest, de ruïne, de Rooms Katholieke kerk, de Nederlands Hervormde kerk, het Trefpunt en twee schoolgebouwen.



Omgeving plangebied

Plangebied

De locatie is een duidelijk begrensd perceel dat onderdeel is van een rechthoekig gebied tussen de Herenweg, Laan van Oostergeest, de Marente en de Seminarielaan. Direct aan de Herenweg staat de historische bebouwing met de Nederlands Hervormde kerk, de pastorie op de hoek van de Laan van Oostergeest en de voormalige christelijke kleuterschool nabij het Trefpunt. Door het open groene terrein zijn deze gebouwen zichtbaar vanaf het dorpslint. De locatie heeft een zeer groene uitstraling. Door de beplante lanen en het grote aantal bomen rond de kerk en de ambtswoning worden de scholen vanaf de Herenweg voor het grootste deel aan het zicht onttrokken.

Hier zijn de twee basisscholen en het buurthuis Trefpunt ontwikkeld. Verder richting de Marente ligt een (volks)tuinencomplex en heeft de locatie vooral een open beeld met zicht op het voormalige seminarie.

PC basisschool Oostergeest

De entree van de basisschool Oostergeest is gelegen aan de Laan van Oostergeest. De school is in 1963 gebouwd als 4-klassige basisschool en in 1974 uitgebreid met 1 lokaal en een gemeenschapsruimte. Vervolgens is het in 2000 nogmaals uitgebreid met 1 lokaal. Ten slotte heeft in 2005 een interne verbouwing plaatsgevonden in het kader van onderwijskundige vernieuwingen. Sinds september 2009 heeft peuterspeelzaal de Woezel onderdak gevonden in een lokaal van de Oostergeest.



Jenaplanschool de Alleman

Deze school is gelegen in het middengebied van het plangebied. Het gebouw dateert uit 1974 en bestaat na een uitbreiding uit 4 klaslokalen.



Sociaal Cultureel Centrum het Trefpunt

Het Trefpunt wordt gebruikt voor sociaal-culturele verenigingen en wordt daarnaast commercieel verhuurd. Het Trefpunt herbergt ruimten zoals kantoorruimte, vergaderruimte, muzieklusruimte, werkplaats, openbare bibliotheek en buitenschoolse kinderopvang.



Entree Trefpunt

2.2. Beoogde situatie

Kloppend Hart

Het Kloppend Hart van Warmond moet passen in Warmond. Het Programma van Eisen (PVE) stelt dat het van belang is 'dat aangesloten wordt bij het karakter van de locatie en het dorp'. Belangrijk aansluitingspunt voor deze locatie is dat de bestaande scholen aan de randen groen zijn ingekapseld en de historische gebouwen aan de Herenweg tevens zorgen voor een afschermdende werking.

Ook in de beoogde situatie is het de wens van de scholen om alle functies op de begane grond te realiseren waardoor de uitwisseling van functies gelijkvloers kan plaatsvinden. Door de twee bestaande scholen te verbinden in samenhang met de derde school ontstaat één multifunctioneel gebouw waardoor het bebouwd oppervlakte op het perceel wordt beperkt ten opzichte van drie losse objecten. De nieuwbouw van de school zal daarmee bestaan uit één laag.



Schets beoogde situatie

De verbinding tussen het bestaande Trefpunt en de nieuwe school is belangrijk voor de symbiose en uitwisseling tussen deze twee gebouwen. Een centrale openbare ruimte is hierbij het middelpunt van het Kloppend Hart. De identiteit van de scholen afzonderlijk wordt verkregen door de eigen ingang die bereikbaar is vanaf een eigen schoolplein. Deze drie ingangen leiden tot drie centrale ruimtes die met elkaar verbonden kunnen worden.

Een eventuele krimp en groei van de scholen kan worden opgevangen door een flexibele indeling waardoor de lokalen kunnen uitwisselen tussen de verschillende scholen. Door de bijzondere vorm en de centrale ruimten ontstaan er toch plekken met karakter waardoor de individuele scholen de eigen identiteit kunnen profileren.

Het parkeren zal gesitueerd worden aan de noordzijde van het plangebied. Er zal een nieuw eenrichtingscircuit voor het autoverkeer worden ingevoerd waardoor een overzichtelijke en verkeersveilige situatie ontstaat.



Impressie beoogde situatie

[bron afbeelding: Atelier PRO architecten]

Woningen

Nabij de scholen bestaat het voornemen om twee woningen te realiseren achter de pastorie aan de Herenweg 84. De oriëntatie van deze woningen zal gericht zijn op de Laan van Oostergeest en de achtertuinten gelegen nabij de schoolpleinen. Voor deze ontwikkeling wordt een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd en vormt daarmee geen deel van dit bestemmingsplan.

2.3. Beeldkwaliteitsparagraaf Landgoedbiotoop Oostergeest

2.3.1. Toetsingskader

Rijksmonument

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de buitenplaats Oostergeest. De buitenplaats is sinds 2003 van rijkswege beschermd; de zogenaamde bolletjeslijn, die het beschermde gebied begrenst, omvat ook de Laan van Oostergeest. Het cultuurhistorische belang van de buitenplaats Oostergeest wordt in de zogenaamde redengevende beschrijving voor de monumentstatus verbonden met het hoofdgebouw, de 19^e-eeuwse tuinaanleg met 18^e-eeuwse elementen, en de visuele samenhang tussen de complexonderdelen. Een tiental onderdelen wordt met name genoemd.

Ook de Nederlands Hervormde Kerk aan de Herenweg 82, ten zuidoosten van het plangebied, heeft een monumentstatus, evenals de toegangsbruggen aan de Herenweg en de bij de kerk horende pastorie De Roekenhof aan de Herenweg 84.

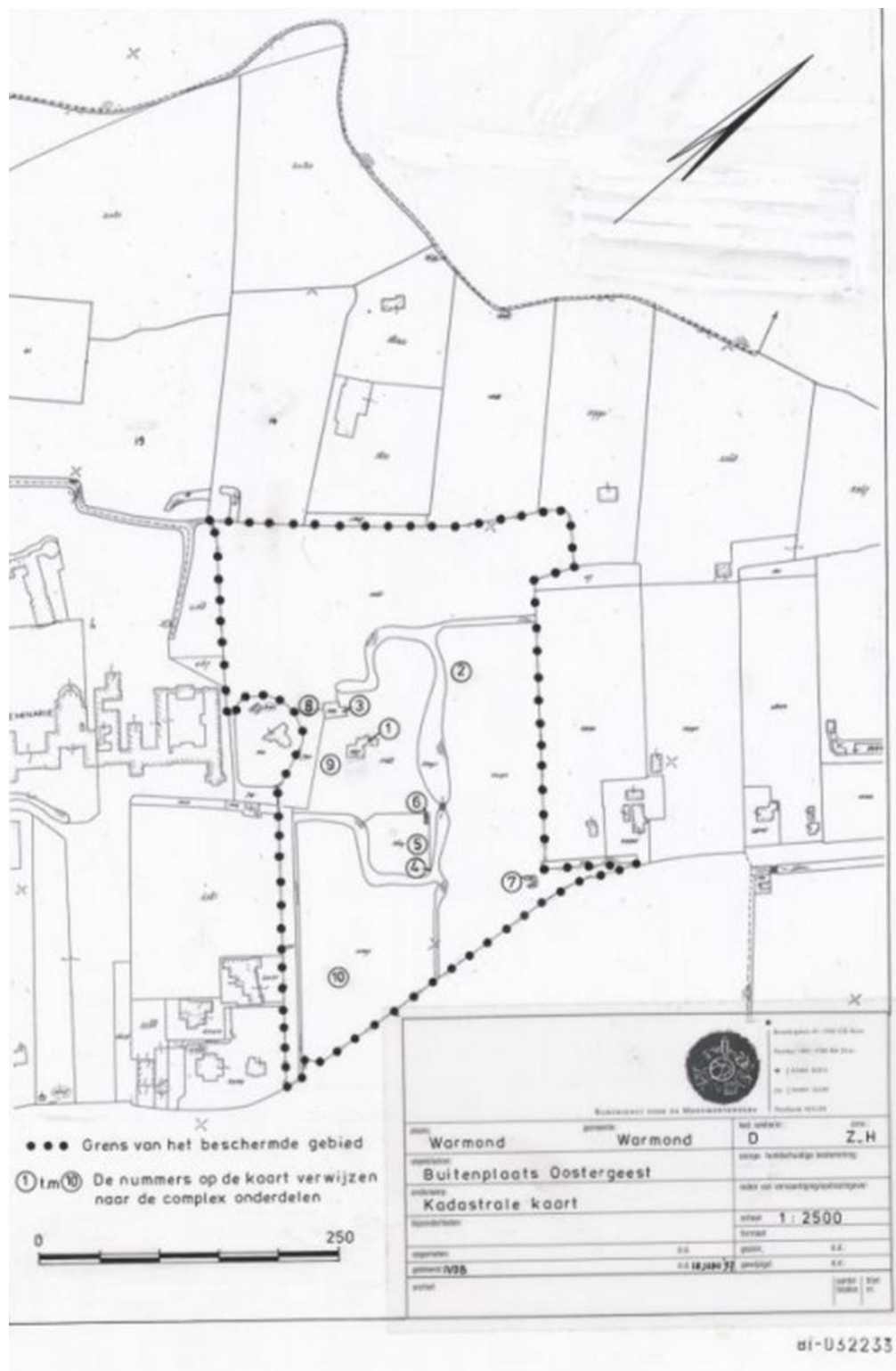
Landgoedbiotoop op basis van de Verordening ruimte

Het plangebied ligt ten zuidwesten van het voorterrein van buitenplaats Oostergeest, dat binnen de landgoedbiotoop van deze buitenplaats ligt. Landgoedbiotopen vormen zones in en om landgoederen, waar de Provincie Zuid-Holland een beschermend beleid voert. In artikel 14 lid 1 van de Verordening ruimte staat: 'Bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken voor gronden gelegen binnen de biotoop van de afzonderlijke landgoederen en kastelen/kasteelruïnes (...), dienen de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop te beschermen, en dienen waar mogelijk gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed of het kasteel en hun biotoop.' In artikel 14 lid 2 is aangegeven dat het bestemmingsplan dan een beeldkwaliteitsparagraaf dient te bevatten, waarin het effect van de nieuwe ontwikkelingen op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven.

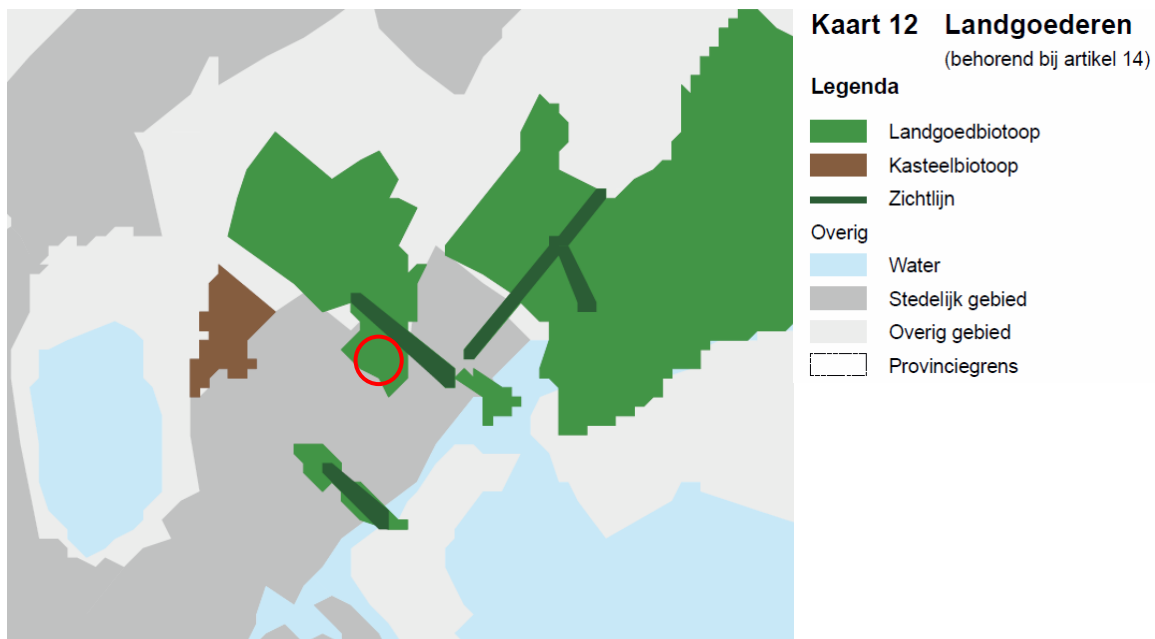
De landgoedbiotoop van buitenplaats Oostergeest bestaat uit het huis met tuin/park, de basisstructuur van weg en water aan de Herenweg, de zichtlijn tussen het huis en de Burgemeester Nederburghlaan met het panorama, het open weiland voor het huis (met ooievaarsnest) en het blikveld ten noorden, westen en zuiden van de buitenplaats (in rood gearceerde zone).

Beschermd dorpsgezicht

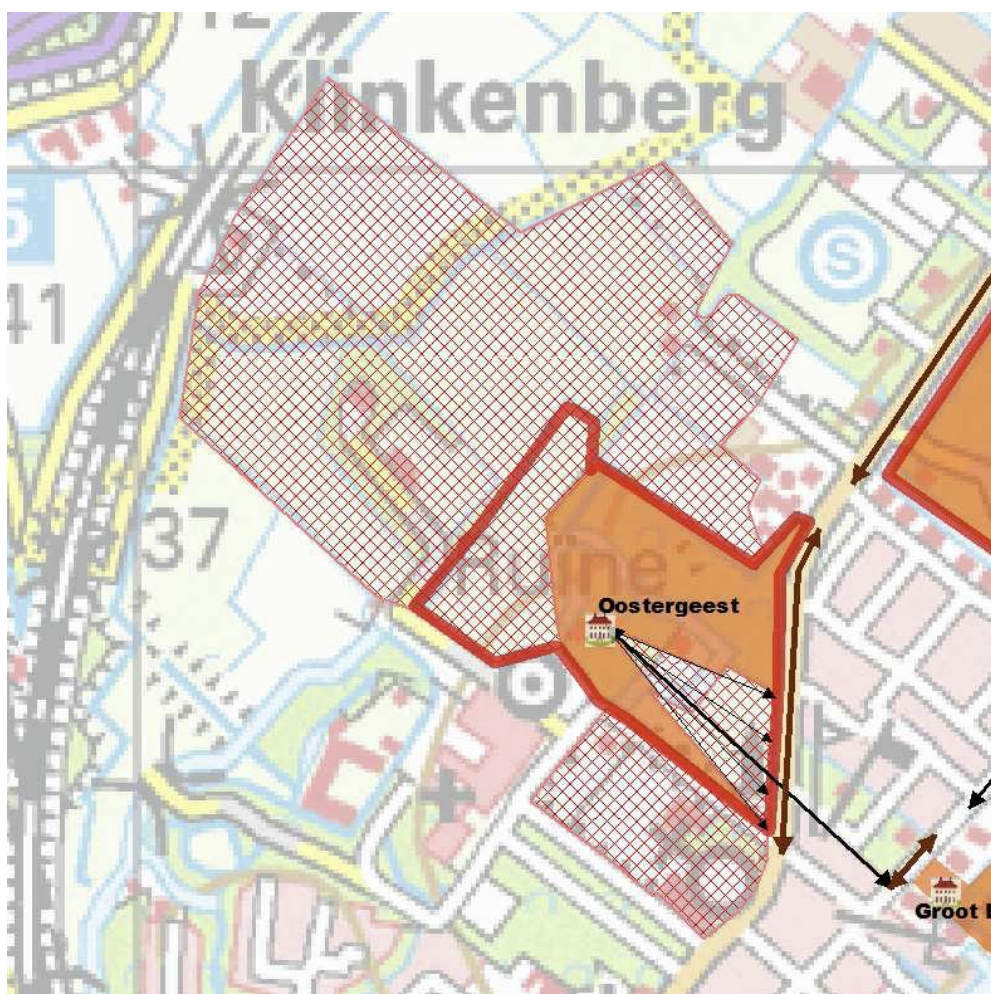
Het gebied Warmond in 2006 aangewezen als beschermd dorpsgezicht Warmond. Voor de zone rond de Herenweg is de hoofdstructuur van de doorgaande weg met asymmetrisch profiel van belang, waarbij vrijliggende monumentale bebouwing aan de westzijde, met zichtlijnen op de gebouwen kenmerkend is. Belangrijk zijn vooral de open zichtlijnen binnen de lanenstructuur en de open ruimte om de monumentale bebouwing met karakteristieke groenaanleg en erfbeplanting.



Rijksmonument buitenplaats Oostergeest. De bolletjeslijn geeft de beschermingszone aan.



Landgoedbiotoop op basis van de Verordening ruimte. Globale ligging plangebied (rode cirkel)



Begrenzing blikveld landgoedbiotoop Buitenplaats Oostergeest.

2.3.2. Beeldkwaliteitsparagraaf

De locatie van de brede school omvat een terrein tussen de Herenweg en verzorgingshuis Mariënhave, het voormalige Groot Seminarie. Ten noordoosten ligt het voorterrein van de buitenplaats Oostergeest.

In deze beeldkwaliteitsparagraaf¹ wordt een beschrijving van de historie van het plangebied gevolgd door een weergave van de huidige ruimtelijke kenmerken. Vervolgens wordt beschreven hoe het plan voor de brede school zich verhoudt tot deze waarden, en met name hoe dit bijdraagt aan bescherming en versterking van het landgoed en de landgoedbiotoop.



Besluitvlak landgoed- en kasteelbiotoop

Landschap

Landschappelijk ligt het plangebied op de noordwestflank van de strandwal van Warmond, de binnenste van het strandwallenstelsel tussen Leiden en Haarlem. Het stelsel wordt gekenmerkt door een afwisseling van zandruggen (vroeger hoger gelegen) en strandvlakten, die lager lagen en natter waren. Van oudsher zijn de strandwallen de dragers van de oudste

¹ Bronnen:

Tussen 'Rust en Vreugd' en 'In de Werelt is veel Gevaar'
Actualisatie buitenplaatsen CHS; de buitenplaatsbiotoop in Zuid-Holland
Deel B Samenvattende tabel, lijsten, beschrijvingen
Beek en Kooiman, Amsterdam, 2008

Beschrijving Buitenplaats Oostergeest, Warmond
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Complexnummer: 510513

Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland
Richtlijnen voor topgebieden cultureel erfgoed, archeologie, molen – en landgoedbiotopen in Zuid-Holland
Topgebied 2: Kaag/Oude Rijn
Urban Fabric/Steenhuis stedenbouw en landschap, 2010

bebouwing; het oudste landschapsbeeld is er een van verdichting op de strandwallen tegenover openheid in de strandvlakten.

Groot Seminarie Warmond

Het Groot Seminarie Warmond (1799 tot 1967, thans verzorgingshuis Mariënhave) ligt naast Oostergeest. Het seminarie werd ontsloten door de Bisschopslaan, die in de as van het gebouw was gesitueerd. Aan de noordoostzijde daarvan lag een begeleidende bosstrook, die grensde aan een open weiland: het plangebied. Op deze bosgrens is later de Seminarielaan aangelegd, die de grens van het plangebied vormt.

Oostergeest

Veel landgoederen in Zuid-Holland zijn gesitueerd op en aan strandwallen, en maken in hun ruimtelijke vormgeving gebruik van dit contrast. Dat geldt ook voor de buitenplaats Oostergeest (1651). De plaats ligt aan de Herenweg, de oude weg over de lengte van de strandwal. Het domein ligt in de bewoningszone; het huis staat op enige afstand van de weg, waardoor een statige encenering van de voorzijde vanuit de Herenweg mogelijk wordt, met aan de achterzijde uitzicht over de strandvlakte tussen Warmond en Voorhout.

Oostergeest is in 1651 gesticht bij de boerderij van Cornelis van Rosenburgh, schout en baljuw van Warmond. Rond 1660 werd het classicistische buitenhuis gebouwd. In de 17^e eeuw werd ook het koetshuis gebouwd. Omstreeks 1710 is het hoofdgebouw uitgebreid met een koepelkamer. In 1726 werden ds. Paridanus Schrijver en zijn vader, Cornelis Schrijver, eigenaar van het buitenhuis. Deze eigenaren hebben de naam "Oostergeest" aan het landgoed gegeven. Ook is in deze periode het eerste ontwerp voor de inrichting van het terrein gemaakt in de Franse tuinstijl met geometrische vormen.

Het landgoed is in de 19^e eeuw grondig aangepast. In het begin van de 19^e eeuw bewoonde het echtpaar Wolters-de Smet het huis. Zij lieten de tuin rond 1840 veranderen naar de Engelse landschapstijl met een bos, weilanden en waterpartijen. Daarbij werden twee houten tuinkoepels gebouwd, die nog bestaan. Op de oudste militaire kaart is te zien dat het voorterrein bebost was; het huis werd ontsloten door een gebogen boslaan.

Dit tuinlandschap is later door de volgende bewoners (het echtpaar van Limburg-Stirum-van Wijck) voltooid. Het ontwerp van het park in de landschapsstijl wordt toegeschreven aan J.D. Zocher jr.

Vanaf 1850 is het huis in bezit gekomen van de familie Leemans, die het huis nog steeds bewoont. Het nog bestaande tuinprieeel uit 1910 is door hen gebouwd. Het beboste voorterrein is in deze transformaties leeg gemaakt en vervangen door een brede zicht-as, waardoor het landhuis deel is geworden van een groen panorama vanaf de Herenweg. Daarin is ook een waterpartij zichtbaar, die het huis accentueert, en die de vervorming is van een oude kavelsloot. Op het weiland voor het buitenhuis staat een ooievaarsnest op palen, dat al sinds 1929 bewoond wordt door broedende ooievaars, en in de redengevende beschrijving voor de monumentstatus afzonderlijk genoemd wordt. De noordoostwand van het panorama is bos. Aan de voorzijde wordt het weiland begrensd door een lage haag.



De ontsluiting is bij deze aanleg verplaatst vanuit de as van het gebouw naar het zuiden, tussen het plangebied en het voterrein van Oostergeest: de Laan van Oostergeest, met ter weerszijden eiken, en daarachter meidoornhagen: een symmetrisch profiel.

De Laan van Oostergeest vormt ruimtelijk met het weiland voor het landhuis een ensemble.

Op de hoek van de Laan van Oostergeest en de Herenweg staat een oorlogsmonument.

Het landgoed is met hoofdgebouw, landschapstuin, orangerie, tuinmuur en moestuinen aangewezen als Rijksmonument.

Oude Toren en ruïne

Tussen Mariënhave en Oostergeest liggen de ruïnes van koor en toren van de oude hervormde kerk, op de plaats waar vanaf de middeleeuwen een kerk stond.



Plangebied

Het plangebied was oorspronkelijk een weiland tussen de hoofdas van het Seminarie en het voterrein van Oostergeest. In de loop der jaren is de zone aan de Herenweg bebouwd; achter de bebouwing aan de Herenweg is destijds een tweetal scholen gebouwd, De Alleman en Oostergeest. De rest van het weiland wordt gebruikt voor volkstuinen. De Laan van Oostergeest vormt, door zijn inrichting en het uitzicht over het voterrein van Oostergeest, een bijzonder element.



Huidige situatie

Brede school

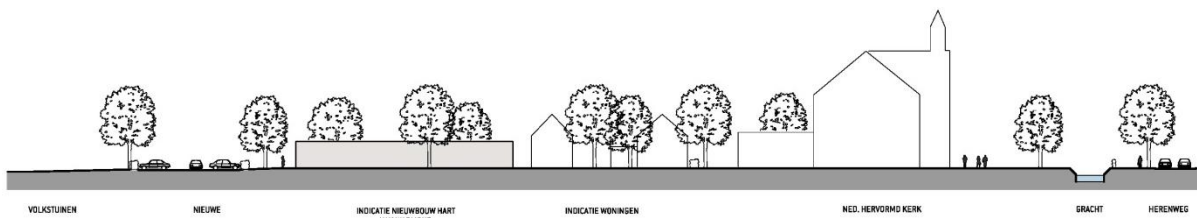
Ten behoeve van de bouw van de Brede school in het plangebied worden de beide scholen De Alleman en Oostergeest afgebroken. Daarvoor in de plaats komt één nieuw gebouw, dat aansluit op het bestaande gebouw Trefpunt aan de Seminarielaan, en dat in één laag wordt gebouwd. Het gebouw heeft een langgerekte vorm, min of meer evenwijdig aan de Herenweg. De architectuur van het nieuwe gebouw is terughoudend, eenvoudig en hoogwaardig. In vergelijking met de bestaande schoolgebouwen wordt de nieuwe bebouwing aan de zijde van de Laan van Oostergeest teruggelegd; de ruimte tussen de nieuwe bebouwing en de Laan van Oostergeest wordt ingevuld met een met hagen afgezoomde groene ruimte, die aansluit op de tuin achter het rijksmonument De Roekenhof, de pastorie van de Nederlands Hervormde kerk aan de Herenweg.

Aan de noordwestzijde van het plangebied, langs de volkstuinen, is de ontsluiting van de brede school gesitueerd, die toegang geeft tot parkeergelegenheid op eigen terrein. Daartoe wordt een zorgvuldig vormgegeven aansluiting op de Laan van Oostergeest aangelegd: een dam (aanzienlijk smaller dan de huidige aanplemping), met daarop een meidoornhaag die aansluit op de hagen langs de Laan van Oostergeest. Parkeren op de Laan van Oostergeest zal niet langer mogelijk zijn.

De openheid van de parkeerzone op het terrein van de brede school sluit aan op die van het voormalige weiland en het voorterrein van buitenplaats Oostergeest. De parkeervakken worden omzoomd met hagen en beplanting. Aan de zuidoostzijde wordt de ruimte op de overgang naar de groene ruimte rondom de monumentale gebouwen aan de Herenweg (kerk en pastorie) groen ingericht en gezoomd met hagen.

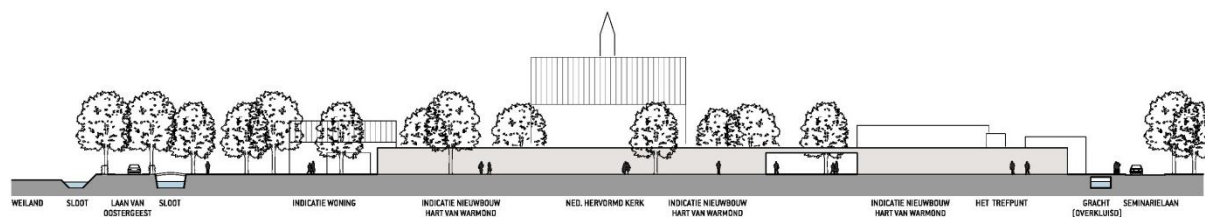


Beoogde terreininrichting



Het nieuwe schoolgebouw

Doorsnede over de volkstuinen (links) naar de Herenweg (rechts)



Het nieuwe schoolgebouw

Doorsnede vanaf de Laan van Oostergeest (links) naar de Seminarielaan (rechts)



Impressie van het nieuwe schoolgebouw met de haag langs de volkstuinten



Huidige situatie: twee scholen



Toekomst: een nieuw gebouw in een groene omgeving

Effecten op de landgoedbiotoop

De bestemmingslegging en de daaruit voortvloeiende bebouwing hebben geen directe invloed op de buitenplaats Oostergeest: alle beschermde onderdelen daarvan blijven onaangetast. Vanaf de Herenweg is, over het voorterrein van Oostergeest, de Brede school niet waarneembaar (wel verdwijnt de Oostergeestsschool uit beeld).

*Zicht over het voorterrein van Oostergeest**Laan van Oostergeest*

De effecten concentreren zich op een klein deel van de Laan van Oostergeest.

Ten behoeve van de nieuwe ontsluiting wordt een deel van het profiel van de Laan van Oostergeest aangetast: een dam over de sloot en een onderbreking van de meidoornhaag.

Tegenover deze aantasting staat een zorgvuldige inpassing en herstel van wat in de huidige situatie aangetast is, wat aanleiding geeft tot een viertal positieve effecten op de landgoedbiotoop van Oostergeest.

Ten eerste zal de versleten schoolbebouwing aan de Laan van Oostergeest verdwijnen. Daarvoor in de plaats komt aan de Laan van Oostergeest een groene ruimte, die correspondeert met het groene weiland in het voorterrein van Oostergeest. Het nieuwe gebouw ligt op grotere afstand van de Laan van Oostergeest dan de bestaande bebouwing; de architectuur is hoogwaardiger dan die van de te slopen school, en meer passend in het landschap.

*De te slopen Oostergeestsschool*

Ten tweede wordt een bestaande aantasting van het laanprofiel vervangen door een in de laan passende nieuwe aansluiting. De ter plaatse van de Oostergeestsschool gedempte wegsloot aan de zuidzijde van de Laan van Oostergeest wordt open gegraven. De meidoornhaag wordt hersteld, de ontbrekende eiken in de laanbeplanting worden aangevuld. Het schoolterrein wordt met een groene ruimte langs de Laan van Oostergeest afgezoomd.

Daarmee wordt ter plaatse een deel van de symmetrie van de Laan van Oostergeest hersteld.

Ter plaatse van de ontsluiting van de brede school wordt een smalle dam met keermuren over de sloot aangelegd. Langs de toegangsweg wordt, over de dam, een nieuwe lage haag geplant, die aansluit op de bestaande haag langs de Laan van Oostergeest, en die zicht over de wegsloot mogelijk maakt.



Parkeren op de Laan van Oostergeest



De gedempte wegsloot

Ten derde verdwijnt het parkeren op de Laan van Oostergeest - dat vindt plaats op het terrein van de brede school.

Ten vierde wordt een met architectuur en terreininrichting aangesloten op het karakter van de Laan van Oostergeest. De terreininrichting van de Brede school maakt gebruik van dezelfde beeldmiddelen als waarmee de Laan van Oostergeest en het voorterrein van Oostergeest zijn samengesteld: open ruimte, hagen en bomen. In die zin draagt deze terreininrichting bij aan de versterking van de landgoedbiotoop.

De conclusie is dat met de beoogde ontwikkeling de kwaliteiten van het beschermde landgoed niet worden aangetast, en wel worden versterkt. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de locatie en de directe omgeving, de kenmerkende ligging van het hoofdgebouw binnen de historische tuin- en parkaanleg in landschapsstijl en de functioneel-ruimtelijke relatie met andere onderdelen van de buitenplaats zoals andere gebouwen, waterpartijen, zichtlijnen en bosstroken.

Effecten op het Beschermd dorpsgezicht

Het plangebied bevindt zich buiten de zone waarin de karakteristieke asymmetrie van de Herenweg gestalte krijgt; de bebouwing aan de Herenweg tussen het plangebied en de Herenweg draagt daaraan bij. De waardevolle open zichtlijnen binnen de lanenstructuur en de open ruimte om de monumentale bebouwing met karakteristieke groenaanleg en erfbeplanting blijven in stand.

Beelden en fotomontages

Op de volgende pagina's zijn met een viertal fotomontages de effecten van de sloop van de bestaande scholen en de nieuwbouw van de nieuwe school in beeld gebracht.

Steeds drie:

1. de huidige situatie
2. een digitale weergave van de bestaande en nieuwe bebouwing (zonder de beplanting)
3. een fotomontage van de bestaande en nieuwe bebouwing in de bestaande (te handhaven) beplanting.



Vanaf de Herenweg - huidige situatie



Vanaf de Herenweg - de nieuwe school



Vanaf de Herenweg - de nieuwe school ingemonteerd



Vanaf landgoed Oostergeest - huidige situatie



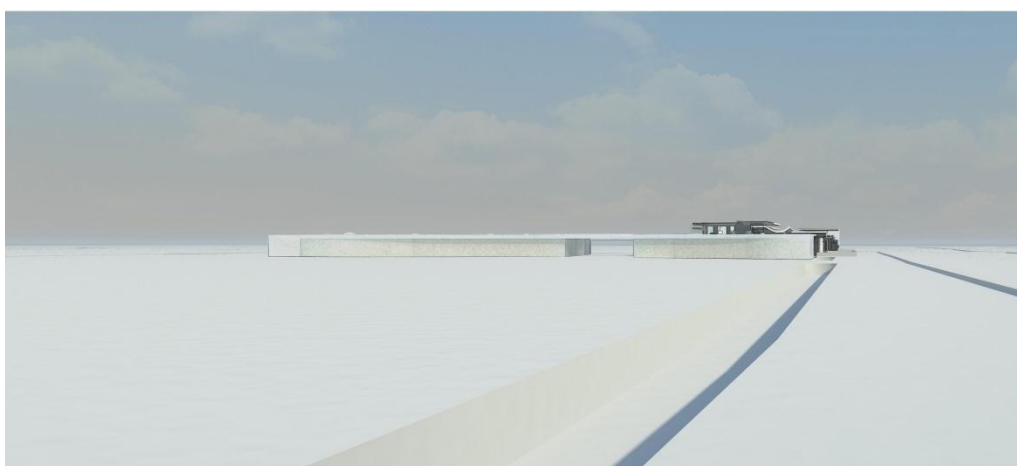
Vanaf landgoed Oostergeest - de nieuwe school



Vanaf landgoed Oostergeest - de nieuwe school ingemonteerd



Seminarielaan - huidige situatie



Seminarielaan - de nieuwe school



Seminarielaan - de nieuwe school ingemonteerd



Seminarielaan - huidige situatie



Seminarielaan - de nieuwe school



Seminarielaan - de nieuwe school met herinrichting

Beeldkwaliteitskader

Bij de realisering van de bestemming 'Maatschappelijk' worden daarom de volgende regels in het bestemmingsplan acht genomen:

- De bebouwing wordt uitgevoerd in één laag;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 5 m;
- Het bebouwd oppervlak wordt gelimiteerd tot het oppervlak van het bouwplan (+15%).
- Open ruimte zoomt het schoolterrein af aan de Laan van Oostergeest.
- Gedekte kleurstelling en natuurlijke uitstraling van gevelmaterialen.

Bij de realisering van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' worden de volgende regels in acht genomen:

- Herstellen van de gedempte wegsloot, de meidoornhaag en de laanbeplanting ter plaatse van de Oostergeestsschool;
- Uitvoeren van de aansluiting op de Laan van Oostergeest met een dam met keermuren;
- De landschappelijke inpassing van het (parkeer)terrein wordt vormgegeven door een groene licht verspringende rand van hagen gecombineerd met andere begroeiing (struiken en enkele kleine bomen).

Conclusie

De bestemmingslegging en het daarbinnen passende bouwplan hebben geen directe invloed op de buitenplaats Oostergeest: alle onderdelen daarvan blijven onaangetast.

Er is een positief effect van de nieuwe ontwikkeling op de landgoedbiotoop. De oude schoolbebouwing aan de Laan van Oostergeest verdwijnt. De nieuwe bebouwing ligt op grotere afstand van deze laan, achter een groene ruimte, die correspondeert met de groene ruimte van het voorterrein van Oostergeest en heeft een beperktere bouwhoogte. Het profiel van de Laan van Oostergeest wordt hersteld. De terreininrichting van de Brede school maakt gebruik van dezelfde beeldmiddelen als waarmee de Laan van Oostergeest en het voorterrein van Oostergeest zijn samengesteld: open ruimte, hagen en bomen. In die zin draagt deze terreininrichting bij aan de versterking van de landgoedbiotoop. De voorgestelde architectuur is hoogwaardig en het gebouw zal zich mede door het voorgestelde materiaalgebruik meer voegen in het landschap van de landgoedbiotoop.

2.4. Conclusie

De locatie van het Kloppend Hart kenmerkt zich door de historische bebouwing aan de Herenweg, de historische objecten in de directe omgeving zoals Marente en de ligging in een groene setting. De gebouwen aan de Herenweg hebben hierbij een afschermende werking waardoor de ontwikkeling uit het zicht blijft. Het perceel van de scholen achter het Trefpunt, de kerk en de pastorie wordt heringericht ten behoeve van drie scholen; de Brede School. In het ruimtelijke spoor is aangesloten bij het huidige karakter van de schoolgebouwen. Namelijk een Brede School dat bestaat uit één bouwlaag, aansluitend op het bestaande Trefpunt en ondergeschikt aan de cultuurhistorische objecten in de directe omgeving.

3.1. Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Deze documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. De ontwikkeling draagt hierdoor enerzijds niet bij aan het realiseren van het rijksbeleid, maar is evenmin in strijd met dit beleid. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan zodoende niet in de weg.

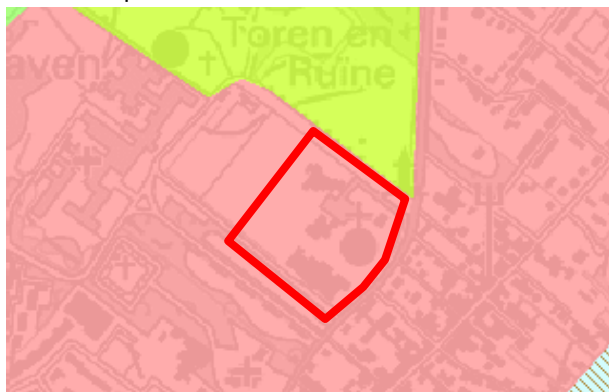
3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

De Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Uitvoeringsagenda en de Verordening Ruimte vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

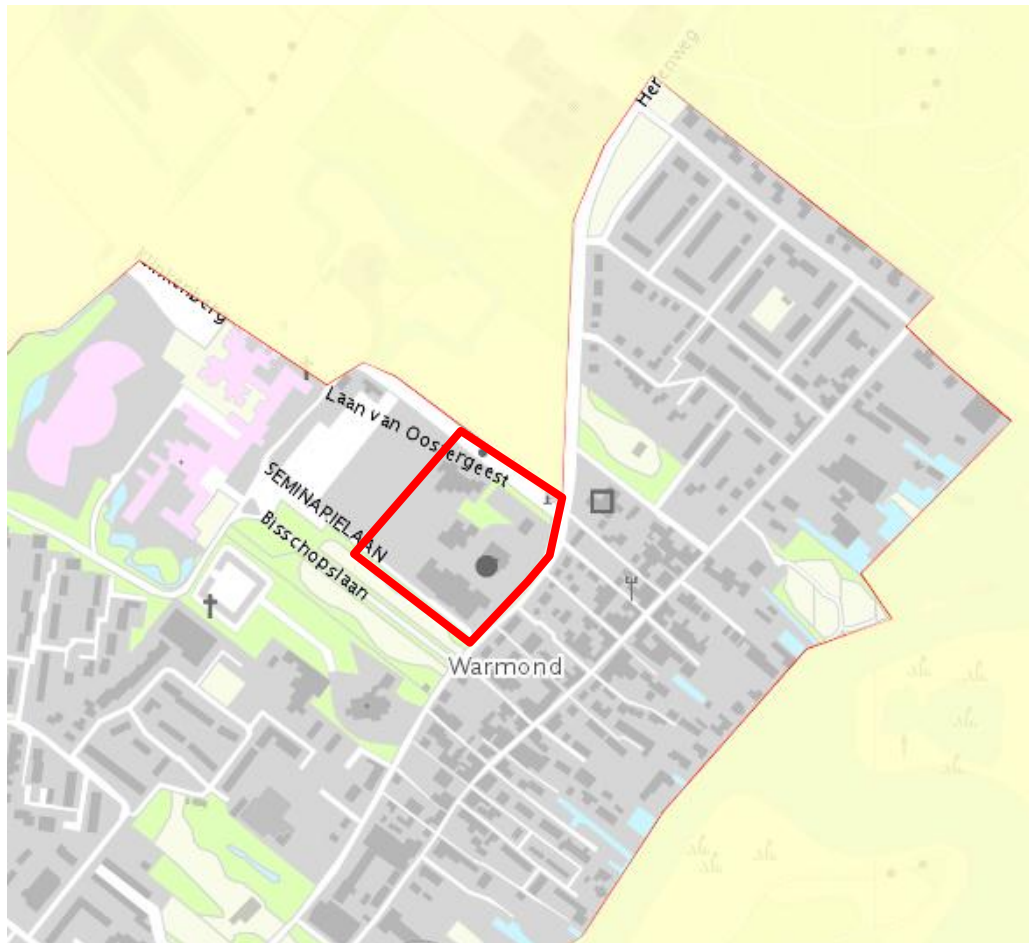
Op de functiekaart van de structuurvisie is het plangebied aangewezen als stads- en dorpsgebied. Dit is een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Het beleid is gericht op concentratie van verstedelijking binnen de bebouwingscontouren. Het bouwplan is in overeenstemming met deze provinciale structuurvisie.



Uitsnede Structuurvisiekaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Provinciale Verordening Ruimte (2010)

Samen met de Provinciale Structuurvisie is op 2 juli 2010 ook de provinciale Verordening Ruimte vastgesteld door Provinciale Staten. Hierop zijn enkele actualisaties vastgesteld waarvan de 'Actualisering 2012' zoals vastgesteld op 30 januari 2013 de meest recente is. In deze actualiseringen zijn de hoofdlijnen, hoofdpogaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven. Waar de visie een zelfbindend document is voor de provincie, daar bevat de Provinciale Verordening regels die algemeen bindend zijn en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.



Uitsnede Structuurvisie (rode cirkel is globale ligging plangebied)

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd. Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

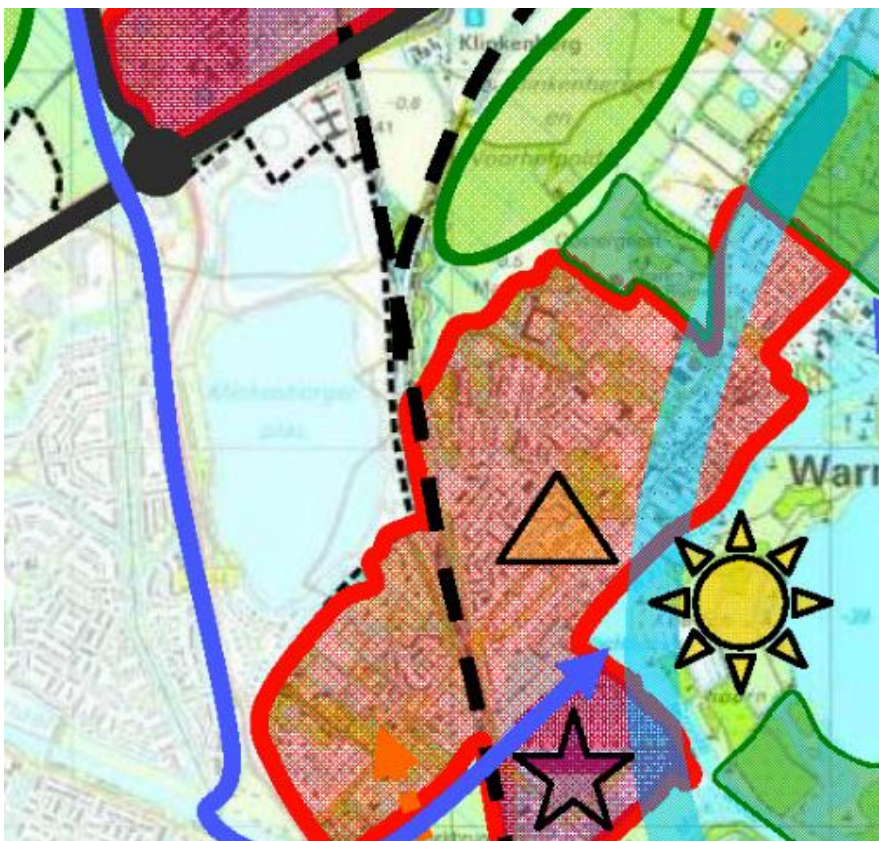
Op basis van deze Verordening ligt de planontwikkeling binnen de landgoedbiotoop waarvoor een beschermend beleid geldt. In de beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 2.3 van dit bestemmingsplan) zijn de waarden van het landgoed en de effecten van beoogde ontwikkelingen beschreven.

3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Teylingen (2008)

De visie van de gemeente Teylingen is gericht op een aantrekkelijke en vitale gemeente waar het ook in de toekomst goed wonen, werken en recreëren is. De visie steunt op twee pijlers: totstandkoming van kwaliteitskernen en een boeiend en beleefbaar buitengebied. Het Kloppend Hart is gelegen binnen de gemeentelijke contour voor wonen en de woonomgeving. Voor de ontwikkeling van het Kloppend Hart is geen specifiek beleid opgesteld in deze Visie. Wel worden de volgende speerpunten genoemd die tevens van belang zijn voor dit plan:

- streven naar het in stand houden, versterken en mogelijk uitbreiden van het activiteitenaanbod in Teylingen;
- het afstemmen van de onderwijsvoorzieningen binnen de gemeente aan de behoefte;
- het stimuleren van culturele, kunstzinnige en sportactiviteiten in de gemeente.



Kaart Toekomstvisie Teylingen

Vigerend bestemmingsplan

Vigerende bestemmingen

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

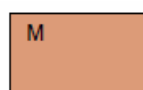
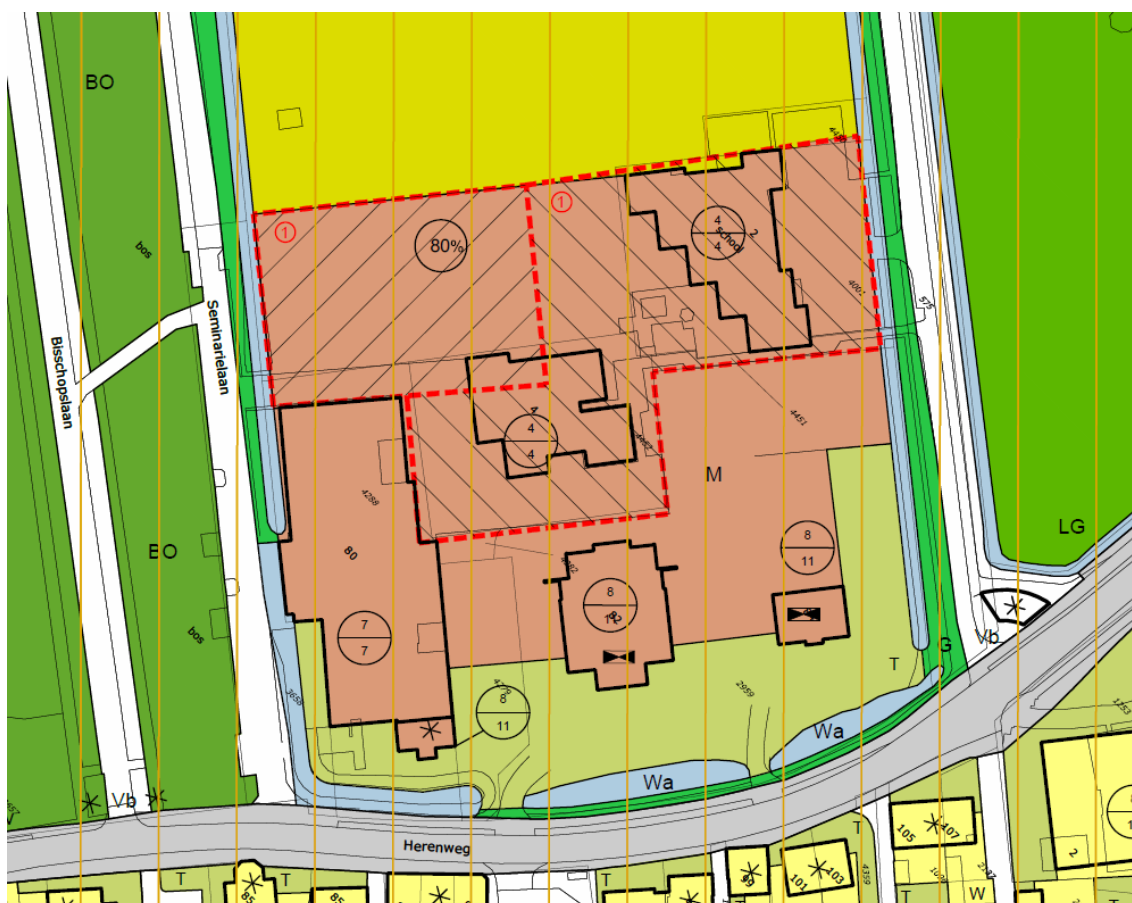
De bestemming ter plaatse van de scholen, het Trefpunt, de kerk en de pastorie is 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan zoals onderwijsvoorzieningen, kinderdagverblijven, welzijns- en culturele bestemmingen en religieuze voorzieningen.

Ten noordwesten van het gebied Kloppend Hart vigeert de bestemming 'Recreatie – Volkstuin'.

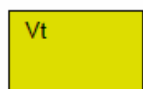
Ter plaatse van de scholen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te wijzigen ten behoeve van een Brede School met bijhorende functies. Het uitgangspunt

binnen deze wijzigingsbevoegdheid is dat de bestaande scholen worden gesloopt. Aan de zijde van de Laan van Oostergeest zijn de gronden binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid toegewezen voor parkeren ten behoeve van de Brede School. Bebouwing is hier niet toegestaan.

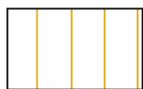
Over het plangebied vigeert daarnaast de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'. Het doel van deze regeling is om nieuwe ontwikkelingen binnen bepaalde kaders te laten plaatsvinden, zodanig dat bestaande kwaliteiten worden gehandhaafd of door nieuwe kwaliteiten worden vervangen.



Maatschappelijk



Recreatie - Volkstuin



Beschermd dorpsgezicht



Gebied met wijzigingsbevoegdheid



Gebied met wijzigingsbevoegdheid
t.b.v parkeren

Uitsnede kaart en legenda Kom Warmond 2009

Afwijking ontwikkeling ten opzichte van het vigerende plan

De beoogde planontwikkeling past binnen de gedachte van de wijzigingsbevoegdheid om de gronden te herinrichten voor de Brede School maar niet exact binnen de gestelde regeling van de wijzigingsbevoegdheid. De positie van het beoogde schoolgebouw is namelijk deels gelegen op de gronden van de wijzigingsbevoegdheid dat is aangewezen voor parkeren. De tweede afwijking betreft de wijziging van de bestemming Recreatie Volkstuinen ten behoeve van het parkeerterrein. Parkeren ten behoeve van de maatschappelijk functie is namelijk niet toegestaan binnen de vigerende bestemming.

3.4. Conclusie

Het provinciale en gemeentelijke beleid hebben het plangebied beleidsmatig aangewezen als woongebied en voor woongebied gerelateerde functies, zoals maatschappelijke bestemmingen. Omdat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is op basis van de vigerende bestemmingen is voor dit plan een nieuw planologisch- juridisch kader opgesteld.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de conclusies ten aanzien van de milieuaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Per aspect wordt ingegaan op het geldende toetsingkader, de conclusies van het onderzoek en de wijze waarop conclusies zullen worden vertaald naar het bestemmingsplan. Dit onderzoek bestaat voornamelijk uit het advies van de Omgevingsdienst West-Holland en uit aanvullende onderzoeken op het gebied van bodem, archeologie en ecologie.

4.1. Verkeer

Bestaande ontsluiting plangebied

Gemotoriseerd verkeer

De hoofdontsluiting van de locatie wordt gevormd door de Herenweg. De Herenweg is op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP, 2010) van de gemeente Teylingen gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/h. De Herenweg vormt een belangrijke verbinding tussen het centrum van Warmond aan de zuidkant en de kernen Sassenheim en Voorhout, het treinstation Sassenheim en de autosnelweg A44 aan de noordkant. Vanaf de Herenweg lopen twee inpridders het gebied in: de Seminarielaan en de Laan van Oostergeest. Beide wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Parallel aan de Seminarielaan loopt een derde straat: de Bisschopslaan. Deze laan vervult een belangrijke toegang voor het complex van Marente en omliggende bebouwing. Op de Laan van Oostergeest geldt in de huidige situatie ingaand eenrichtingsverkeer (vanaf de Herenweg) evenals op het eerste deel van de Seminarielaan. Op het tweede deel van de Seminarielaan geldt tweerichtingsverkeer met een doorkoppeling naar de Bisschopslaan. Voor fietsers is tweerichtingsverkeer op alle straten toegestaan.

De bestaande basisschool wordt in de huidige situatie via beide lanen bereikt. Aan de Seminarielaan vindt zowel langs- als haaksparkeer plaats. Het eerste deel van de Seminarielaan kent eenrichtingsverkeer. Op het tweede deel van de Seminarielaan, waar de haakse parkeervakken zijn gesitueerd, is tweerichtingsverkeer mogelijk. Verkeer richting de Herenweg rijdt via een doorsteek naar de parallelgelegen Bisschopslaan. De Seminarielaan heeft geen trottoir of fietsvoorziening. Er is geen Kiss&Ridestrook aanwezig. Aan de Laan van Oostergeest vindt langsparkeren plaats.

Langzaam verkeer

Langzaam verkeer bereikt het plangebied met name vanaf de Herenweg. Zowel vanuit het dorpscentrum als de omliggende woonwijken zijn ook solitaire verbindingen voor langzaam verkeer aanwezig. Vanuit het dorpscentrum wordt de locatie bereikt via de Dorpsstraat en de Baan of de Kaarsenmakersdam. Verkeer kan door middel van een met verkeerslichten geregelde oversteekvoorziening de Herenweg kruisen. Vanuit de omliggende woonwijken zijn ook routes voor langzaam verkeer beschikbaar om het plangebied te bereiken, zoals via de

Oude Dam en de Monseigneur Aengenentlaan. Daarnaast beschikt de Herenweg over fietsstroken en trottoirs.

Openbaar vervoer

Ter hoogte van Het Trefpunt bevindt zich de bushalte welke wordt aangedaan door een busdienst Leiden – Haarlem. Deze busdienst verbindt Warmond onder andere met Sassenheim en het treinstation van Sassenheim en heeft een frequentie van 2x per uur per richting, in de spits vaker.

De externe ontsluiting van het plangebied is voor alle modaliteiten goed.

Beoogde ontsluiting plangebied

Bereikbaarheid

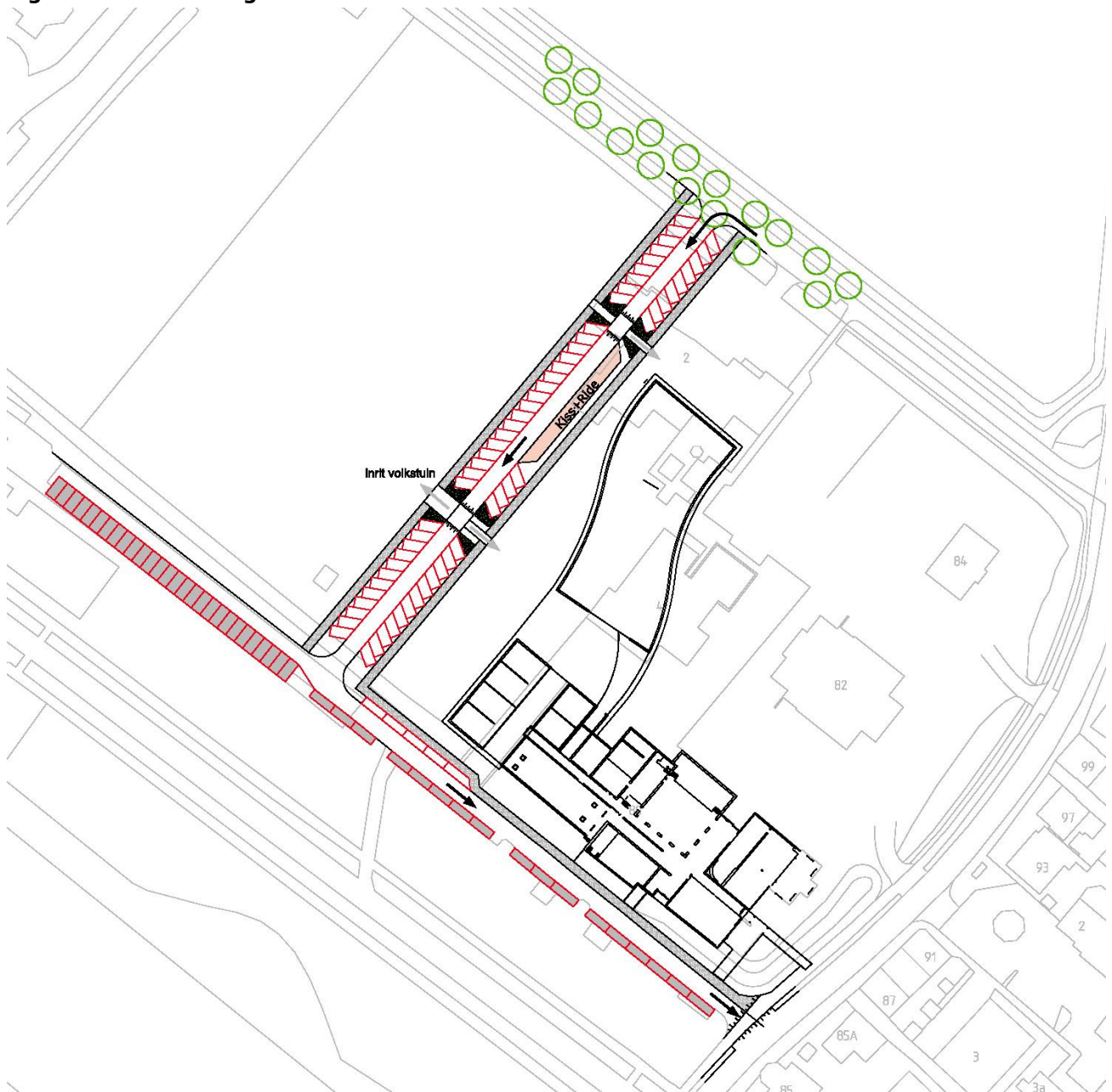
Om het plangebied en de parkeervoorzieningen op een goede en verkeersveilige wijze bereikbaar te maken, wordt een doorkoppeling voorzien tussen de Laan van Oostergeest en de Seminarielaan in de vorm van een nieuwe toegangsweg met parkeervoorzieningen. Vanaf deze toegangsweg worden ook de volkstuinten toegankelijk. Hier zal ook hoofdzakelijk het parkeren voor de basisschool plaatsvinden. Een deel van het parkeren vindt langs de Seminarielaan plaats. Parkeren langs de Laan van Oostergeest is vanuit beeldkwaliteitsoogpunt niet meer toelaatbaar. In de huidige situatie vindt dit wel plaats aan de Laan van Oostergeest.

Doordat rondom de schoolspitsen veel diffuse verkeersbewegingen plaatsvinden rondom de school in combinatie met veel fietsers en voetgangers, is het belangrijk dat een homogene verkeersstroom ontstaat. Hierdoor blijft het verkeersbeeld overzichtelijk en verkeersveiliger. Voorwaarde hiervoor is het instellen van een eenrichtingscircuit voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor ontstaat een homogene verkeersstroom en wordt de verkeersveiligheid voor met name langzaam verkeer gewaarborgd. Door middel van gestoken parkeervakken wordt het eenrichtingsverkeer afgedwongen. Op de Seminarielaan en de Laan van Oostergeest blijft wel tweerichtingsverkeer bestaan voor fietsers.

Het verkeer naar de verschillende functies (Marente, basisscholen) wordt zoveel mogelijk gescheiden afgewikkeld. De doorkoppeling tussen de Seminarielaan en de Bisschopslaan vervalt daarom. Dit draagt ook bij aan een overzichtelijk verkeersbeeld op de Seminarielaan. Het vervallen van de doorkoppeling wordt in dit bestemmingsplan geborgd door de vigerende bestemming Verkeer-Verblijfsgebied te wijzigen in de bestemming Bos. Dit is in overeenstemming met de vigerende bestemming Bos tussen de Bisschopslaan en de Seminarielaan.

Het beoogde ontsluitingsmodel voorziet in eenrichtingsverkeer vanaf de Laan van Oostergeest via het parkeerterrein naar de Seminarielaan. Vanaf de Herenweg wordt dus via de Laan van Oostergeest in gereden en via de Seminarielaan uit gereden. Op de gehele Seminarielaan wordt uitgaand eenrichtingsverkeer ingesteld. De doorkoppeling naar de Bisschopslaan komt te vervallen. Verder wordt langs de Seminarielaan een trottoir gerealiseerd aan de zijde van de school.

De parkeerplaatsen langs de Seminarielaan die bestemd zijn voor Marente (ten noordwesten van de school) worden via de Bisschopslaan bereikt. Op de Laan van Oostergeest wordt het ingaand eenrichtingsverkeer ten opzichte van de huidige situatie gehandhaafd. In figuur 4.1 is dit model uitgewerkt.

Figuur 4.1 Ontsluitingsmodel

Verkeersgeneratie

De nieuwe ontwikkeling zal leiden tot een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen. Op grond van de verkeersgeneratietool van het CROW, gebaseerd op publicatie 317, kan de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkelingen worden berekend. Daarbij wordt uitgegaan van de realisatie van één nieuwe basisschool. De andere basisscholen zijn reeds op de locatie aanwezig. Het aantal lokalen zal toenemen met 6 (2 in de onderbouw en 4 in de bovenbouw) en het aantal leerlingen met 144. Dit leidt tot een verkeersgeneratie van 164 mvt/etmaal, zie de bijlage bij deze notitie. De verkeersintensiteit op de Herenweg is bekend op basis van de Regionale Verkeers- en Milieukaart (RVMK). Op grond van deze kaart bedraagt de verkeersintensiteit op de Herenweg circa 7.500 mvt/etmaal. De verkeersintensiteit zal toenemen met maximaal 2%. Deze toename zal niet leiden tot verkeersafwikkelingsproblemen op de omliggende wegen. Bovendien wordt met de beoogde verkeerscirculatie het verkeer op een verkeersveilige wijze afgewikkeld.

Parkeerbehoefte

In de bestaande situatie is er sprake van tekort aan parkeerruimte voor de bestaande functies. Het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is om enerzijds een inhaalslag te realiseren voor de bestaande functies en anderzijds voor één nieuwe school te voorzien in voldoende parkeerruimte.

De parkeerbehoefte is berekend op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid dat is vastgelegd in de Parkeernota Teylingen (augustus 2010). In tabel 4.1 is de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling opgenomen. Daarbij wordt uitgegaan van de uitbreiding van het aantal leslokalen. Daarnaast zal de bestaande bibliotheek in Het Trefpunt kleiner worden. De overige functies blijven in dezelfde omvang gehandhaafd.

Tabel 4.1 Parkeerbehoefte nieuwe ontwikkelingen

Huidige functies	Parkeernorm	parkeerbehoefte
9 lokalen	0,8 per lokaal (personeel)	8 pp
66 leerlingen onderbouw	$66 * 0,5 * 0,5 * 0,75^1$	13 pp
110 leerlingen bovenbouw	$110 * 0,4 * 0,25 * 0,85^1$	10 pp
279 m ² bibliotheek	0,8 per 100 m ² bvo	3 pp
Huidige parkeerbehoefte		34 pp
Toekomstige functies		
15 lokalen	0,8 per lokaal (personeel)	12 pp
107 leerlingen onderbouw	$107 * 0,5 * 0,5 * 0,75^1$	20 pp
213 leerlingen bovenbouw	$213 * 0,4 * 0,25 * 0,85^1$	19 pp
175 m ² bibliotheek	0,8 per 100 m ² bvo	2 pp
Toekomstige parkeerbehoefte		53 pp
Toename		19 pp

¹ omrekenfactoren voor percentage autogebruik, aantal maal dat een parkeerplaats wordt gebruikt gedurende een schoolspits (turn-over) en aantal kinderen per auto

Uit tabel 4.1 blijkt dat de parkeerbehoefte met 19 parkeerplaatsen toeneemt ten gevolge van één nieuwe school. Daarnaast worden langs de Seminarielaan 15 parkeerplaatsen verwijderd ten gunste van een nieuw trottoir. Verder vervallen door inpassing van de nieuwe toegangsweg nog maximaal 3 parkeerplaatsen langs de Seminarielaan. In totaal dienen hierdoor 37 parkeerplaatsen (19+15+3) gerealiseerd te worden.

De nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de nieuwe toegangsweg tussen de Laan van Oostergeest en de Seminarielaan. Hier kunnen minimaal 37 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit blijkt uit de principeschets in figuur 4.1. Bij de inpassing van de parkeerplaatsen zal gezocht worden naar een verdere optimalisatie van het aantal parkeerplaatsen. Hierdoor kan de parkeerdruk die zich in de huidige situatie manifesteert worden verlicht. Daarnaast wordt, zoals eerder gesteld, een Kiss&Ridestrook ter plaatse van de nieuwe parkeervoorziening gerealiseerd voor het snel brengen en halen van schoolkinderen. Op grond van de principeschets in figuur 4.1 blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden om in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkelingen te voorzien.

Conclusie

De Brede School zal leiden tot een gewijzigd mobiliteitsbeeld rondom de locatie. Om het verkeer in goede banen te leiden zal een eenrichtingscircuit worden ingesteld via de Laan van Oostergeest naar de Seminarielaan. Hiertoe zal een nieuwe toegangsweg worden gerealiseerd die beide lanen met elkaar verbindt. Langs deze toegangsweg worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voorzien. Tevens is er

ruimte voor het realiseren van aanvullende parkeerplaatsen, om de parkeerdruk in de omgeving te verlichten. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid wordt op de gehele Seminarielaan eenrichtingsverkeer ingevoerd en wordt het eerste deel voorzien van een trottoir.

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling zal niet leiden tot noemenswaardige effecten op de omliggende wegen. De bereikbaarheid van de locatie is voor alle modaliteiten goed.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.2. Geluid

Beleid en normstelling

Wet geluidhinder

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de onderzoekszone van een verkeersweg, een spoorweg, of een gezoneerd industrieterrein valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) binnen die geluidszone. Een bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld indien de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige functies voldoet aan de voorkeursgrenswaarden genoemd in de Wgh, of indien een besluit is genomen om hogere waarden vast te stellen. Voor dit laatste geeft de Wgh een maximale ontheffingswaarde. Voordat een hogere waarde kan worden vastgesteld, dienen eerst maatregelen onderzocht te worden om de geluidbelasting terug te dringen.

Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden op grond van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het in sommige gevallen, zoals bij drukke 30 km wegen, toch nodig zijn om de akoestische situatie in kaart te brengen, om te beoordelen of het een goede locatie is voor een geluidgevoelige functie.

Onderzoek wegverkeerslawaai

Wegen hebben een zone waarbinnen de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht zijn. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt zijn hiervan uitgezonderd. Wel moet voor deze wegen een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening plaatsvinden.

Het geplande schoolgebouw is een geluidgevoelige bestemming en ligt binnen de geluidzone van de Herenweg. Op deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

Het bouwplan wordt verder omsloten door de Seminarielaan en de Laan van Oostergeest. Dit zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur met een beperkte verkeersintensiteit waardoor het aannemelijk is dat deze wegen nauwelijks een bijdrage zullen leveren aan de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen scholen. Deze wegen kunnen dan ook buiten beschouwing worden gelaten.

Door de Omgevingsdienst is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Onderzoek industrielawaai

De locatie ligt niet binnen een geluidszone van een inrichting zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Onderzoek railverkeer

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een spoorlijn. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Onderzoek luchtverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de zogenaamde 20 Ke-zone van de luchthaven Schiphol. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Onderzoek geluid schoolgebouw en buitenspeelsterrein

Een schoolgebouw en in het bijzonder de buitenspeelsterreinen kunnen geluiduitstraling hebben op de omgeving. Door de Omgevingsdienst is in dat kader een advies² opgesteld naar de invloed van de speelsterreinen op de twee beoogde woningen achter de pastorie. Deze woningen doorlopen een eigen bestemmingsplanprocedure maar worden voor de relevante onderzoeksaspecten voor de Brede School reeds beoordeeld.

De school valt onder het Activiteitenbesluit. Stemgeluid van de schoolkinderen is vanaf een uur voor tot een uur na schooltijd uitgesloten van toetsing aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Indien het stemgeluid de normen, zoals gesteld voor overige geluiden van de school, niet overschrijdt kan in ieder geval gezegd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De conclusie van het geluidrapport is dat het geluidniveau $L_{Ar,LT}$ vanwege het stemgeluid van de kinderen op het speelsterrein op de perceelsgrens van de nieuw te bouwen woningen voldoet aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Op de perceelsgrens wordt het maximaal geluidsniveau L_{Amax} met ca. 5 dB overschreden. Indien de woningen op minimaal 5 meter van de perceelsgrens worden gerealiseerd kan tevens voldaan worden aan de maximale geluidsnorm. Er kan in dat geval gesproken worden over een goede ruimtelijke ordening.

Er is een aantal mogelijkheden om de hinder voor de bewoners van de nieuwe woningen binnen het zoekgebied tot een minimum te beperken:

- speeltoestellen en plaatsen waar veel kinderen samen komen (zandbak, voetbalveld) zover mogelijk van de woningen verwijderd houden;
- afstand van de speelsterreinen tot de gevel van de woningen zo groot mogelijk maken. Om eventuele overlast in de tuin tot een minimum te beperken zou overwogen kunnen worden om een afscherming te plaatsen tussen het speelsterrein en de perceelsgrens.
- buitenspeeltijd van de verschillende scholen zoveel mogelijk gelijktijdig plaats laten vinden zodat de eventuele hinder beperkt blijft tot bepaalde momenten op een dag en er voor de omwonenden voldoende rustmomenten overblijven.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de scholen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Inzake de geluidsuitstraling van de school en het buitenspeelsterrein wordt een afstand aangehouden van 5 m vanaf de perceelsgrens tot aan de bestemming wonen. Met deze maatregelen is sprake van aanvaardbaar akoestische klimaat.

² Omgevingsdienst West- Holland. RO milieuadvies. Kenmerk 2012004508. 10 april 2012.

4.3. Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik. Indien nieuwe milieugevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen of scholen, mogelijk worden gemaakt in de nabijheid van bestaande bedrijven dan dient de geluidruimte die het bedrijf heeft op basis van een algemene maatregel van bestuur (AMvB), of zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning, te worden gerespecteerd. Bij het toestaan van nieuwe bedrijven of andere functies dient rekening gehouden te worden met de milieuruimte die in de toekomst nodig is. Hierbij kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 gehanteerd worden om de afstand te bepalen tussen woningen en de verschillende bedrijfscategorieën.

Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt ondermeer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4.2 Richtafstanden milieuzonering

Richtafstand (in meters) tot omgevingstype		
categorie	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Onderzoek

Gelet op de aard van het plangebied kan het plangebied worden getypeerd als een 'gemengd gebied' en kan de richtafstand met één stap verlaagd worden. Dit vanwege de ligging nabij een doorgaande weg en de aanwezigheid van meerdere functies in de omgeving. Van een zuiver woongebied is geen sprake.

In tabel 4.3 zijn de bedrijven en/of activiteiten opgenomen die aanwezig zijn in of in de buurt van het plangebied.

Tabel 4.3 Bedrijven in de omgeving

Bedrijf/ activiteit	Adres	SBI 1993	Milieu categorie	Min. gewenste afstand (bij 'gemengd omgeving')	Huidige afstand tot plangebied
Sociaal Cultureel Centrum 'Het trefpunt'	Herenweg 80	9232 Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2	10 meter o.b.v. geluid	In plangebied
Basisschool Oostergeest	Laan van Oostergeest 2	801, 802 Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2	10 meter o.b.v. geluid	In plangebied
Basisschool 'De Alleman'	Laan van Oostergeest 4	801, 802 Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2	10 meter o.b.v. geluid	In plangebied
Th. J. Duinhoven	Laan van Oostergeest 4*	0112.1 Tuinbouw met bedrijfsgebouw	2	10 meter o.b.v. geluid	Open grond: 70 m Bedrijfsgebouw: 80 m
T. J. Duinhoven	Laan van Oostergeest 2*	0112.1 Tuinbouw met bedrijfsgebouw	2	10 meter o.b.v. geluid	Open grond: 70 m Bedrijfsgebouw: 80 m
Volkstuinen					Aangrenzend

* Betreft hetzelfde bedrijf

De richtafstand tussen de Brede School en de beoogde twee woningen achter de Herenweg bedraagt 10 m waarbij het aspect geluid de maatgevende factor is. Uit nader onderzoek blijkt dat deze richtafstand van 10 m verkleind kan worden tot 5 m, zie de onderbouwing in paragraaf 4.2. De afstand tussen de nieuwbouwlocatie van de school en de beoogde woningen dient ten minste 5 m te bedragen. Bij de ontwikkeling van de twee woningen zal deze afstandsmaat in acht worden gehouden.

De activiteiten van de school en die van het Trefpunt kunnen een spanningsveld opleveren. Zolang de activiteiten van de school met name in de dagperiode plaatsvinden en die van de het Trefpunt (met name de theater- en muziek activiteiten) in de avonduren, wordt niet verwacht dat dit tot problemen zal leiden. Mede omdat reeds in de bestaande situatie beide functies naast elkaar zijn gelegen.

Conclusie

In (de omgeving van) het plangebied zijn geen hinder veroorzakende functies aanwezig die beperkingen opleveren voor de scholen, het Trefpunt en de twee beoogde woningen.

4.4. Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient voor externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Onderzoek

In het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen, het plangebied ligt niet in het effectgebied van een risicobron (zie onderstaand figuur). De spoorlijn wordt volgens de vervoersprognoses van ProRail niet gebruikt voor het transport van gevaarlijk stoffen.



Figuur risicokaart.nl

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' is geen belemmering voor realisatie van de scholen en de twee woningen.

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in (de omgeving van) het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Deze worden in het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen.

Ten westen 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 (ontwerp)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

Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het project niet in de weg staat.

4.5. Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.6. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Wet luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.4 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Besluit niet in betekende mate

In het Besluit niet in betekende mate is bepaald in welke gevallen een project niet in betekende mate bijdraagt. Dit is onder andere het geval als een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide en fijn stof (= 1,2 µg/m³). Dit is bijvoorbeeld het geval bij een woningbouwproject van minder dan 1.500 woningen.

Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Verder moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening 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, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw

In het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) zijn voor luchtkwaliteit de volgende ambities opgenomen:

- Basisambitie: gevoelige bestemmingen (volgens het besluit Gevoelige bestemmingen) op minstens 100 meter van de snelweg;
- Extra ambitie:
 - handhaving van 5 % tot 10 % lagere waarden dan de grenswaarden NO₂ en PM₁₀ voor verblijfsgebieden (36 tot 38 µg/m³);
 - gevoelige bestemmingen op minstens 300 meter van de snelweg;
 - geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (>10.000 mvt/etmaal)

Regionaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit

In het Regionale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit Zuid Holland zijn een aantal maatregelen ingebracht, die in regio Holland Rijnland worden uitgevoerd. Deze maatregelen zijn opgenomen in het NSL. De uitvoering van deze maatregelen wordt door Omgevingsdienst West-Holland gecoördineerd.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een Brede School met daarin 3 scholen mogelijk. Daarnaast wordt de ontwikkeling van twee woningen mogelijk gemaakt in een separaat bestemmingsplan. Daar de oude schoolgebouwen worden gesloopt, is de toename gering en is verkeersbijdrage door het plan zeer beperkt. Er is te concluderen dat het project de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechtert.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl). Uit deze monitoringstool blijkt dat ter plekke langs de Herenweg in 2011 de concentraties stikstofdioxide en fijn stof beduidend lager zijn dan de grenswaarden (respectievelijk 26,4 µg/m³ en 18,2 µg/m³). Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is. De Herenweg is daarnaast een weg met minder dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal en worden de scholen, kinderdagverblijf en peuterspeelzaal niet direct langs de Herenweg gerealiseerd.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambities uit het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.7. Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

Onderzoek

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is door IDDS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Uit de resultaten van de chemische analyses blijkt dat de grond en het grondwater niet of licht zijn verontreinigd. Tijdens de veldwerkzaamheden heeft het onderzoeksbureau geen asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodemonsters waargenomen.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen. Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van bodem geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het voorgenomen gebruik.

4.8. Archeologie

Toetsingskader

Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1998 wordt voorgeschreven dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Gemeentelijk beleid

In de nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen' (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 mei 2010) is het gemeentelijk archeologiebeleid vastgelegd. Het beleid is gebaseerd op wetgeving en de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen en heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen. Voor het nemen van beslissingen is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Teylingen.

Onderzoek

Door IDDS⁴ is een bureauonderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachtingswaarde te toetsen en een veldonderzoek uitgevoerd bestaande uit het uitzetten van 9 boringen. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt verwacht dat in het plangebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn vanaf het Midden Neolithicum omdat het plangebied op een strandwal is gelegen die in deze periode werd gevormd. De strandwal vormde in de eeuwen daarna een gunstige locatie voor bewoning in het kustgebied.

Het resultaat van het veldonderzoek is dat het plangebied grotendeels is verstoord. De verstoringen reiken plaatselijk tot meer dan 2,0 m -mv vanwege de groundbewerking voor de

³ IDDS Archeologie. Verkennend bodemonderzoek Herenweg (Brede School) te Warmond. Kenmerk 120E096/DBI/rap. 8 mei 2012.

⁴ IDDS Archeologie. Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase. Brede School, Warmond. Rapport 1386. 27-04-2012.

bollenteelt en later voor de aanleg van de bebouwing. De bodemopbouw is alleen nog enigszins intact in boring 6 waar het oude maaiveld nog aanwezig is onder een opgebrachte laag van circa een meter dikte. Onder het oude maaiveld is direct het zand van de strandwal aanwezig. Mogelijk is de oorspronkelijke top van deze laag verstoord door bloembollenteelt of afgraving, waardoor archeologische resten vanaf het Midden Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd verstoord kunnen zijn.

Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Nader onderzoek en een dubbelbestemming om de archeologische waarden te beschermen is dan ook niet noodzakelijk.

4.9. Cultuur

Beschermd dorpsgezicht Warmond

De dorpskern van Warmond is als erkenning van het bijzondere historische karakter van het gebied, aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Doel hiervan is de karakteristieke structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen. Dit gebeurt door middel van het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009', dat de gemeente als gevolg van de aanwijzing heeft opgesteld en de gemeenteraad in 2009 heeft vastgesteld.

De aanwijzing heeft nadrukkelijk niet de bedoeling om de bestaande situatie te bevriezen of elke verandering tegen te houden. Ontwikkelingen zijn mogelijk als er maar rekening wordt gehouden met de bestaande historische karakteristieken.

Beoordeling

Bepalend voor de ruimtelijke structuur van Warmond is de ontwikkeling die heeft plaatsgevonden langs de Dorpsstraat. Een lange lijn die overgaat in de Herenweg en eindigt bij het 'Huis te Warmond'. Van origine is er een duidelijk onderscheid tussen de dorpsbebouwing, die zich als een lint langs de Dorpsstraat heeft ontwikkeld en de groene zone daarbuiten. In deze groene zone ligt de bebouwing als losse objecten in het groen. Voorbeelden zijn Huis te Warmond, het voormalige seminarie, de ruïne, de Rooms Katholieke kerk en de Nederlands Hervormde kerk.



Structuur Warmond

Het plangebied ligt op de overgang van het bebouwde gebied en de groene zone. In het figuur 'structuur Warmond' is zichtbaar dat de locatie deel uitmaakt van deze 'groene lob' die de dorpskern raakt. In deze zone staan gebouwen vrij van elkaar, hebben ze een sterke relatie met het landschap en zijn ze doorgaans bijzonder vormgegeven.

Voor de ontwikkelingen op het perceel van de scholen is gekozen voor een gebouw dat zich voegt in het bestaande profiel van de Herenweg en het landschap. Aan de zijde van de Herenweg wordt het karakteristieke historische beeld behouden. De beoogde bebouwing van de Brede School is namelijk nauwelijks zichtbaar door de afgeschermded werking van de bebouwing. Vanuit het perspectief van de groene lob is gekozen voor een vrije, bijzondere vorm, die zich voegt in het landschap en aansluit op het bestaande Trefpunt. De landschappelijke inpassing van het parkeerterrein wordt vormgegeven door een groene rand van begroeiing.

Met de beoogde ontwikkeling worden de kwaliteiten van het beschermde dorpsgebied gehandhaafd en zal geen afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de locatie en de directe omgeving.



Impressie landschappelijke inpassing schoolgebouw en parkeerterrein

4.10. Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit plan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

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 van het hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Verordening Ruimte
- Provinciale Structuurvisie

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekeninghoudend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

www.rijnland.net

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te

besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven "end-of-pipe" maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kom Warmond en bestaat in de huidige situatie uit twee scholen en volkstuinen.

Bodem en grondwater

Volgens de bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied uit zandgrond. Er is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert van 0,25 tot 0,40 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert van 0,50 tot 0,80 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het plangebied is circa NAP +0,20 m.

Waterkwantiteit

Langs de Laan van Oostergeest en langs de Seminarielaan is boezemwater gelegen. Delen van het plangebied liggen binnen de beschermingszone rondom deze wateren (zie onderstaande figuur). Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.



Oppervlaktewater en beschermingszone rondom het plangebied

(bron (<http://rijnland.esri.nl/legger/>))

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De watergangen rondom het plangebied behoren niet tot de KRW-lichamen.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is in de huidige situatie aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling bestaat uit de sloop van de twee scholen en de nieuwbouw van één schoolgebouw waarin zich drie scholen zullen vestigen. Daarnaast worden parkeerplaatsen aangelegd.

Waterkwantiteit

Bij een toename in verhard oppervlak dient deze toename gecompenseerd te worden. Volgens de eis van het waterschap dient bij een toename vanaf 500 m² in verharding 15% van deze toename gecompenseerd te worden door de aanleg van functioneel open water. De berekening van de toename in verharding voor voorliggende plan is weergegeven in tabel 4.5.

Tabel 4.5 Berekening verhard oppervlak

Object	Verhard oppervlak
<i>Bestaande situatie</i>	
Schoolgebouw (perceel D4452)	1.100 m ²
Schoolterrein (perceel D4452)	600 m ²
Schoolgebouw (perceel D4001 en D4450)	900 m ²
Schoolterrein (perceel D4001 en D4450)	1.450 m ²
<i>Totaal bestaande situatie</i>	<i>4.050 m²</i>
<i>Beoogde situatie</i>	
Schoolgebouw	2.350 m ²
Schoolterrein	maximaal 3.600 m ²
Verharding t.b.v. parkeren	1.350 m ²
<i>Totaal</i>	<i>7.300 m²</i>
<i>Toename verharding</i>	<i>3.250 m²</i>

De toename in verharding is maximaal 3.250 m². Van deze toename zou 15% gecompenseerd dienen te worden. Dat komt neer op 490 m² nieuw wateroppervlak. Doordat de bodem in het plangebied bestaat uit zandgrond zijn er niet veel mogelijkheden voor de compensatie. Zandgrond is namelijk goed doorlatend voor water waardoor het water wegzakt in de bodem en er geen mogelijkheid is voor het vasthouden van water. Met het waterschap is de nieuwe waterhuishoudkundige situatie besproken en positief beoordeeld. Zie hierbij tevens de reactie zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.11. Ecologie

Toetsingskader

Gebiedsbescherming

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt en beschermd. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn naast de EHS andere gebieden beschermd zoals natuurgebieden voor vogels, natuurmonumenten en landschapsgezichten. Bij nieuwe plannen moet worden onderzocht of dit effect heeft op de natuurgebieden.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Onderzoek*Soorten*

Door IDDS⁵ is bureau- en een veldonderzoek uitgevoerd om te bepalen of er in het plangebied mogelijk beschermde planten- en of diersoorten voorkomen. Tevens is de ecologische relatie onderzocht van de planlocatie met de directe omgeving, en met eventueel nabij gelegen beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

Uit het onderzoek blijkt dat er geen strikt beschermde soorten zijn aangetroffen. De bebouwing en de bomen op het plangebied bevatten geen jaarrond beschermde nesten van vogels. Het is de verwachting dat typische vogelsoorten geassocieerd met parken, en enkele algemene soorten grondgebonden zoogdieren van het plangebied gebruik maken. De Noordse woelmuis is een strikt beschermde en prioritaire soort, en komt voor in de omgeving van het plangebied. Vanwege het ontbreken van drassig landschap wordt deze soort niet op de planlocatie verwacht.

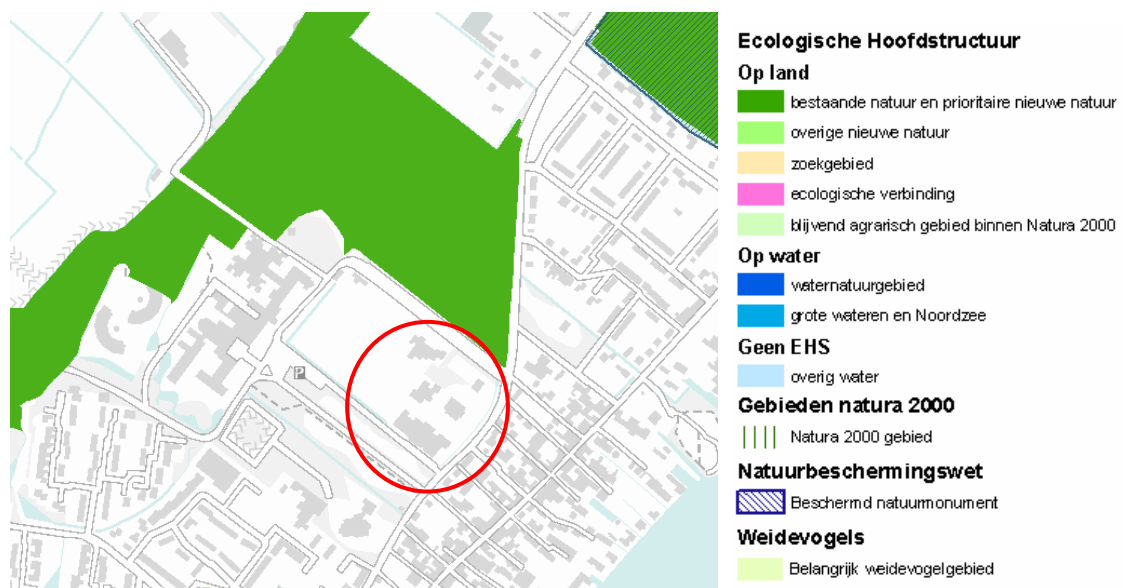
De te slopen bebouwing betreft laagbouw en lijkt ongeschikt voor het herbergen van vleermuisverblijven. De te verwijderen vegetatie bevat geen holen of spleten welke mogelijk voor vleermuizen van belang kunnen zijn. Gezien de ligging aan de EHS en nabijgelegen landgoed zijn voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig in de nabije omgeving.

De watergangen worden niet gedempt. In de watergangen komen mogelijk twee beschermde soorten voor; de kleine modderkruiper en de bittervoorn. De bittervoorn is afhankelijk van grote zoetwatermossels, welke niet in de watergangen lijken voor te komen. Daarnaast is het water erg ondiep met zandige bodem, en lijken deze soorten daarmee redelijkerwijs te kunnen worden uitgesloten.

Onderzoek - Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000 gebied. De locatie is door de Laan van Oostergeest gescheiden van een zone die deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De locatie is dus gelegen buiten de EHS, en van de ingreep kan geen effect worden verwacht op de wezenlijke kenmerken van het landschap binnen de EHS begrenzing. Derhalve is de Natuurbeschermingswet niet van toepassing.

⁵ IDDS. Betreffende een Quickscan Flora- en faunawet Herenweg 80, gemeente Teylingen. Kenmerk : 12025548/NHO/rap1. 6 mei 2012.



Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. beschermde natuurgebieden (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

Conclusie

De Flora- en faunawet staat uitvoer van de plannen niet in de weg indien goed rekening wordt gehouden met het broedseizoen, en indien de bouwwerkzaamheden vleermuis migratie niet zal verstoren. Dit laatste kan worden bewerkstelligd door buiten de winterperiode niet met avondlijke bouwverlichting te beveiligen.

4.12. Duurzaamheid

Toetsingskader

Duurzaamheidagenda 2011-2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Teylingen is vastgelegd in de Duurzaamheidagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

Duurzame stedenbouw/gebiedsontwikkeling

Duurzame stedenbouw/gebiedsontwikkeling is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Teylingen hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Teylingen voor duurzame stedenbouw. Het Beleidskader wordt toegepast bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 ha en koppelt de projectfasering aan een communicatietraject en inhoudelijke duurzaamheidsambities. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities geformuleerd zijn. In een ambitietabel zijn deze ambities overzichtelijk weergegeven. Door alle ambities integraal af te wegen wordt het mogelijk de balans tussen PPP te optimaliseren. De ambities worden vertaald naar maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Voor ruimtelijke plannen > 5 ha. kan het ontwerp doorgerekend worden met Duurzaamheid Prestatie van een Locatie (DPL) of er voldoende maatregelen zijn genomen

om de geselecteerde ambities waar te maken. Met deze aanpak wordt duurzaamheid in het plan geborgd. Zie ook www.mdwh.nl/rbds.

DuboPlus-Richtlijn

De gemeente Teylingen hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw ≥ 10 woningen, utiliteitsbouw $\geq 3000 \text{ m}^2$ BVO en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw. Voor elk thema geeft het instrument een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10. Startwaarde hierbij is een 6,0, wat bij benadering het Nederlandse Bouwbesluit niveau (nieuwbouw) weergeeft. Een score van 7.0 is de regionale ambitie en een score van 8 de ambitie voor gemeentelijke gebouwen. www.mdwh.nl/dubo.

Onderzoek

Het project is te beschouwen als 'middelgroot'. Middelgrote projecten vanuit oogpunt van duurzaamheid hebben een omvang van 10 of meer woningen, een bruto vloeroppervlak vanaf 3.000 m^2 voor utiliteitsbouw maar beslaan een oppervlak van minder dan 1 hectare bebouwd gebied. De gemeente Teylingen hanteert bij middelgrote voor zowel nieuwbouw als renovatie de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008.

Voor de woning- en utiliteitsbouw betekent deze richtlijn dat de duurzaamheidsprestaties berekend worden met het instrument GPR-Gebouw. De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening (meest recente versie) of een gelijkwaardig rekeninstrument (Greencalc of BREEAM) of aan de regionale ambitie wordt voldaan. De ontwikkelaar krijgt daarvoor van de gemeente een intakeformulier GPR-Gebouw. Op basis van een ingevuld intakeformulier ontvangt de ontwikkelaar een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

Voor elk thema geeft GPR-gebouw een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10. Een score van 6,0 (voor energie 6,8) komt overeen met het Bouwbesluit (nieuwbouw).

De regionale en gemeentelijke ambitie is:

- een score van minimaal 8.0 voor gemeentelijke gebouwen, zoals scholen;
- een score van minimaal 7.0 voor overige gebouwen (de geplande woningen).

Voor het renoveren van gebouwen geldt een verbetering van 2.0 punten na de ingreep t.o.v. van voor de ingreep.

Voor grond-, weg-, en waterbouw kan gebruik gemaakt worden van de maatregelenchecklist op grond van de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008.

De maatregelenchecklist bevat 'vaste' (altijd toe te passen) en 'keuze'-maatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst (zie www.odwh.nl/dubo). Indien aanwezig, is deze checklist geïntegreerd in het gemeentelijk programma van eisen voor de openbare ruimte (handboek of leidraad inrichting openbare ruimte). In de toekomst wordt daarnaast het instrument Dubocalc gehanteerd.

Voor het onderhavige plan verdienen de volgende onderwerpen bijzondere aandacht:

- zichtbare duurzaamheidsmaatregelen, vanwege de educatieve functie van scholen. Dit betekent dat plaatsing van bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers of groen daken 'in het zicht' de voorkeur geniet vanuit duurzaamheid en dat bijvoorbeeld zichtbare waterbesparing of gebruik van hemelwater goed passen bij het project;
- betrekken van scholieren bij de nieuwbouw met de uitnodiging om mee te denken over de bouw van duurzame scholen;

- financieringsconstructies waarbij extra investeringen in duurzaamheid gefinancierd worden uit kostenbesparing de exploitatiefase.

4.13. Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r.. De beschreven activiteit wordt wel genoemd in de D-lijst (categorie D, 11.2). Het betreft een stedelijk ontwikkelingsproject.

Gelet op de omvang van het plan verwacht de Omgevingsdienst geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het milieubelang wordt in het bestemmingsplan voldoende afgewogen. Een nadere beoordeling in de vorm van een plan m.e.r. of een m.e.r. beoordeling is niet nodig.

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

5.1. Plansystematiek

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Verbeelding (plankaart)

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingen

De bestemmingen bestaan uit Bos, Maatschappelijk, Verkeer – Verblijfsgebied en de dubbelbestemming Waarde - Beschermd Dorpsgezicht. In dit bestemmingsplan het perceel voor de Brede School weergegeven op de plankaart door de Maatschappelijke bestemming. De toegangsweg en het parkeerterrein aan de noordwestzijde is bestemd als Verkeer- en Verblijfsgebied. Omdat de bestaande doorsteek tussen de Seminarielaan en de Bisschopslaan zal komen te vervallen zijn deze gronden bestemd conform de aansluitende bestemming.

Aanduidingen

Op de verbeelding is de maatvoeringaanduiding gebruikt die betrekking heeft op de maximale bouwhoogte.

5.2. Uitleg van de regels

Opbouw planregels

De regels van het plan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

5.2.1. Inleidende regels

Begrippen

De begrippen die het bestemmingsplan gebruikt worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.2.2. Bestemmingsregels

Bos

De bestemming Bos is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen. Binnen bos is het niet toegestaan om te parkeren.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn de functies van de Brede School toegestaan. Voor het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' is aangesloten bij de begripsomschrijving in het vigerende bestemmingsplan.

De maximale oppervlakte is berekend op basis van een bruto vloeroppervlakte van 1.900 m² + 15% = 2.185 m². Afgerond op 2.200 m².

Verkeer - Verblijfsgebied

Het openbaar gebied in het gebied heeft een verblijfs- en verplaatsingsfunctie. Deze gronden zijn bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals wegen, parkeren, groen- en waterpartijen.

Waarde - Beschermd Dorpsgezicht

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen voor het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Deze regels voor het beschermd dorpsgebied gelden nadat de planontwikkeling is uitgevoerd en is dan van toepassing op eventuele bouwactiviteiten in de toekomst. Immers anders zou voor aanvang van de werkzaamheden waar de gemeente en de Monumentencommissie een akkoord op hebben gegevens het plan alsnog moeten toetsten aan de regeling.

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.

Bij deze 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.

5.2.3. Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan.

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van bouwgrenzen dient beperkt te zijn.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van de bouwregels. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. De omgevingsvergunning kan overigens alleen worden verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. Deze overschrijding is tot bepaalde maten beperkt en kan alleen worden toegepast als de overschrijding van bestemmingsgrenzen vanwege de aard van het terrein noodzakelijk is of om de realisatie van de bestemmingen beter tot recht te laten komen.

Overige regels

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

5.2.4. Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde.

Overgangsregels

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. Bij dit project zal de gemeente eigenaar worden van de gronden en zal met de scholen verantwoordelijk zijn voor de realisering van de plannen. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Burgerparticipatie

In het voorjaar van 2010 zijn inwoners van Warmond in twee bijeenkomsten uitgenodigd om mee te denken over het Kloppend Hart. Zij die hieraan deelgenomen hebben, hebben de mogelijkheid gekregen en aangegrepen deel te nemen aan de klankbordgroep. De klankbordgroep bestaat uit personen met verschillende achtergronden. Ze nemen op persoonlijke titel deel aan de klankbordgroep en wonen allen in Warmond.

Naast de klankbordgroep is de burgerparticipatie vorm gegeven door het houden van een informatieavond op 30 oktober 2012 waarin de plannen voor het Kloppend Hart en de ontwikkeling van twee scholen is toegelicht.

6.2.2. Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is verzonden naar de overlegpartners conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast is een informatieavond belegd. Onderstaand worden de vooroverlegreacties samengevat, de relevantie voor dit plan beschreven en een beantwoording gegeven. De interne adviezen van de Omgevingsdienst West-Holland en de gemeentelijk archeoloog zijn verwerkt in het plan. Dit betreft enkele tekstuele beleidsmatige aanpassingen.

- **Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed**

Samenvatting reactie

Deze overlegpartner wil informatief betrokken blijven bij dit plan.

- **Provincie Zuid Holland**

Samenvatting reactie

Het plan is door middel van het A-formulier aangeboden aan de Provincie Zuid-Holland waarbij is aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn.

- **Brandweer Hollands Midden**

Samenvatting reactie

Het plan voldoet aan de externe veiligheidsaspecten en de nu geldende 'Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid' en 'Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening' van de Regionale Brandweer Hollands-Midden. Aandachtspunten zijn de bluswatervoorziening (binnen 40 m vanaf een toegang van een bouwwerk), het optimaliseren van secundaire bluswatervoorzieningen en de minimale breedte van de weg van 4,5 m in het kader van de bereikbaarheid van het gebied.

Beantwoording

Bij de realisatie van het plan worden nieuwe brandkranen geplaatst. Deze brandkranen zijn mogelijk binnen de vigerende en beoogde juridische regeling. De bestaande watergangen kunnen worden ingezet als secundaire bluswatervoorzieningen. De breedte van de weg zal voldoen aan de Brandweer eisen. Hierbij biedt de breedte van de Verkeer – Verblijfsgebied bestemming voldoende ruimte.

- **Hoogheemraadschap van Rijnland**

Samenvatting reactie

De overlegpartner geeft aan dat de eventuele toename van verharding vergunningplichtig is in het kader van de Keur. Daarnaast dient de waterparagraaf aangepast worden inzake de balans verhardoppervlakte en het beleidskader (Keur en Beleidsregels 2009, Riolering en afkoppelen. Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater).

Beantwoording

Met het Hoogheemraadschap wordt thans overleg gevoerd over de waterbalans en de maatregelen die worden getroffen ten behoeve van de nieuwe waterhuishoudkundige situatie. Deze maatregelen worden in het vast te stellen bestemmingsplan verwoord.

- **Liander N.V.**

Samenvatting reactie

Ter plaatse van het bestaande centrale schoolgebouw ligt een hoofdgasleiding. Deze leiding dient vooraf de sloop werkzaamheden drukloos gemaakt te worden of vooraf verlegd te worden zodat de gasleiding geen knelpunt is voor sloop/start werkzaamheden. Liander heeft verder geen voorwaarde/uitgangspunten voor de nieuwbouw.

Beantwoording

Tijdens de planning en uitvoering zal rekening worden gehouden met deze leidingen. In het kader van dit bestemmingsplan hebben deze leidingen geen invloed op de beoogde bestemming.

- **N.V. Nederlandse Gasunie**

Samenvatting reactie

Het plan is door getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing is de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

6.2.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn zijn er vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. Met de indieners heeft voorafgaande aan de 'Nota van beantwoording zienswijzen' overleg plaats gevonden om over en weer elkaars standpunten nog eens toe te lichten en waar nodig te verduidelijken. In de nota zijn de aanpassingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan beschreven.

Vaststelling bestemmingsplan

De gemeenteraad beslist over de Nota van beantwoording zienswijzen en omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

