

Teylingen

Achter Herenweg 84, Warmond

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1525.BP2013WAR10011-0401

projectnummer:

020906.1741600.00

opdrachtleider:

ing. D.J. Willems

planstatus

datum:

18-10-2012

26-10-2012

26-09-2013

26-03-2015

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	5
2. Planbeschrijving	7
2.1. Huidige situatie	7
2.2. Beoogde situatie	9
2.3. Beeldkwaliteitsparagraaf	14
2.3.1. Toetsingskader	14
2.3.2. Beeldkwaliteitsparagraaf	17
2.4. Conclusie	24
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	34
4.3. Bedrijven en milieuhinder	36
4.4. Externe veiligheid	38
4.5. Kabels en leidingen	39
4.6. Luchtkwaliteit	39
4.7. Bodem	41
4.8. Archeologie	41
4.9. Cultuur	42
4.10. Water	43
4.11. Ecologie	47
4.12. Duurzaamheid	49
4.13. Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving	50
5. Juridische planbeschrijving	51
5.1. Plansystematiek	51
5.2. Uitleg van de regels	52
6. Uitvoerbaarheid	55
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	55
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2.1. Burgerparticipatie	55
6.2.2. Voorontwerpbestemmingsplan	55
6.3. Ontwerpbestemmingsplan	57
6.3.1. Proces ontwerpbestemmingsplan	57
6.3.2. Overzicht ingediende zienswijzen	57
6.3.3. Zienswijze NSW - Landgoed Oostergeest B.V	58
6.3.4. Zienswijze Bond Heemschut	60
6.3.5. Zienswijze Provincie Zuid-Holland	61
6.3.6. Zienswijze Vereniging Betrokken Teylingers	62

6.3.7. Ambtshalve aanpassingen	63
6.4. Vaststelling bestemmingsplan	64

Bijlage 1: Memo akoestisch onderzoek

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.
- Stichting In Arcadië. Kloppend hart Warmond. Deel 1. Historisch onderzoek en beschrijving actuele situatie. 1 augustus 2014.



Ligging plangebied (rode contour)

Aanleiding

Dit bestemmingsplan regelt de beoogde ontwikkeling van twee woningen op het thans onbebouwde perceel achter de kerk aan de Herenweg 84 in Warmond. Het plan is gelegen naast het grotere project 'Het Kloppend Hart Warmond' waarbinnen een multifunctioneel centrum met Brede School, de bibliotheek, de kinderopvang, de peuterspeelzaal en het verenigingsleven een plek krijgen. De beoogde ontwikkeling achter het parochiehuis van de Protestantse Gemeente te Warmond bestaat uit de nieuwbouw van twee woningen. De overige ontwikkelingen inclusief de Brede School zijn mogelijk gemaakt in een apart bestemmingsplan.

Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Komplan Warmond 2009. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 december 2009. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Tuin'. Binnen deze bestemmingen zijn woningen niet toegestaan.

Doel bestemmingsplan

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet past binnen de doeleinden van het vigerende bestemmingsplan wordt deze bestemmingplanprocedure gevolgd om de ontwikkeling van twee woningen 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

7

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



Zicht op de locatie vanaf de Herenweg (komende uit de richting van Sassenheim)

De beoogde bouwlocatie ligt te midden van het gebouwenensemble van de Protestantse Kerk aan de Herenweg te Warmond. Dit ensemble bestaat uit verschillende historische gebouwen en bouwwerken van recente datum: de pastorie 'Roekenhof' (bouwjaar 1868), het kerkgebouw (bouwjaar 1873-1874), een voormalige Kleuterschool (bouwjaar 1886), het gemeenschapsgebouw 'Het Trefpunt' (bouwjaar 1998). Onlangs zijn de gebouwen van de twee scholen Oostergeest (bouwjaar 1963) en De Alleman (bouwjaar 1974), afgebroken en wordt een geheel nieuw schoolgebouw gerealiseerd (bouwjaar 2014-2015). Onderdeel van dit nieuwbouwproject is een nieuwe ontsluitingsweg achter het gebouwenensemble, die gaat fungeren als dwarsverbinding tussen de Laan van Oostergeest en de Seminarielaan.

Plangebied

De beoogde locatie voor de twee woningen is een perceel dat onderdeel is van een groter rechthoekig gebied tussen de Herenweg, Laan van Oostergeest, Marente en de Seminarielaan. Van oudsher staat hier de Protestantse Gemeente te Warmond met de pastorie/ambtswoning en voormalige christelijke kleuterschool aan de Herenweg met een groen voorterrein. Deze gebouwen vormen een fraai en statig ensemble op de kop van de kavel. Door de stevige beplanting bestaan er nauwelijks doorzichten naar achteren tussen de kerk en de pastorie. Achter deze oude gebouwen zijn tot enkele decennia geleden twee basisscholen en een nieuw dorps huis (Trefpunt) ontwikkeld. De twee voormalige schoolgebouwen zijn inmiddels gesloopt en thans wordt hier de nieuwe Brede School gerealiseerd. Het eigen bestemmingsplan hiervoor is reeds onherroepelijk.

Verder richting Marente ligt een (volks)tuinencomplex en heeft de locatie vooral een open beeld met zicht op het voormalige seminarie. Er is dus een duidelijk verloop van statige monumentale bebouwing op de kop langs de Herenweg naar een meer 'toevallige' en schijnbaar minder 'geregisseerde' opzet verder achterop deze langgerekte kavel.

Dit verloop is kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw vanaf de Herenweg richting het achterliggende landschap.

De locatie voor de twee woningen is nog onbebouwd en 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. Met name de noordrand van de locatie is zeer groen en staat vol met bomen. Deze rand bepaalt het beeld vanuit de noordoostelijke richting vanaf de Herenweg. De locatie heeft een prominente ligging, in die zin dat komende vanuit de richting Sassenheim de locatie vanaf de Herenweg over de open weide van het landgoed goed in beeld is.

Binnen de structuur van losse gebouwen en ensembles aan deze zijde van de Herenweg is de oprichting van de bebouwing achterop de kavel van de kerk een passende invulling. Het is daarbij wel van groot belang dat de locatie zijn groene uitstraling behoudt, zichtlijnen worden gerespecteerd, nieuwe bebouwing het beeld niet domineert en de ontwikkeling zich natuurlijk voegt in het grotere geheel.

Beschermd dorpsgezicht

Het gebied Warmond is 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.



Foto's vanuit de Herenweg op de pastorie

2.2. Beoogde situatie

Achtergrond beoogde ontwikkeling

De Protestantse Gemeente te Warmond (PGW) is een kleine kerkelijke gemeenschap die zich onder andere inzet voor de jaarlijkse exploitatie en beheer van de cultuur-historische objecten zoals de kerk, de pastorie, de tuinen, de begraafplaats, de kosterswoning en de Oude Toren. Deze zijn allemaal bezit van deze kerkgemeenschap.

Het is dit historisch erfgoed dat deze kleine gemeente beloofd heeft door de eeuwen heen in stand te houden. Deze gemeente heeft een zeer herkenbare maatschappelijke functie met het beheer en de exploitatie van dit historisch erfgoed, welke zeer markant zijn voor Warmond.

De PGW neemt al 400 jaar haar eigen verantwoordelijkheid om het bezit van de diverse gebouwen, welke allen rijksmonument of gemeentemonument zijn, te behouden en te onderhouden.

Zowel voor onze gemeente, de PGW als ook voor het dorp zijn deze monumentale gebouwen (samen vormende een ensemble) gezichtsbepalend. De PGW wil dan ook een langdurig voortbestaan in het algemeen belang proberen te garanderen. Daar werkt zij aan. Het behoud van dit erfgoed is van groot maatschappelijk belang.

Om die functie blijvend te kunnen vervullen en de kerkelijke gemeenschap voort te laten bestaan, moeten de PGW inspelen op de ontwikkelingen en veranderingen om haar heen. De

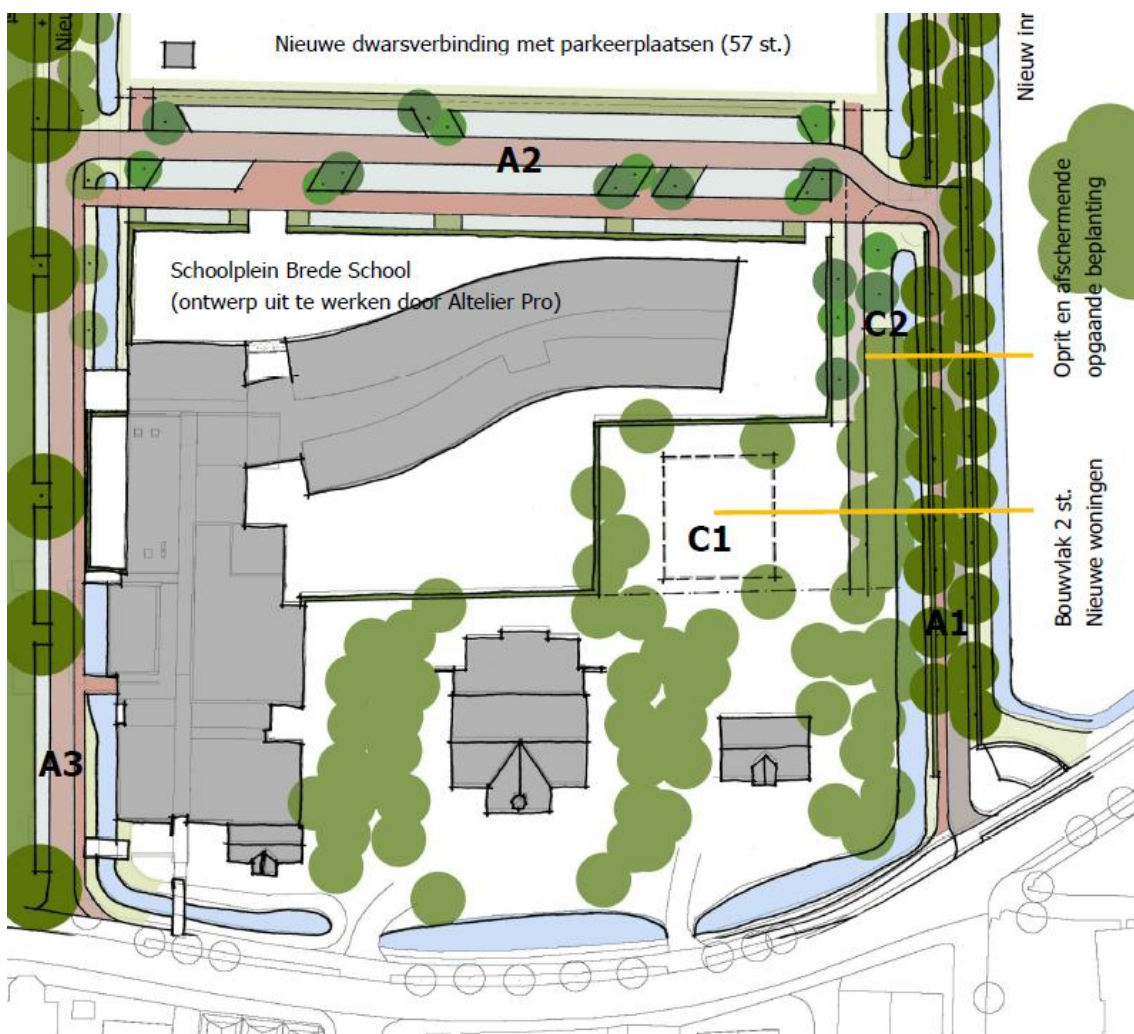
vraag om opnieuw een gedeelte van haar tuinen op te offeren voor de nieuwbouw van de Brede School is door de PGW dan ook positief beantwoord.

Echter het beheer en onderhoud van de gebouwen van de PGW vraagt om financiële inspanningen. De conclusie voor de PGW is dan ook dat de bouw van een nieuwe pastorie en een tweede woning noodzakelijk zijn om ook in de toekomst het kerkelijk erfgoed als goede rentmeesters te kunnen beheren.

Beschrijving bouwplan

Op de kavel zijn twee grondgebonden woningen beoogd. Omdat de woningen onderdeel worden van het gebouwenensemble van PGW, zal het bouwwerk hierin een logische plek moeten verkrijgen. De woningen zijn stedenbouwkundig gezien gelegen in het secundaire gebied achter de primaire zone aan de Herenweg. Omdat het bouwwerk onderdeel wordt van het eerder genoemde gebouwenensemble, zal zij zich qua korrelgrootte en architectuur moeten verhouden tot de bestaande gebouwen.

In onderstaande afbeelding is het beoogde ensemble afgebeeld. Het vlak C1 is het beoogde bouwvlak voor de twee woningen. De inrit – zie C2- wordt aangesloten op de verkeersverbinding van de Brede School.



Verkavelingsplan Brede School en twee woningen

De beoogde bouwlocatie wordt door de bestaande en te handhaven beplanting aan het zicht vanaf de openbare weg onttrokken. Het is daarom niet nodig het bouwwerk te oriënteren op de openbare weg.

Omdat het bestaande gebouwenensemble aan de Herenweg is samengesteld uit zorgvuldig ontworpen gebouwen uit verschillende perioden met een hoge architectonische kwaliteit, is een eigentijdse vormgeving en architectuur voor de nieuwe woningen op haar plaats.

Het volume van het bouwwerk is ondergeschikt aan de historische gebouwen aan de Herenweg. De bestaande beplantingen langs de oostelijke grens van de bouwlocatie en de sloot langs de Laan van Oostergeest blijven behouden.

Vanwege het gegeven dat gebouwen onderdeel worden van het bestaande gebouwenensemble is het van belang dat de woningen op minimaal 5 meter binnen de bestaande rooilijn van de zijgevel van de bestaande pastorie worden gebouwd. Binnen het bouwvlak kunnen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd of één bouwvolume voor twee woningen.

De woningen worden georiënteerd op de Laan van Oostergeest en de achtertuinen zijn gelegen richting de scholen met daaromheen de schoolpleinen.

De bebouwing mag het laanprofiel niet aantasten en wordt daarom ruim achter de zijgevelrooilijn van de pastorie gebouwd. Deze rooilijn ligt in het verlengde van de zijgevel van de pastorie. De laanbomen en de sloot blijven behouden. Aan de rand van het perceel wordt de haag en een aantal bomen behouden en versterkt zodat de groene sfeer van deze rand langs het landgoed niet wordt aangetast.

De woonkavel wordt ontsloten vanaf de noordzijde via een nieuw aan te leggen uitrit op de nieuwe ontsluitingsweg 'de Krogt'. Er wordt geparkeerd op eigen terrein.

De bebouwing wordt onderdeel van het ensemble van de kerk, en de ambtswoning aan de Herenweg en zal zich qua korrel moeten verhouden met deze gebouwen. De hoofdmassa is daarom ondergeschikt, vooral in het aanzicht vanaf de Laan van Oostergeest.

De opzet op de kavel zal wat losser moeten zijn: twee enigszins achteraf gelegen woningen of één bouwvolume, meer achteloos op de kavel geplaatst, afzonderlijk herkenbaar in het ensemble en zonder projectmatig uiterlijk.

Vrijstaande woningen

De breedte per hoofdgebouw bij vrijstaande woningen bedraagt maximaal 7 m en de diepte maximaal 15 m. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m en de nokhoogte 7,5 m. De woningen worden gebouwd met een zadeldak, schilddak of mansardedak met de nok haaks op de Laan van Oostergeest.

Extra volume kan worden gemaakt met dakkapellen en eventueel een erker. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m hoog zijn en de nokhoogte maximaal 4.5 m.

De uiterste voorgevelrooilijn ligt 5 m achter in het verlengde van de zijgevel van de pastorie. Voor deze lijn mogen geen gebouwen, erkers en andere ondergeschikte bouwdelen worden gebouwd. Dit om het beeld van losse, ondergeschikte en herkenbare bouwvolumes te versterken.

De afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens met de scholenlocatie bedraagt minimaal 5 m. Om de afzonderlijke bouwvolumes van de vrijstaande woningen te waarborgen dient er minimaal 5 m afstand behouden worden tussen de hoofdgebouwen.

Aan- en bijgebouwen staan minimaal 5 m achter de voorgevellijn zodat er in het beeld vanaf de Laan van Oostergeest voldoende ruimte tussen de hoofdmassa's herkenbaar is.

De twee hoofdgebouwen worden onderscheidend vormgegeven, maar zullen in stijl voldoende op elkaar afgestemd zijn: geen seriebouw maar afzonderlijk herkenbare woningen maar verwante woningen. De architectuur is rustig, zorgvuldig en goed gedetailleerd.



Schets mogelijke situatie binnen de randvoorwaarden – vrijstaande woningen

1 bouwvolume voor twee woningen

Binnen het gebouwenssemble is het tevens mogelijk om één bouwvolume te realiseren, mede omdat de woningen op minimaal 5 meter binnen de bestaande rooilijn van de zijgevel van de bestaande pastorie moeten worden gebouwd. De maximale breedte van het gebouw is 14 m. Voor het overige gelden de maten zoals gesteld voor de vrijstaande woningen.

Landschappelijke inpassing

De bestaande strook opgaande beplanting aan de oostzijde van de bouwkavel langs de sloot van de Laan van Oostergeest heeft een breedte van 5 meter. Deze beplanting wordt gehandhaafd en zal door middel van een onderhoudsbeurt en het toevoegen van nieuwe beplanting worden versterkt. Hierdoor is er vanaf de Laan van Oostergeest geen wijziging in de beleving. Deze beplantingsstrook is opgenomen in de regels binnen de Groen bestemming.

Deze beplantingsstrook zal ook langs de nieuwe uitrit naar de Krogt worden aangebracht. De bestaande beplanting zal zoveel mogelijk worden behouden en geïntegreerd in de nieuwe situatie.

De overige bestaande beplanting op de bouwlocatie wordt gezien als een kwaliteit en zal waar mogelijk worden behouden.

2.3. Beeldkwaliteitsparagraaf

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.

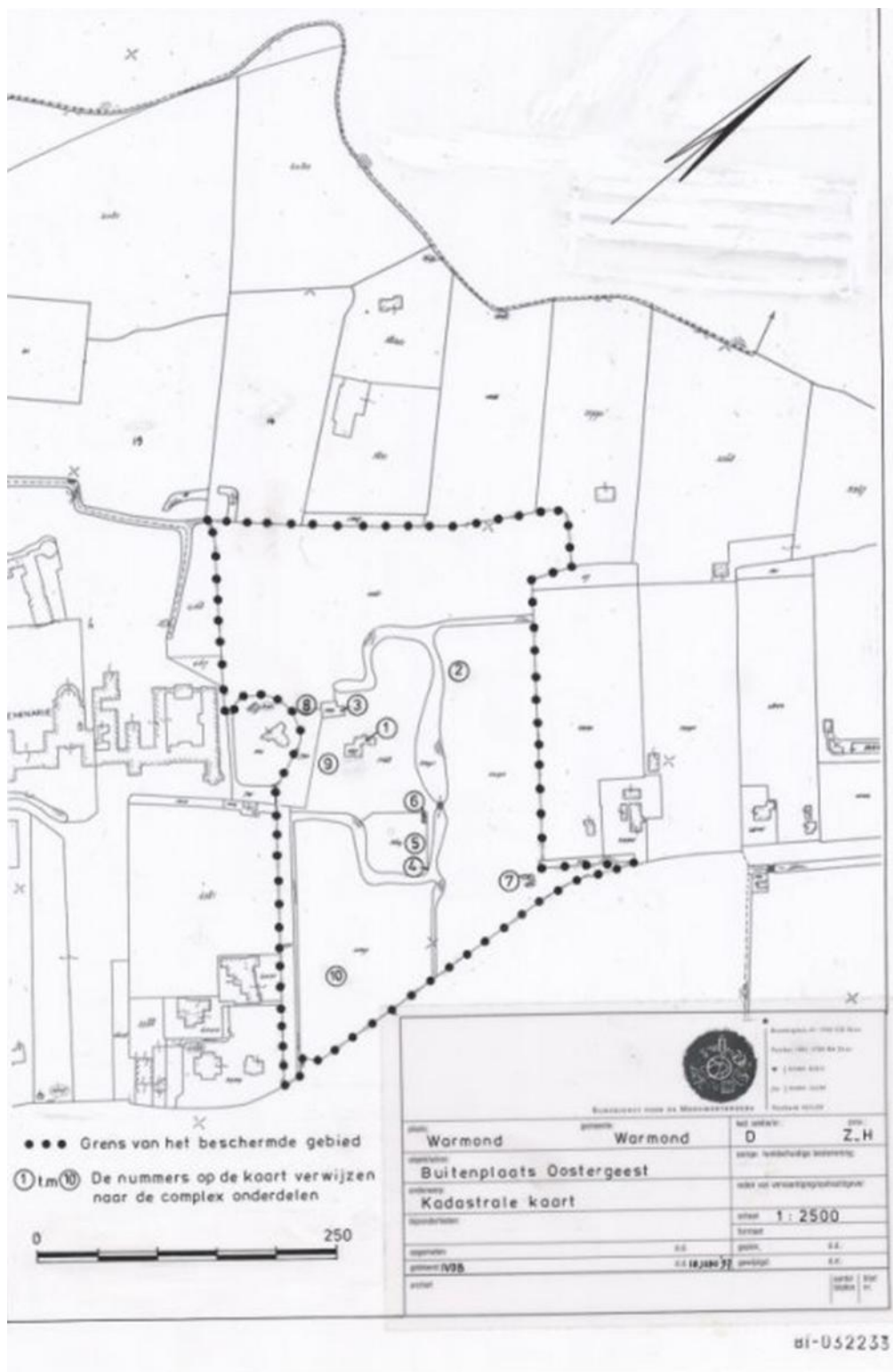
Landgoedbiotoop op basis van de Verordening ruimte 2010

Het plangebied ligt ten zuidwesten van het voorterrein van buitenplaats Oostergeest, dat binnen de zgn. 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 2010 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. In de figuren op de volgende pagina is de ligging van de landgoedbiotoop afgebeeld.

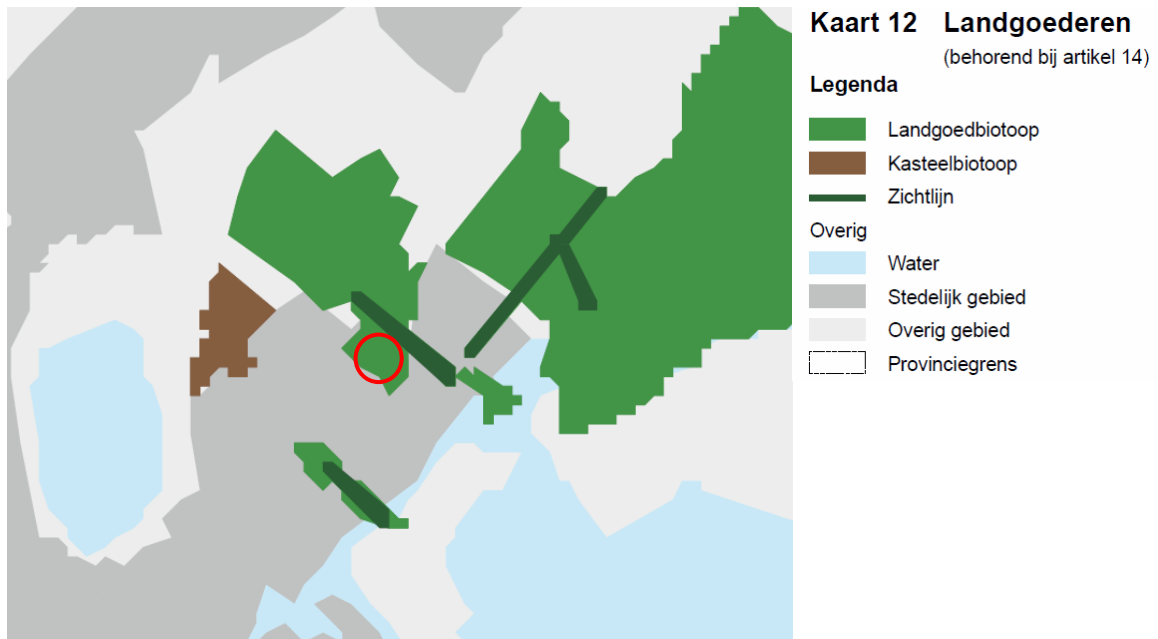
De landgoedbiotoop van buitenplaats Oostergeest bestaat uit het huis met tuin/park, de basisstructuur van weg en water aan de Herenweg, de zichtlijn tussen het huis en de Burgemeester Nederburghlaan met het panorama, het open weiland voor het huis (met ooievaarsnest) en het blikveld ten noorden, westen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

Beschermd dorpsgezicht

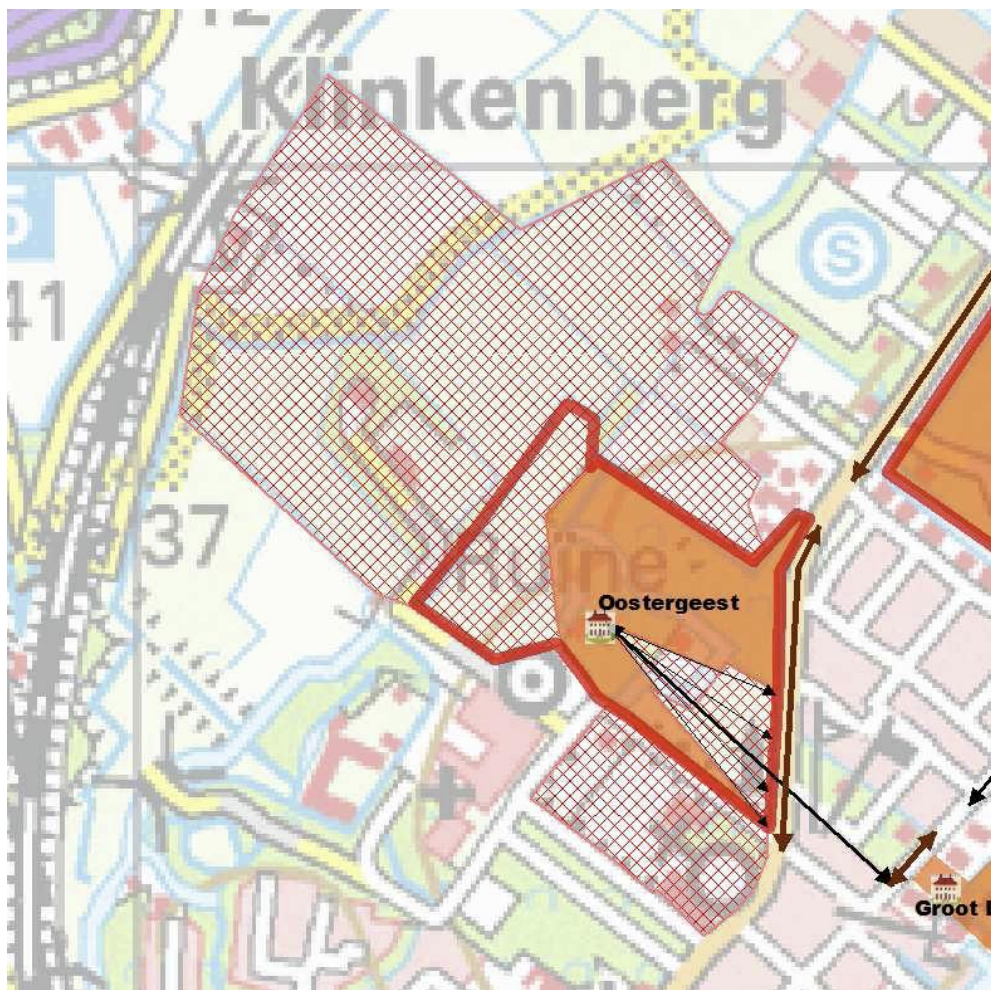
Het gebied Warmond in 2006 aangewezen als beschermd dorpsgezicht Warmond. Voor de zone rond de Herenweg is de hoofdstructuur van de doorgaande weg met asymmetrisch profiel van belang, waarbij vrijliggende monumentale bebouwing aan de westzijde, met zichtlijnen op de gebouwen kenmerkend is. Belangrijk 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 2010. Globale ligging plangebied (rode cirkel)



Landgoedbiotoop Buitenplaats Oostergeest

2.3.2. Beeldkwaliteitsparagraaf

Inleiding

In deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt beschreven hoe de voorgenomen bouw van de twee woningen zich verhoudt tot de omgeving. Daartoe wordt de ontwikkelingsgeschiedenis van de bouwlocatie en haar omgeving in beeld gebracht en worden de kenmerken van de actuele situatie beschreven.

De ontwikkelingsgeschiedenis en de beschrijving van de waarden is onderzocht in een aanvullend onderzoek door Stichting In Arcadië, namelijk het 'Historisch onderzoek en beschrijving actuele situatie', zie de bijlage bij het bestemmingsplan.

In deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt vervolgens beschreven welke invloed de bouw van de twee woningen heeft op de kenmerken van de omgeving. Tenslotte wordt geformuleerd wat dit betekent voor de verschillende beschermingen, de rijksmonumenten, het beschermde dorpsgezicht en de landgoedbiotoop Oostergeest.

Historische ontwikkeling

De historische ontwikkeling van het gebied 'buitenplaats Oostergeest' / 'de Krogt' / 'Mariënhave' te Warmond is voor het project 'Kloppend hart Warmond' onderzocht door Stichting In Arcadië. Ook de ontwikkelingen m.b.t. het bezit van de PGW en het gebouwenensemble aan de Herenweg zijn hierbij onderzocht.

De omgeving van de beoogde bouwlocatie is voor wat betreft de ontwikkelingsgeschiedenis in te delen in 5 deelgebieden:

1. De Krogt en het gebouwenensemble aan de Herenweg;
2. Buitenplaats Oostergeest;
3. Laan van Oostergeest;
4. Mgr. Aengenentlaan, voorterrein Philosophicum en omgeving Kusterswoning;
5. Bisschopslaen en Seminarielaan.



Historische deelgebieden

Ad 1. De Krogt en het gebouwenensemble aan de Herenweg

De Krogt is als ruimtelijke eenheid tussen de Buerweg (later mgr. Aengenentlaan) en Herenweg begin 18e eeuw ontstaan met de afzanding van het gebied. Het terrein werd destijds omgeven door een brede grenssloot en stroken hakhout langs de Buerweg, de oude Laan van Oostergeest en de voorloper van de Seminarieaan. Alleen aan de zijde van de Herenweg was geen hakhoutbeplanting aanwezig. De langgerekte kavelvorm is van oudsher bepaald geweest door de oriëntatie van de verbindingslanen en -wegen tussen de Buerweg en Herenweg; Doelesteeg/ Bisschopslaan, Seminarieaan en de Laan van Oostergeest.

De huidige vorm van de Krogt stamt uit 1850 met de aanleg van de huidige Laan van Oostergeest als noordoostgrens. De vml. hakhoutstrook langs de mgr. Aengenentlaan is in de percelering nog aanwezig. Hier is in 1864 de kosterwoning gebouwd.

Vanaf het midden van de 19e eeuw wordt het zuidelijke gedeelte van de Krogt langs de Herenweg bebouwd met pastorie de Roekenhof (1868), de Nederlands Hervormde Kerk (1873-1874) en de Chr. kleuterschool (1886). In de 2e helft van de 20e eeuw breidt de bebouwing zich in noordelijke richting uit met de bouw van Het Trefpunt (1956 en herbouw en uitbreiding 1988), de p.c. basisschool Oostergeest (1963), kleuterschool Oostergeest/ De Alleman (1974 en uitbreiding 1996).

Het noordelijke gedeelte van de Krogt heeft zijn openheid behouden, tot 1952 als weiland en daarna als bollenland en vanaf de jaren '70 van de 20e eeuw als volkstuintencomplex en bollenland.



Het volkstuintencomplex



Hervormde kerk



Pastorie De Roekerhof

Ad 2. Buitenplaats Oostergeest

De buitenplaats ligt op een na de laatste ijstijd ontstane strandwal, die ter hoogte van de dorpen Sassenheim, Warmond en Oegstgeest ligt. Grote delen van de strandwal zijn afgezaagd (afgegraven) ten behoeve van stedenbouw en bollenteelt, waardoor veel van het oorspronkelijke reliëf is verdwenen. Naar het noordwesten gaat de strandvlakte vrij geleidelijk over naar een strandvlakte.

De buitenplaats Oostergeest is een buitenplaats waarin de historische lagen uit de 17e, 18e, 19e en 20e eeuw goed herkenbaar zijn. Bijzonder aan Oostergeest is de continuïteit in het beheer van huis, tuinsieraden en aanleg sinds 1850, het jaar waarin de familie Leemans de buitenplaats verwierf. Deze continuïteit geeft de buitenplaats een hoge mate van authenticiteit, die zeldzaam te noemen is. Het gave omliggende landschap met de

combinatie van de buitenplaats, de naastgelegen ruïnekerk van het voormalige Ursulaklooster en het open veenweide gebied ten noordwesten is, zeker in dit verstedelijkte deel van Zuid-Holland, uniek te noemen.

De buitenplaats is in 1651 ontstaan uit een oudere boerderij die deels nog in het muurwerk van het huis bewaard is gebleven. In 1729 werd het grondbezit van de buitenplaats sterk uitgebreid en kwam de aanleg van een grootschalige geometrische tuin tot stand. De oppervlakte van het park is sindsdien nauwelijks veranderd.

Het park is vervolgens in twee fasen veranderd in Landschapstijl. Een eerste verandering vond plaats in 1839. Deze betrof voornamelijk de weide aan de zuidoostzijde met de verlegging van de Laan van Oostergeest en het vergraven van de geometrische waterpartijen. Een tweede veel ingrijpender aanpassing vond plaats rond 1850 (zie hiervoor ook de beschrijving historische ontwikkeling Laan van Oostergeest). Hierbij werd ook de verandering van 1839 in het voorterrein weer grotendeels ongedaan gemaakt. Het rond 1850 aangelegde park is in vrijwel ongewijzigde staat nog geheel aanwezig. Latere toevoegingen uit de 20^e eeuw zijn de tijdens W.O. II gebouwde bunkers.

Nb. De bovenstaande beschrijving is een samenvatting van het historisch onderzoek uit Stichting P.H.B., *Beheerplan buitenplaats Oostergeest periode 2009-2015* (Heerde 2009).



Zicht op Buitenplaats Oostergeest

Ad 3. Laan van Oostergeest

De Laan van Oostergeest kent twee voorgangers; de middeleeuwse Kerksteeg die de Herenweg verbond met de Mathiaskerk en het St. Ursulaklooster aan de Buerweg. Deze Kerksteeg werd in 1729 verbreed tot een vierrijige laan door de eigenaar van de buitenplaats De Hoop (later Oostergeest). De laan wordt in 1839 door de eigenaren van de buitenplaats Oostergeest verlegd tot een gebogen laan. Sinds 1839 is de Laan van Oostergeest openbaar toegankelijk. Met de verlegging in 1839 werd het oostelijke gedeelte van de Buerweg dat aansloot op de Herenweg ten oosten van het dorp over het terrein van de buitenplaats

Oostergeest definitief opgeheven. Hierdoor was de Buerweg alleen nog vanuit Warmond bereikbaar via de Doelesteeg (Bisschopslaan) en de nieuwe gebogen laan.

De huidige Laan van Oostergeest is in 1850 aangelegd als verbindingsweg tussen de Herenweg en de Buerweg / mgr. Aengenentlaan én als hoofdentree naar de buitenplaats Oostergeest. De laan is aangelegd op de Krogt en ligt westelijker dan haar voorganger. De laan kent sinds haar aanleg een laanbeplanting met grasberm en laansloten. De westelijke laansloot is een oudere kavelsloot van de parkaanleg uit 1729.

In 1947 is de Laan van Oostergeest door de eigenaar van de buitenplaats Oostergeest onder voorwaarden in eigendom overgedragen aan de gemeente. Met de bouw van de p.c. basisschool Oostergeest werd in 1963 in de laan een ontsluiting gemaakt voor deze school. In januari 2015 heeft de gemeente Teylingen het 2e deel van de Laan van Oostergeest weer overgedragen aan Buitenplaats Oostergeest.



Laan van Oostergeest

Ad 4. Mgr. Aengenentlaan, voorterrein Philosophicum en omgeving Kusterswoning

De Buerweg (sinds 1948 Mgr. Aengenentlaan) was oorspronkelijk een secundaire weg die gemeenschappelijk eigendom was van de aanwonenden. Met de afzanding van de Krogt en de verandering van de parkaanleg van de buitenplaatsen de Hoop en Oostergeest is de oostelijke Buerweg op het terrein van Oostergeest in oostelijke richting aansluitend op de Herenweg in onbruik geraakt. De weg is in 1839 definitief opgeheven en vanuit Warmond alleen nog bereikbaar via de Doelesteeg (nu: Bisschopslaan) en Laan van Oostergeest.

De Buerweg zelf bestond uit de weg en een strook hakhout langs de weg met een grenssloot aan de zijde van de Krogt. In de loop van de 19e eeuw is de hakhoutstrook verwijderd en vervangen door een gras. In 1864 werd aan de noordoostelijke zijde in deze grasstrook de kusterswoning gebouwd.

Aan de noordzijde van de Buerweg stond begin 19e eeuw een houten schutting ter afscheiding van het weiland tussen het in 1821 gebouwde seminarie en de Ruïnekerk. In 1930 werd hier het Philosophicum gebouwd. Het Philosophicum kreeg een eigen voortuin, die

van de Buerweg was afgescheiden door een haag waarin drie toegangspoorten waren opgenomen.

Met de herbestemming van het Philosophicum in de periode 1971-1976 werd de Mgr. Aengenentlaan heringericht en min of meer bij het voorterrein van het voormalige Philosophicum getrokken. De weg kreeg hierbij een nieuw tracé dat enigszins over het voorterrein slingert. Het voorterrein is daarbij grotendeels "versteend" ten koste van de tuinaanleg en voorzien van een draaicirkel ten behoeve van het autoverkeer en parkeergelegenheid.

Ad 5. Bisschopslaan en Seminarielaan

De Doelesteege was oorspronkelijk de weg die de Herenweg met het mannenklooster Mariënhave en de Buerweg verbond en zal in de middeleeuwen zijn aangelegd. Voor 1750 is langs de deze weg een vierrijige laanbeplanting, met aan weerszijden laansloten, aangelegd. Langs de laan ligt in deze periode aan beide zijden een strook weiland. Begin 19e eeuw wordt er op de plek van de Seminarielaan een voetpad en hakhoutbeplanting weergegeven. Met de nieuwbouw van het seminarie in 1821 wordt de bebouwing gericht op de as van de laan en ter hoogte van de nieuwbouw wordt een voorplein gecreëerd. De laan blijft openbaar en ter afscheiding van het groot-seminarie wordt een groot en fraai hekwerk geplaatst.

Met de vergroting van het seminarie met zijvleugels wordt de Buerweg ter hoogte van het gebouw bij het voorplein getrokken en middels een gracht en een dam met een toegangshek van de directe omgeving afgescheiden. De Buerweg wordt langs de buitenzijde van deze gracht aangesloten op de Doelesteege. Het voorplein wordt ingericht met een grote ovalen rijcirkel en een tweede kleiner ovalen perk. In het tweede kwart van de 19e eeuw wordt de omgeving van het seminarie ingericht als park. Met de bouw van een nieuwe vleugel voor de hoofdentree in de jaren '80 van de 19e eeuw wordt het voorplein van het seminarie verkleind.

In 1898 krijgt het seminarie toestemming om de Doelesteege af te sluiten en bij het seminarieterrein te trekken. Ter compensatie wordt de Seminarielaan openbaar toegankelijk. In 1909 wordt het huidige hekwerk aan de Herenweg geplaatst. In de eerste helft 20e eeuw wordt de strook tussen en de Bisschopslaan en Seminarielaan t.b.v. de seminaristen ingericht als sportterrein met sportvelden en tennisbanen.

Tussen 1937 en 1948 verliest de Seminarielaan haar laanbeplanting en wordt vervangen door een enkele laanbeplanting (de huidige Amerikaanse eiken) langs de westzijde. Langs de Krogt worden de laanbomen vervangen door een strook hakhout.

Bij de herbestemming van het seminarie in de periode 1971-1976 word de voorpleingracht gedempt en vervangen en de huidige inrichting. De sierbeplanting direct ten zuidoosten van de entree die de sportvelden in het laanbeeld vanuit het seminarie bezien uit het oog moest houden maakte in deze periode plaats voor de huidige parkeerplaats. De strook met sportvelden en tennisbanen ten zuiden hiervan werd in deze periode opnieuw ingericht als gazon met enkele solitaire coniferen.

Beschrijving actuele situatie

De beoogde bouwkaavel ligt achter in de tuin aan de noordzijde van pastorie 'de Roekenhof' (Herenweg 84). De beoogde bouwlocatie betreft het meest noordelijke uiteinde van de huidige pastorietaan. Dit deel van de tuin fungeerde tot in de jaren '60 van de 20e eeuw als moestuin voor de dominee en zijn gezin. De moestuin is als zodanig niet meer in gebruik en is gedeeltelijk verdwenen bij de bouw van de p.c. school Oostergeest in 1963. De tuin heeft in de actuele toestand een eenvoudige opzet met een groot grasveld, dat wordt omzoomd door een verwilderde beplanting van bomen, struweelplantsoen en enkele sierheesters. De tuin is door deze dichte strookbeplanting afgescheiden van de omgeving. Vanaf de openbare weg is het niet mogelijk in de tuin achter de pastorie te kijken.

Ten oosten van de bouwlocatie ligt de Laan van Oostergeest, die fungeert als toegangslaan tot de buitenplaats Oostergeest, de kerkruïne van Warmond en het achterliggende polderland. De Laan van Oostergeest is beplant met laanbomen (Zomereiken) in grasbermen en wordt geflankeerd door geschoren meidoornhagen met een hoogte van circa 90 cm. De laan van Oostergeest ligt ongeveer 1 meter verhoogd ten opzichte van het maaiveld in de omgeving (tuin pastorie en de parkweide voor Huis Oostergeest. Tussen de Laan van Oostergeest en de tuin van de pastorie ligt een brede sloot.

Ten zuiden van de bouwlocatie ligt de Herenweg. De Herenweg is van oudsher de belangrijkste doorgaande verkeersader van Warmond. De weg kent een breed profiel dat op efficiënte wijze is ingericht voor de verkeersfunctie, met ter weerszijden van de rijbaan separate fietsstroken en voetgangerspaden.

De tuinaanleg aan de voorzijde van de pastorie, de kerk en de voormalige kleuterschool (nu onderdeel van het cultureel centrum 'Het Trefpunt') is in onderlinge samenhang aangelegd. De tuinaanleg bestaat uit een tot vijverpartij verbrede sloot, ruime naar het gebouw oplopende gazons, grindpaden, twee smeedijzeren toegangshekken en hoog opgaande loofbomen en dateert in opzet uit de bouwtijd van de historische gebouwen (tweede helft 19^e eeuw). Deze historische tuinaanleg is beeldbepalend voor de beleving van het gebouwenensemble vanaf de Herenweg.

Ten westen van de beoogde bouwlocatie ligt de achterzijde van de protestantse kerk van Warmond (Herenweg 82) en de omringende tuin. De eenvoudige aanleg kent geen specifiek gebruik anders dan beplanting en bestaat uit een gesloten, opgaande heesterbeplanting met enkele bomen in een eenvoudig sortiment zonder een specifieke ornamentele functie.

Ten noorden van de bouwlocatie wordt momenteel (2014-2015) een nieuwe school gebouwd. Het nieuwe schoolgebouw is een langgerekte vleugel van één bouwlaag zonder verdieping. Aan de westzijde sluit het nieuwe schoolgebouw aan op het bestaande cultureel centrum Het Trefpunt, waardoor een groot samengesteld multifunctioneel gebouw ontstaat. De noordgevel van het nieuwe schoolgebouw vormt een soort scherm aan de noordzijde van het gebouwenensemble. Deze gevel bepaalt het aanzien van het gebouwenensemble aan de noordzijde. Om het nieuwe schoolgebouw worden schoolpleinen aangelegd. Ten noorden van het nieuwe schoolgebouw zal een nieuwe dwarsverbinding worden aangelegd, die gaat fungeren als verbinding tussen de Laan van Oostergeest en de Seminarielaan en een belangrijke functie krijgt in de ontsluiting van het schoolgebouw.

Invloed van het bouwplan op de Rijksmonumenten

Door de landschappelijke inpassing heeft het beoogde bouwplan geen invloed op de beleving en bouwsubstantie van de Rijksmonumenten in de omgeving.

Invloed van het bouwplan op het beschermde dorpsgezicht

Hoewel de bouwlocatie van de twee woningen ten koste gaat van de tuin van de pastorie zal het bouwplan geen invloed hebben op de beleving van het beschermd dorpsgezicht door het publiek. De twee woningen zullen onderdeel worden van het 'levende' gebouwenensemble van de protestantse kerk aan de Herenweg dat met de bouw van de nieuwe school volop in ontwikkeling is. De twee woningen zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Invloed van het bouwplan op de landgoedbiotoop Oostergeest

Het bouwlocatie heeft door haar ligging te midden van het gebouwenensemble aan de Herenweg, het nieuwe schoolgebouw en de afschermende strook beplanting aan de zijde van de Laan van Oostergeest en de geplande locatie van de uitrit naar de nieuwe verbindingsweg

'de Krog', geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit en beleving van de buitenplaats Oostergeest.

Overigens dient opgemerkt te worden dat de bouwlocatie niet voldoet aan de definitie van 'blikveld' en daarmee ten onrechte aangewezen is als onderdeel van de landgoedbiotoop Oostergeest.

Beeldkwaliteitskader

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

- De voorgevelrooilijn (aan de Laan van Oostergeest) ligt op circa 25 uit de Laan van Oostergeest.
- De uiterste voorgevelrooilijn ligt 5 m achter in het verlengde van de zijgevel van de pastorie. Voor deze lijn mogen geen gebouwen, erkers en andere ondergeschikte bouwdelen worden gebouwd. Dit om het beeld van losse, ondergeschikte en herkenbare bouwvolumes te versterken.
- een groene buffer van minimaal 5 meter is opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.
- De voorgevelbreedte van vrijstaande woningen is maximaal 7 m; de diepte is maximaal 15 m.
- De voorgevelbreedte van één bouwmasa voor twee woningen is maximaal 14 m; de diepte is maximaal 15 m.
- De goothoogte is maximaal 4,5 m; de bouwhoogte is maximaal 7,5 m.
- De vrijstaande woningen staan minimaal 5 m uit elkaar.
- Daken worden als zadeldak, schilddak of mansardekap uitgevoerd.

Voor het plangebied geldt een bijzonder welstandsregime, met daarin (onder andere) de volgende criteria (gebied Linten Herenweg):

- Gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de weg;
- Gebouwen zijn in principe individueel en afwisselend;
- Materiaal- en kleurgebruik is traditioneel;
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen (..);
- Daken zijn gedekt met pannen (..);
- Houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren (..).

Met bestemmingsplan en welstandscriteria is zowel inpassing in, als aansluiting bij de omgeving geborgd.

Conclusie beeldkwaliteitsparagraaf

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

Er is geen negatief effect van de nieuwe ontwikkeling op de landgoedbiotoop. Het profiel van de Laan van Oostergeest wordt reeds door de ontwikkeling van de Brede School veranderd, waarbij de veranderingen zorgvuldig en in aansluiting op het profiel worden vormgegeven.

De beeldkwaliteitseisen van bestemmingsplan en welstandsnota borgen dat de gebouwen zich voegen in het landschap van de landgoedbiotoop.

2.4. Conclusie

De locatie 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 afscherpende werking waardoor de

ontwikkeling uit het zicht blijft. Het perceel achter de pastorie wordt ontwikkeld met twee vrijstaande woningen van één laag met kap in een losse en groene setting. Zo wordt de ontwikkeling ingepast binnen het karakter van het grotere perceel tot aan Marente.

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.

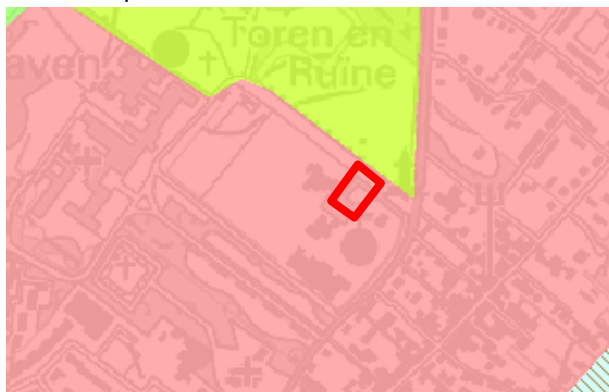
3.2. Provinciaal beleid

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.

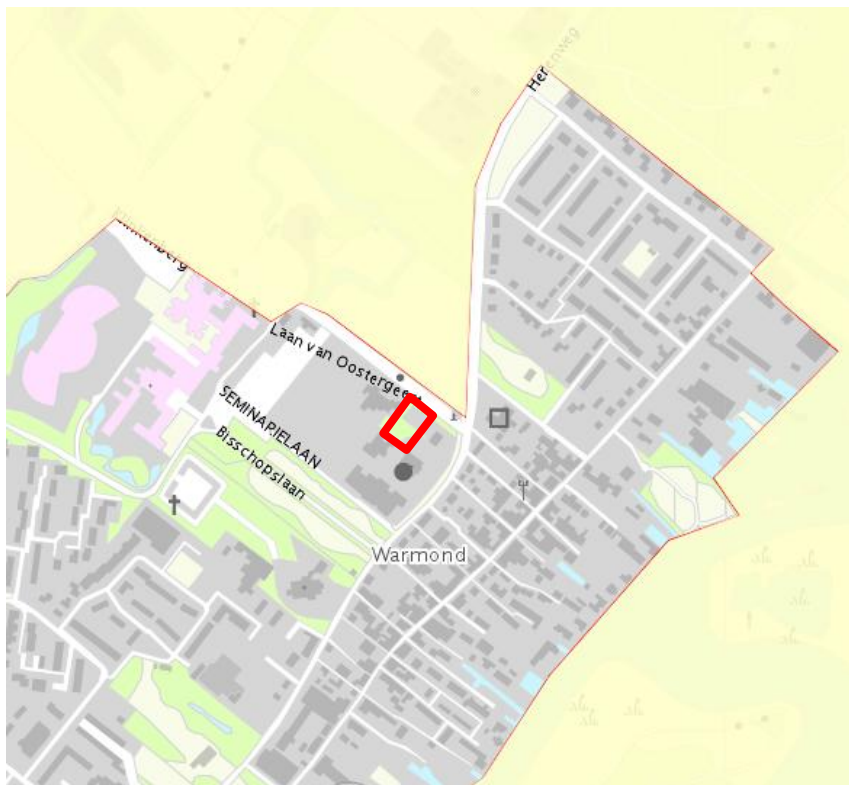


Uitsnede Structuurvisiekaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Provinciale Verordening Ruimte (2010)

Om doorwerking van een aantal provinciale belangen te borgen, is een aantal beleidsuitgangspunten opgenomen in de verordening Ruimte. Deze verordening werkt door naar lagere overheden (gemeenten). Op 9 juli 2014 is de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De lijn van de provincie is dat niet aan deze Verordening Ruimte 2014 getoetst hoeft te worden indien het ontwerpbestemmingsplan voor 1 augustus 2014 ter visie is gelegd. Dit bestemmingsplan heeft tot en met 16 oktober 2013 ter visie gelegen, een toetsing aan de Verordening Ruimte 2014 kan daarmee achterwege worden gelaten.

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 actualisering zijn de hoofdlijnen, hoofdogaven 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

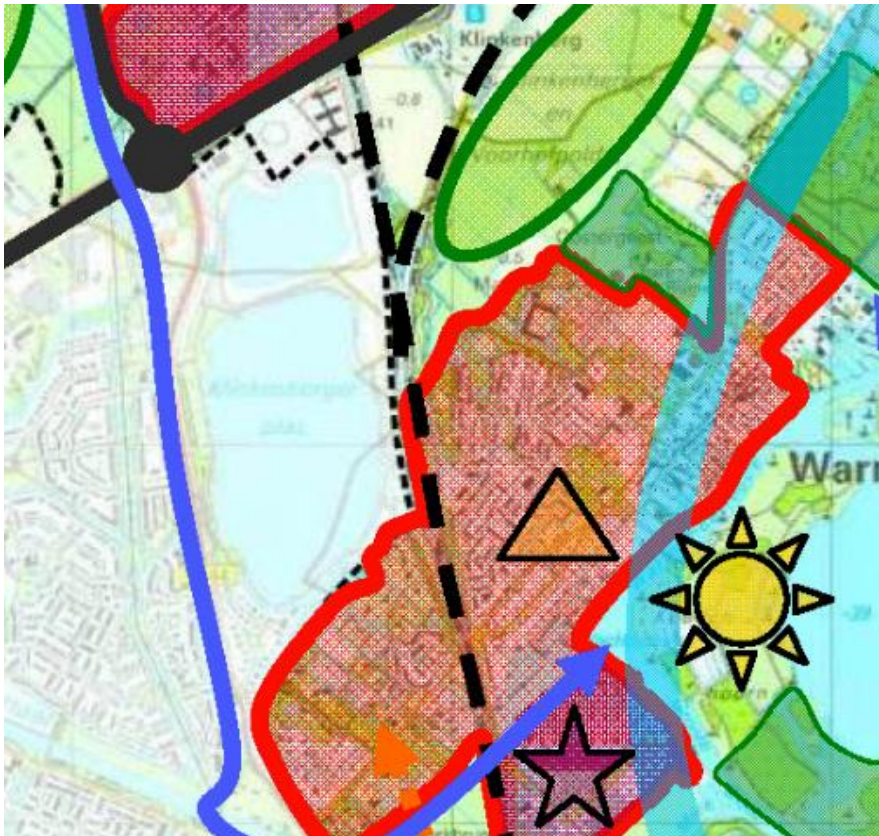
Toekomstvisie Teylingen (2008)

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.

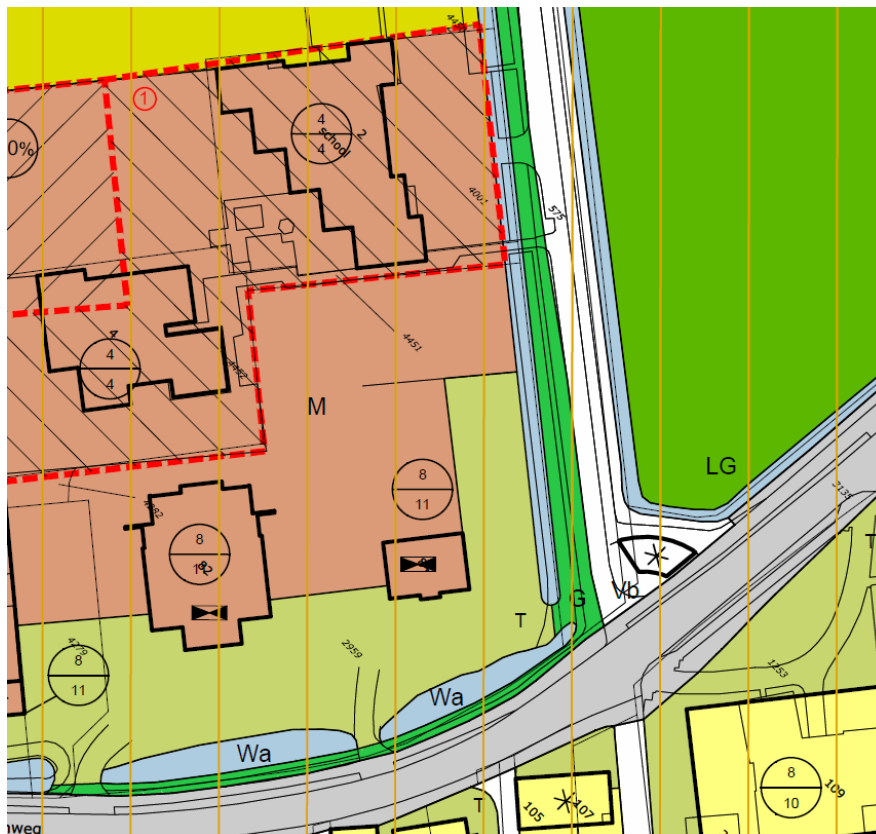
De locatie voor de twee woningen is gelegen binnen de gemeentelijke contour voor wonen en de woonomgeving. Ten aanzien van het plangebied zijn geen bijzondere opgaven geformuleerd. Wel komt in de visie duidelijk naar voren dat voor Warmond extra aandacht bestaat voor de waardevolle cultuurhistorie van de kern. Om te komen tot vitale kwaliteitskernen gelden de volgende relevante beleidslijnen die relevant zijn voor de twee woningen:

- respecteren van de eigen identiteit van Warmond en het afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen hierop;
- bevorderen van een aantrekkelijk rustig woonklimaat met een overwegend dorps karakter;
- voldoende ruimte bieden voor het opvangen van de eigen woningbehoefte.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is het plan beschreven hierbij rekening houdend met de cultuurhistorische kenmerken van de locatie. Hiermee wordt beoogd dat de bestaande sterke waarden direct aan de Herenweg niet worden aangetast. De kleinschalige ontwikkeling van twee woningen past binnen het dorps karakter van Warmond waarbij het beeld van een dorps karakter leidend is.



Kaart Toekomstvisie Teylingen



M	Maatschappelijk
T	Tuin
	Beschermd dorpsgezicht

Uitsnede kaart en legenda Kom Warmond 2009

Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Komplan Warmond 2009. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 december 2009. De bestemmingen die gelden op het plangebied zijn 'Maatschappelijk' en 'Tuin'. Binnen deze bestemmingen zijn woningen 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.

3.4. Conclusie

Het provinciale en gemeentelijke beleid hebben het plangebied beleidsmatig aangewezen als woongebied. De planontwikkeling past binnen de beleidskader. Omdat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan 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.

Dit hoofdstuk kent een sterke overlap met het bestemmingsplan voor het Kloppend Hart en is onderzoekstechnisch met elkaar verbonden.

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 een wijkontsluitingsweg binnen de bebouwde kom van Warmond met een maximumsnelheid van 50 km/h. De Herenweg vormt de verbinding tussen het centrum van Warmond aan de zuidkant en de kernen Sassenheim en Voorhout aan de noordkant. Tevens biedt de Herenweg via het Oosteinde aansluiting op de A44 (Wassenaar – Amsterdam).

Vanaf de Herenweg lopen drie erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h richting het plangebied. De belangrijkste weg voor de ontsluiting van het gebied Kloppend Hart is de Seminarielaan. De Seminarielaan loopt vanaf de Herenweg naar het ten westen van het plangebied gelegen verpleeg- en verzorgingstehuis Marente. Parallel aan de Seminarielaan loopt de Bisschopslaan welke de belangrijkste ontsluiting voor Marente vormt. De Bisschopslaan kent tweerichtingsverkeer. Aan de noordzijde van het plangebied loopt de Laan van Oostergeest. Deze weg kent eenrichtingsverkeer in westelijke richting, met uitzondering van langzaam verkeer.

Langzaam verkeer

Langzaam verkeer bereikt het plangebied met name vanaf de Herenweg.

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

Seminarielaan

In het kader van het plan Kloppend Hart zal de verkeerssituatie wijzigen. Om de Brede School 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 volkstuinen toegankelijk.

Door deze doorkoppeling zal een eenrichtingscircuit ontstaan voor verkeer van en naar de scholen en daarmee tevens voor de twee woningen. Het verkeer naar de twee woningen zal aantakken op de nieuwe toegangsweg van het parkeerterrein van de Brede School en vervolgens aansluiten op de Laan van Oostergeest. Het vertrekkend verkeer dient via de nieuwe doorkoppeling naar de Seminarielaan te rijden.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

De nieuwe ontwikkeling zal leiden tot een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen. Op grond van kengetallen van het CROW publicatie 317 (2012) kan de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling worden berekend. Daarbij wordt uitgegaan van de realisatie van twee woningen en het gebiedstype 'centrum dorps'. De verkeersgeneratie per vrijstaande woning bedraagt 8,6 mvt/etmaal.

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 ontwikkeling leidt tot een geringe toename van deze verkeersintensiteit op de Herenweg waarmee er geen verkeersafwikkelingsproblemen zullen ontstaan.

Parkeren

Bij de ontwikkeling en functiewijziging wordt parkeren op eigen terrein mogelijk gemaakt. Op grond van het parkeerbeleid van de gemeente Teylingen (Parkeernota Teylingen, 2010) bedraagt de parkeernorm 1,8 parkeerplaats per woning. Per woning is er op eigen terrein ruimte voor twee auto's beschikbaar waarmee in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien. Hierdoor hoeft de parkeerbehoefte niet in de openbare ruimte te worden opgevangen en wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Conclusie

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.

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.

De woningen zijn geluidgevoelig en liggen binnen de geluidzone van de Herenweg. Op deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Het bouwplan wordt verder omsloten door de Laan van Oostergeest. Deze weg heeft een maximumsnelheid van 30 km/uur met een beperkte verkeersintensiteit waardoor het aannemelijk is dat deze weg nauwelijks een bijdrage zal leveren aan de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Deze wegen kunnen dan ook buiten beschouwing worden gelaten.

Door de Omgevingsdienst is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer, zie bijlage 1. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting op de grens van het onderzoeksgebied 48 dB bedraagt. De positie van het bouwvlak ten opzichte van de grens van het onderzoeksgebied ligt verder naar achteren waardoor de geluidsbelasting lager zal zijn dan de berekende 48 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestische situatie.

Onderzoek industrielawaai

De locatie ligt niet binnen een geluidzone 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 luchtverkeerslawaai

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 buitenspeelterrein

Een schoolgebouw en in het bijzonder de buitenspeelterreinen kunnen geluiduitstraling hebben op de omgeving. Door de Omgevingsdienst is in dat kader een advies¹ opgesteld naar de invloed van de speelterreinen op de twee woningen. 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 speelterrein 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

¹ Omgevingsdienst West- Holland. RO milieuadvies. Kenmerk 2012004508. 10 april 2012.

ordering. De bouwgrens van het hoofdgebouw – de woning- ligt aan de zijde van de school op 5 m afstand. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Er is daarnaast 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 speelterreinen 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 speelterrein 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 grens van het bouwvlak 48 dB bedraagt. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Inzake de geluidsuitstraling van de school en het buitenspeelterrein wordt een afstand aangehouden van 5 m vanaf de perceelgrens tot aan het bouwvlak van de bestemming wonen. Met deze maatregelen is sprake van aanvaardbaar akoestische klimaat.

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 4.1 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 4.2 zijn de bedrijven en/of activiteiten opgenomen die aanwezig zijn in of in de buurt van het plangebied.

Tabel 4.2 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

* inmiddels gesloopt en wordt vervangen door de Brede School

** Betreft hetzelfde bedrijf, inmiddels is de bedrijfsvoering gestopt

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 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

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.



Figuur risicokaart.nl

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 4.3 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 betekenende mate

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project niet in betekenende 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). 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:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. 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:

1. Basisambitie: gevoelige bestemmingen (volgens het besluit Gevoelige bestemmingen) op minstens 100 meter van de snelweg;
2. Extra ambitie:
 - handhaving van 5 % tot 10 % lagere waarden dan de grenswaarden NO_2 en PM_{10} voor verblijfsgebieden (36 tot 38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$);
 - 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 twee woningen mogelijk. De ontwikkeling van de Brede School is 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 $26,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $18,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). 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 woningen 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 uitgevoerd². 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.

² IDDS Archeologie. Verkennend bodemonderzoek Herenweg (Brede School) te Warmond. Kenmerk 120E096/DBI/rap. 8 mei 2012.

Onderzoek

Door IDDS³ 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 groundbewatering voor de 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.

³ IDDS Archeologie. Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase. Brede School, Warmond. Rapport 1386. 27-04-2012.



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 van de woningen is gekozen voor een losse setting in de omgeving overeenkomstig de planvorming van de Brede School. Hierdoor wordt het karakteristieke historische beeld aan de Herenweg behouden en zijn de woningen ondergeschikt aan deze bebouwing qua positie (terugliggend) en qua bouwhoogte. De landschappelijke inpassing van het woonperceel wordt vormgegeven door een groene rand van begroeiing die in stand wordt gehouden.

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. In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het gebied.

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 verwilderde tuin achter de pastorie.

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 is watergang gelegen. Een deel van het plangebied ligt binnen de beschermingszone van deze watergang (zie onderstaande figuur). Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.



legenda

- dam
- duiker en inlaatduiker
- duiker
- duiker (fictief/waarschijnlijk)
- gemaal
- sluis
- stuw
- grondduiker_sifon
- oppervlaktewater
 - primair, gewijzigd
 - overig, gewijzigd
 - primair, vastgesteld
 - overig, vastgesteld

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

De pastorie aan de Herenweg 84 is in de huidige situatie aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling bestaat uit de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen.

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. Door de ontwikkeling van de woningen in het plangebied ontstaat, in combinatie met de aan te leggen parkeerplaatsen, een toename in verharding van circa 370 m². Hierbij wordt uitgegaan van de volgende oppervlakten verhard terrein: één woning 105 m², achtertuin 50 m² en voortuin inclusief parkeerplekken 30 m². Per woning is de verharding 185 m², voor twee woningen is dit 370 m². Er zal geen water worden gedempt. Omdat de toename van verharding onder de 500 m² blijft hoeft er geen compensatie plaats te vinden. Daarbij zijn er niet veel mogelijkheden voor de compensatie omdat de bodem in het plangebied bestaat uit zandgrond. Dit type grond is namelijk goed doorlatend voor water waardoor het water wegzakt in de bodem en er geen mogelijkheid is voor het vasthouden van water.

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.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm art 29 a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht;

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling 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.

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 diersoorten 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 IDDS⁴ is bureau- en een veldonderzoek uitgevoerd om te bepalen of er in het plangebied mogelijk beschermde planten- en 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.

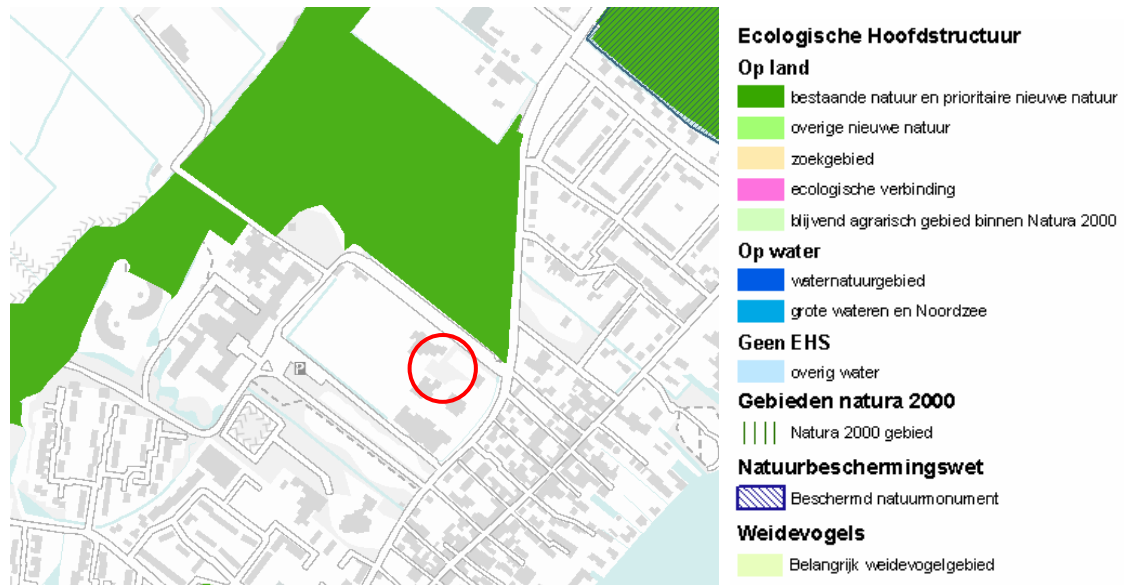
De te verwijderen vegetatie bevat geen holen of spleten welke mogelijk voor vleermuizen van belang kunnen zijn. Gezien de ligging aan de EHS en nabijgelegen landgoed zijn voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig in de nabije omgeving.

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.

⁴ 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 het plan niet in de weg indien goed rekening wordt gehouden met het broedseizoen, en indien de bouwwerkzaamheden vleermuismigratie 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 ≥ 3000 m² 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

Voor kleinere bouwprojecten (minder dan 10 woningen, utiliteitsbouw minder dan 3000 m² BVO) geldt het volgende. De gemeente informeert initiatiefnemers over duurzaam bouwen via de Infobladen Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Er is zowel een infoblad voor particulieren als voor bedrijven (voor ondernemers: zie www.odwh.nl/dubo; voor particulieren: zie www.odwh.nl/dubo/particulieren).

De gemeente kan daarnaast een gratis licentie verstrekken voor GPR gebouw. Daarmee kan de initiatiefnemer op vrijwillige basis onderzoeken welke ambities gehaald worden. 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;
- een score van minimaal 7.0 voor overige gebouwen.

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.

Elke bestemming bestaat doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om hoofdgebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. De bouwvlakken worden op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Bestemmingen

De bestemmingen bestaan uit Groen, Wonen-1, Tuin en de dubbelbestemming Waarde - Beschermd Dorpsgezicht.

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

Groen

Langs de Laan van Oostergeest is een 5 meter brede groenzone opgenomen voor afschermende opgaande beplanting. Voor deze landschappelijke inpassingszone geldt een instandhoudingsplicht die is opgenomen in de regels.

Tuin

De op de plankaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor de voortuin en deels de zijtuin van de woningen. De Tuin bestemming ligt deels naast het bouwvlak omdat hier geen bijgebouwen (garages) mogen worden gebouwd. Dit op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Erkers zijn binnen de bestemming tuin enkel toegestaan aan de zijgevel van de woning.

Wonen- 1

Bestemmingsomschrijving

Binnen de bestemming Wonen zijn vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen toegestaan.

Ter plaatse van deze bestemmingen is het toegestaan om de gronden te gebruiken ten behoeve van het wonen met de mogelijkheid voor een aan-huis-gebonden beroep en bij behorende voorzieningen.

Bouwvlak

Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de twee hoofdgebouwen zijn gelegen. Erfbebouwing kan buiten dit bouwvlak worden gepositioneerd. De grens van de woningen dient terug gelegen zijn ten opzichte van de zijgevel van de pastorie. Daarom is het bouwvlak 5 m naar 'achteren' gelegen.

De bebouwingsregeling bevat verder bepalingen met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de breedte, diepte en hoogte van de hoofdgebouwen.

Erfbebouwing

De gronden achter en deels naast het hoofdgebouw c.q. de woning zijn te gebruiken voor uitbreiding van het hoofdgebouw. Op deze manier worden er voldoende

erfbebouwingsmogelijkheden geboden, terwijl de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de voorgevel te waarborgen zijn dakkapellen in het voorzicht niet toegestaan.

Aan-huis-gebonden beroepen

Binnen de woonfunctie is het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen in hoofdgebouwen mogelijk, mits de woonfunctie blijft prevaleren, geen hinder optreedt voor de woonomgeving en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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 overschrijving 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 wijziging 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 gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. Bij dit project is het college van Kerkrentmeesters van de Protestantse Gemeente te Warmond eigenaar van de gronden. De twee percelen worden door deze initiatiefnemer van het plan uitgegeven en zal 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

Op 30 oktober 2012 is een informatieavond gehouden waarin de plannen voor de twee woningen (en het Kloppend Hart) is toegelicht.

Dit plan (de 2 woningen) maakt onderdeel uit van een groter plan (het Kloppend hart van Warmond) en betreft dus ook de herinrichting van de Laan van Oostergeest, de aanleg van de dwarsverbinding, de realisatie van een nieuwe Brede School en het herinrichten van de Seminarielaan. In de planontwikkeling van het Kloppend hart Warmond heeft een groot aantal belanghebbenden geparticipeerd waaronder de eigenaren in het plangebied (bewoners Herenweg, PGW, Huis Oostergeest, Marente, gemeente Teylingen), de toetsende instanties waaronder de Provincie Zuid-Holland en de monumentencommissie. Daarnaast heeft een groot aantal informatieavonden plaatsgevonden om de plannen rondom het Kloppend hart Warmond (waaronder de twee woningen) toe te lichten.

6.2.2. Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is verzonden naar de overlegpartners conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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.

- Provincie Zuid Holland

Samenvatting reactie

Het plan is aangeboden aan de Provincie Zuid-Holland. Omdat het gebied binnen de landgoedbiotoop is gelegen is in het voorontwerpbestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd, zie paragraaf 2.3.

- **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

Brandkranen zijn mogelijk binnen de vigerende en beoogde juridische regeling. De bestaande watergangen kunnen worden ingezet als secundaire bluswatervoorzieningen. De breedte van de bestaande toegangsweg (Laan van Oostergeest) voldoet aan de breedte van Brandweereisen. Bij de omgevingsvergunningen voor bouwen worden nadere gegevens aangeboden inzake de bouw- en aanlegactiviteiten (projecteringstekening brandkranen, open wateren, opstelplaatsen brandweer en tekening bereikbaarheid).

- **Hoogheemraadschap van Rijnland**

Samenvatting reactie

Het Hoogheemraadschap heeft geen opmerkingen bij het plan. Het Hoogheemraadschap deelt de conclusie dat de mogelijk gemaakte ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de door Rijnland behartigde belangen.

Beantwoording

Ter kennisgeving aangenomen.

- **Liander N.V.**

Samenvatting reactie

Liander heeft verder geen voorwaarde/uitgangspunten voor de nieuwbouw.

Beantwoording

Ter kennisgeving aangenomen.

- **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.

Beantwoording

Ter kennisgeving aangenomen.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

6.3.1. Proces ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de reacties van overlegpartners ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Achter Herenweg 84, Warmond', heeft met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) vanaf 5 september 2013 tot en met 16 oktober 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen zijn binnen deze termijn ontvangen en zijn dus ontvankelijk. Met een aantal indieners heeft voorafgaande aan de beantwoording overleg plaats gevonden om over en weer elkaars standpunten nog eens toe te lichten en waar nodig te verduidelijken.

Mede ten gevolge hiervan heeft NSW - Landgoed Oostergeest B.V. de zienswijze ingetrokken zoals verwoord in de brief aan de gemeenteraad van Teylingen (brief d.d. 10 februari 2015).

De ingebrachte zienswijzen 1 t/m 3 zijn om advies voorgelegd aan de Monumentencommissie. De Monumentencommissie heeft hierover op vrijdag 15 november 2013 advies uitgebracht (notulen MC 60 Teylingen). Bij de beantwoording van deze zienswijzen wordt daarop ingegaan.

Notulen MC 58 d.d. 06/09/13

"De commissie heeft kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan... en constateert dat de eerdere suggesties vanuit de monumentencommissie zijn verwerkt. Zij ziet dan ook geen aanleiding tot het maken van opmerkingen."

Notulen MC 60 d.d. 15/11/13

De commissie heeft kennis genomen van de zienswijzen en concludeert, dat de bezwaren in alle drie de zienswijzen zich concentreren op de aantasting van de goed zichtbare lijn van opgaand groen langs de Laan van Oostergeest en het naastgelegen weiland. Vanuit het belang van de monumentale waarde van dit unieke gebied constateert de commissie dat de ingebrachte zienswijzen terecht de aandacht vestigen op de aantasting van het groen door de nieuwbouw. Zij realiseert zich dat de borging van het groen in de huidige achtertuin met de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen onvoldoende is. Het bestemmingsplan kan immers niet voorzien in het behoud van de bomen.

De commissie adviseert de gemeente om die reden maatregelen te nemen om alsnog borging van het groen te realiseren. Daarnaast vraagt de commissie te onderzoeken of er een andere ontsluiting van de woningen mogelijk is.

6.3.2. Overzicht ingediende zienswijzen

De volgende vier zienswijzen zijn ingediend:

1. NSW - Landgoed Oostergeest B.V., de heer J.W. Leemans en mevr. L.L.A.M. Leemans-van Nispen tot Pannerden, Laan van Oostergeest 1, 2361 GA WARMOND (brief d.d. 25 september 2013);
2. Bond Heemschut, de heer ir. R.K. Onel, P.J. Blokstraat 4, 2313 ET LEIDEN (brief d.d. 10 oktober 2013);
3. Provincie Zuid-Holland, de heer ir. P.J.C.M. Murk, Postbus 90602, 2509 LP DEN HAAG (brief d.d. 14 oktober 2013);
4. Vereniging Betrokken Teylingers, de heer H.R. Goudsmit, Rijnsburgerweg 60, 2215 RC VOORHOUT (brief ongedateerd).

Daarnaast zijn er enkele ambtshalve aanpassingen.

6.3.3. Zienswijze NSW - Landgoed Oostergeest B.V

** Deze zienswijze is ingetrokken. Voor de volledigheid is onderstaande samenvatting, beantwoording en conclusie wel beschreven en is doorgevoerd in dit bestemmingsplan.*

Samenvatting zienswijze

1. Het eerste bezwaar betreft het willen wijzigen van een bestemming, terwijl daar geen enkele valide reden voor is, anders dan persoonlijk financieel winstbejag. Sub: waarom 2 woningen i.p.v. 1 woning.
2. Het tweede bezwaar betreft het niet inpasbaar zijn van twee woningen in het laan- en natuurbeeld van de buitenplaats. Tevens wordt de landgoedbiotoop ernstig aangetast ("*...en zal naar onze mening de Provincie een uitspraak moeten doen in dit andere kader ten aanzien van het plegen van inbreuk op cultuur- en natuurhistorisch erfgoed.*")
3. Het derde bezwaar betreft het ontsluiten van de woningen vanuit de Laan van Oostergeest.

Reactie gemeente

1. De Protestantse Gemeente te Warmond (PGW) is een kleine kerkelijke gemeenschap die zich onder andere inzet voor de jaarlijkse exploitatie en beheer van de cultuur-historische objecten zoals de kerk, de pastorie, de tuinen, de begraafplaats, de kosterswoning en de Oude Toren. Deze zijn allemaal bezit van deze kerkgemeenschap. Het is dit historisch erfgoed dat deze kleine gemeente beloofd heeft door de eeuwen heen in stand te houden. Deze gemeente heeft een zeer herkenbare maatschappelijke functie met het beheer en de exploitatie van dit historisch erfgoed, welke zeer markant zijn voor Warmond.

De PGW neemt al 400 jaar haar eigen verantwoordelijkheid om het bezit van de diverse gebouwen, welke allen rijksmonument of gemeentemonument zijn, te behouden en te onderhouden.

Zowel voor onze gemeente, de PGW als ook voor het dorp zijn deze monumentale gebouwen (samen vormende een ensemble) gezichtsbepalend. De PGW wil dan ook een langdurig voortbestaan in het algemeen belang proberen te garanderen. Daar werkt zij aan. Het behoud van dit erfgoed is van groot maatschappelijk belang.

Om die functie blijvend te kunnen vervullen en de kerkelijke gemeenschap voort te laten bestaan, moeten de PGW inspelen op de ontwikkelingen en veranderingen om haar heen. De vraag om opnieuw een gedeelte van haar tuinen op te offeren voor de nieuwbouw van de Brede School is door de PGW dan ook positief beantwoord.

Echter het beheer en onderhoud van de gebouwen van de PGW vraagt om financiële inspanningen. De conclusie voor de PGW is dan ook dat de bouw van een nieuwe pastorie en een tweede woning noodzakelijk zijn om ook in de toekomst het kerkelijk erfgoed als goede rentmeesters te kunnen beheren.

2. Om de inpasbaarheid van de twee woningen te beoordelen is nader onderzoek uitgevoerd. Dit om de ontwikkelingsgeschiedenis nader te bestuderen, de waarden van het gebied te bepalen en de effecten van de beoogde ontwikkeling te toetsen. Dit onderzoek is uitgevoerd door Stichting In Arcadië. Het onderzoek 'Historisch onderzoek en beschrijving actuele situatie' is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Een samenvatting van dit onderzoek is verwerkt in de Beeldkwaliteitsparagraaf, zie paragraaf 2.3 van dit bestemmingsplan. Dit betekent dat paragraaf 2.3 van het ontwerpbestemmingsplan is herzien.

De inpasbaarheid van de woningen wordt geborgd door de ruimtelijke kwaliteit van het gebied:

- Integrale benadering: er is sprake van een onlosmakelijk verbondenheid met de totale gebiedsontwikkeling. Namelijk het totale ensemble waaronder het herinrichten van de Laan van Oostergeest met aan de ene kant de statige pastoriewoning, de twee 'ondergeschikte' woningen, de dwarsverbinding naar de Brede School, de oranjerie/schuur ter vervanging van de vervallen kas en aan de andere kant het weidse blikveld over landgoed Oostergeest;
- Realiseren van een groene buffer van minimaal 5 meter die expliciet in dit bestemmingsplan wordt opgenomen en die loopt vanaf de Herenweg tot de dwarsverbinding (De Krogt) en weer wordt opgepakt bij de oranjerie.
Dit betekent dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat een groene buffer wordt bestemd binnen de nieuwe bestemming Groen met een breedte van 5 meter. In de regels van deze bestemming is deze groene buffer geconcretiseerd is een 'afschermende opgaande beplanting' die gerealiseerd dient te worden en in stand moet worden gehouden;
- Tweede aanpassing betreft de verschuiving van het bouwvlak, dit 5 meter naar achteren om ruimte te kunnen bieden aan de groene buffer van tevens 5 m.
- Omdat de beoogde woningen verder achter op het kavel worden gepositioneerd is het tevens mogelijk om één gebouw te realiseren voor twee woningen. Bij de uitwerking in de fase van de omgevingsvergunning zal de afweging plaatsvinden tussen twee vrijstaande woningen of één gebouw voor twee woningen. In de regels is dit omschreven als 'twee-aaneengebouwde woningen', niet zijnde een 'geschakelde woning'.

3. In samenwerking met de PGW is gekeken naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden. De enige realistische daarin is ontsluiting via de dwarsverbinding (De Krogt) – via de achterzijde dus. Ontsluiting aan de voorzijde via de Herenweg is, behalve fysiek niet mogelijk gelet op de grote boomopstanden, een grote aantasting van het kerkensemble.

In de ontwikkeling van de Brede School is de inpassing van de ontsluiting via de achterzijde (inclusief een groenbuffer van minimaal 5 meter) meegenomen in de planvorming. Onder andere NSW-Landgoed Oostergeest, de monumentencommissie en de provincie hebben, samen met de PGW en de gemeente Teylingen geparticipeerd in deze planvorming hetgeen heeft geleid tot draagvlak voor dit ontsluitingsprincipe.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan is op de volgende punten gewijzigd:

Regels

- invoegen artikel 3 Groen.
- vernummering artikel 4 tot en 13 door de invoeging van artikel 3 Groen.
- invoegen artikel 1.24 geschakelde woning.
- invoegen artikel 1.35 twee-aaneengebouwde woningen.
- Vernummeren artikel 1.25 tot en met 1.45 door de invoeging van artikelen 1.24 en 1.35.
- invoegen artikel 5.1 sub a.2: twee-aaneengebouwde woningen.
- verwijderen artikel 4.2 sub c uit het ontwerpbestemmingsplan: 'de voorgevels van hoofdgebouwen verspringen ten minste 1,5 van elkaar'

- wijzigen artikel 4.2 sub d uit het ontwerpbestemmingsplan: 'de breedte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 7 m'
naar artikel 5.2 sub c
- c. de breedte van hoofdgebouwen bedraagt voor:
 1. vrijstaande woningen ten hoogste 7 m;
 2. twee- aaneengebouwde woningen ten hoogste 14 m
- wijzigen artikel 4.2 sub f uit het ontwerpbestemmingsplan: 'de zijdelingse afstand tussen de hoofdgebouwen bedraagt ten minste 5 m;
naar artikel 5.2 sub e: 'de zijdelingse afstand tussen de *vrijstaande* hoofdgebouwen bedraagt ten minste 5 m'.

Verbeelding

- invoegen bestemming Groen met een breedte van 5 meter aan de voorzijde van het perceel.
- het bouwvlak is 5 meter verschoven naar de achterzijde van het perceel.
- de grens van de bestemmingen Wonen-1 en Tuin zijn tevens 5 meter verschoven in de richting van de achterzijde van het perceel.

Toelichting

- toevoegen separate bijlage van Stichting In Arcadië; Historisch onderzoek en beschrijving actuele situatie.
- tekstuele aanpassingen op basis van nieuw bouwplan en juridische aanpassingen, zoals:
 - o paragraaf 2.1. Ensemble beschrijving;
 - o paragraaf 2.2. Actualiseren beschrijving bouwplan (figuur bouwplan, impressies, landschappelijke inpassing).
- aanpassen paragraaf 2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf op basis van het aanvullende onderzoek door Stichting In Arcadië; Historisch onderzoek en beschrijving actuele situatie.
- aanpassen paragraaf 3.2: toetsing aan Verordening Ruimte 2010 / 2014.
- aanpassen paragraaf 5.2.2: juridische planbeschrijving artikelen Groen en Wonen-1.

6.3.4. Zienswijze Bond Heemschut

Samenvatting zienswijze

1. Groene buffer: de groene buffer achter de pastorie en de begrenzendende beplanting van de Laan van Oostergeest wordt grotendeels opgeofferd aan de nieuwbouw waarbij de vraag rest hoe dik het scherm van beplanting die overblijft zal zijn en blijven. Als dit meer is dan een schimp, is hier sprake van aantasting van het karakter van het Rijks beschermde Dorpsgezicht en de Provinciale landgoedbiotoop. Het bestemmingsplan biedt in haar regels onvoldoende borging voor de noodzakelijke breedte en dikte van dit groene scherm.
2. Kwaliteit: nieuwbouw levert pertinent geen meerwaarde op binnen de huidige situatie. Eerder aantasting daarvan.
3. Ontsluiting: de ontsluiting van het terrein vanaf de Laan van Oostergeest is uiterst dubieus. Een toegangslaan van een landgoed, ook de laan van oostergeest, is geen weg met zijverbindingen.
4. Privaat belang: opgemerkt wordt dat deze bestemmingsplanwijziging niet zozeer het algemeen belang dient, maar veeleer tegemoet komt aan een privaat belang. Dit verhoudt zich niet met de dubbelbestemming Cultuurhistorie.

Reactie gemeente

1. Zie de reactie in paragraaf 6.3.3 sub 2.
2. Zie de reactie in paragraaf 6.3.3 sub 2.
3. Zie de reactie in paragraaf 6.3.3 sub 3.
4. Zie de reactie in paragraaf 6.3.3 sub 1.

Conclusie

Zie de reactie in paragraaf 6.3.3 sub Conclusie.

6.3.5. Zienswijze Provincie Zuid-Holland**Samenvatting zienswijze**

In artikel 17 van de Verordening Ruimte is opgenomen dat ontwikkelingen in landgoedbiotopen de waarden van de landgoedbiotoop dienen te beschermen en waar mogelijk moeten versterken. De voorliggende ontwikkeling wordt door de provincie gezien als aantasting van de landgoedbiotoop en zeker geen versterking:

- door het toevoegen van twee woningen;
- door het ontsluiten van de woningen op de zeer waardevolle Laan van Oostergeest.

Reactie gemeente

Op 25 november 2013, 25 juni 2014 en op 22 september 2014 heeft overleg plaatsgevonden met de provincie (indiener zienswijze 3). Het overleg op 25 juni 2014 heeft plaatsgevonden samen met de indiener van zienswijze 1 (NSW-Landgoed Oostergeest), de Protestante gemeente Warmond en de gemeente Teylingen. Het resultaat van voornoemde overleggen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Advies/suggesties van Provincie:

- integrale benadering plangebied De Krogt i.p.v. plangebied van uitsluitend woningen;
- aantonen ruimtelijke versterking en benaderd vanuit het totale ensemble;
- alternatieve ontsluiting onderzoeken gelet op aantasting Laan van Oostergeest.

Aanvullende toelichting provincie d.d. 30/09/14 (Vincent Collette)

"Om de buitenplaats als geheel van buitenaf te kunnen herkennen en ervaren is het blikveld als onderdeel van de landgoedbiotoop ingesteld. ... Maar het gaat er om dat dat blikveld zoveel mogelijk open blijft en niet dichtslibt. Bebouwde delen rondom de buitenplaatsen zijn niet voor niets, niet aangewezen als blikveld. Dus per definitie is bouwen in een blikveld aantasting van de biotoopwaarden. Het is dus aan de aanvrager om met goede argumenten te komen voor nieuwbouw, en dan voor 2 woningen, terwijl het gaat om 1 predikant. Daarnaast is het belangrijk om aandacht te geven aan de herbestemming van de pastorie."

De beoogde bouwlocatie is onderdeel van de landgoedbiotoop Oostergeest en is aangeduid als 'blikveld'. Tot voor kort behoorde de bouwlocatie niet bij de landgoedbiotoop Oostergeest. Tevens is het geen onderdeel van het 'blikveld' van de landgoedbiotoop Oostergeest. Dit omdat de bouwlocatie niet voldoet aan de definitie van 'blikveld'.

'Blikveld' wordt als volgt gedefinieerd:

De vrije ruimte die nodig is om de buitenplaats van buiten af als geheel (dus vooral het park) te kunnen herkennen en ervaren. Het gaat om buitenplaatsen met hoog opgaande

beplanting in een vlak en grotendeels open, groen, al dan niet agrarisch gebied. Het blikveld heeft een straal die overeenkomt met de voorkant, achterkant of zijkant van de buitenplaats, plus het grotendeels open gebied tot de grens van de dichtstbijzijnde openbare ruimte (weg, meer, water en dergelijke).

De beoogde bouwlocatie is al lange tijd door een dichte strook beplanting omsloten (een situatie die terug voert op de bouw van de pastorie in 1868, zie historisch onderzoek) en is daarmee niet te omschrijven als 'vrije ruimte'. Geconcludeerd moet worden dat de beoogde bouwlocatie abusievelijk is aangeduid als 'blikveld'. Volgens de bovengenoemde definitie is het correct de noordgrens van het gebouwenensemble aan de zijde van het open gebied van 'de Krogt' als grens van het blikveld te nemen.

Voor aanvullende beantwoording zie de reactie in paragraaf 6.3.3.

Conclusie

Zie de reactie in paragraaf 6.3.3 sub Conclusie.

6.3.6. Zienswijze Vereniging Betrokken Teylingers

Samenvatting zienswijze

1. Onherstelbare schade aan beleving van dit gebied (groene coulissen) maar ook aan de flora en fauna van zowel het gebied zelf als het naast gelegen landgoed.
Gebied als zijnde de randen van het Complex Historische Buitenplaats dat alleen tot zijn recht komt middels de groene omzoming van het gebied. Een en ander zoals vastgelegd als zijnde het een landgoedbiotoop.
Nieuwbouw detoneert met monumentale omgeving / past niet in het ensemble.
Het belang van het groen: de groene aorta, de groene zoom. Nieuwbouw maakt een goede landschappelijke inpassing van de brede school zo goed als onmogelijk. In het kader van duurzaamheid onwenselijk.
2. Ontsluiting via de Laan van Oostergeest is onwenselijk, onlogisch en een aantasting van deze Laan.

Reactie gemeente

Zie de reactie in paragraaf 6.3.3.

Conclusie

Zie de reactie in paragraaf 6.3.3 sub Conclusie.

6.3.7. Ambtshalve aanpassingen

Ten gevolge van gewijzigde wetgeving zijn de volgende drie begrippen in de regels van het bestemmingsplan aangepast:

1.21 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.24 hoofdgebouw

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.29 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

6.4. Vaststelling bestemmingsplan

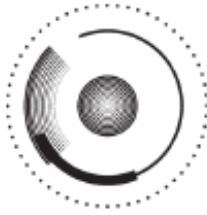
De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan

De zienswijzen zijn in paragraaf 6.3 samengevat en voorzien van een reactie. Aan het einde van iedere zienswijze wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur legt het ontwerpbestemmingsplan met de beantwoording van de zienswijzen voor aan de gemeenteraad met de bedoeling om het bestemmingsplan (al dan niet met de voorgestelde wijzigingen) vast te stellen.

Mogelijkheid van beroep tegen het bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd waarbij degene die een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend desgewenst ook beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen. Personen die aantoonbaar kunnen maken dat ze niet in staat te zijn geweest tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen, kunnen alsnog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan echter alleen in uitzonderlijke situaties.

Bijlage 1 Memo akoestisch onderzoek



Omgevingsdienst West-Holland

Memo

Aan: Dirk Willems (RBOI)
Van: Imca Woei
Onderwerp: Resultaten indicatieve geluidberekening Brede School Warmond, Teylingen
Datum: 16-10-2012
C.c.: Richard Rietveld (gemeente Teylingen)
Kenmerk: 2012013936

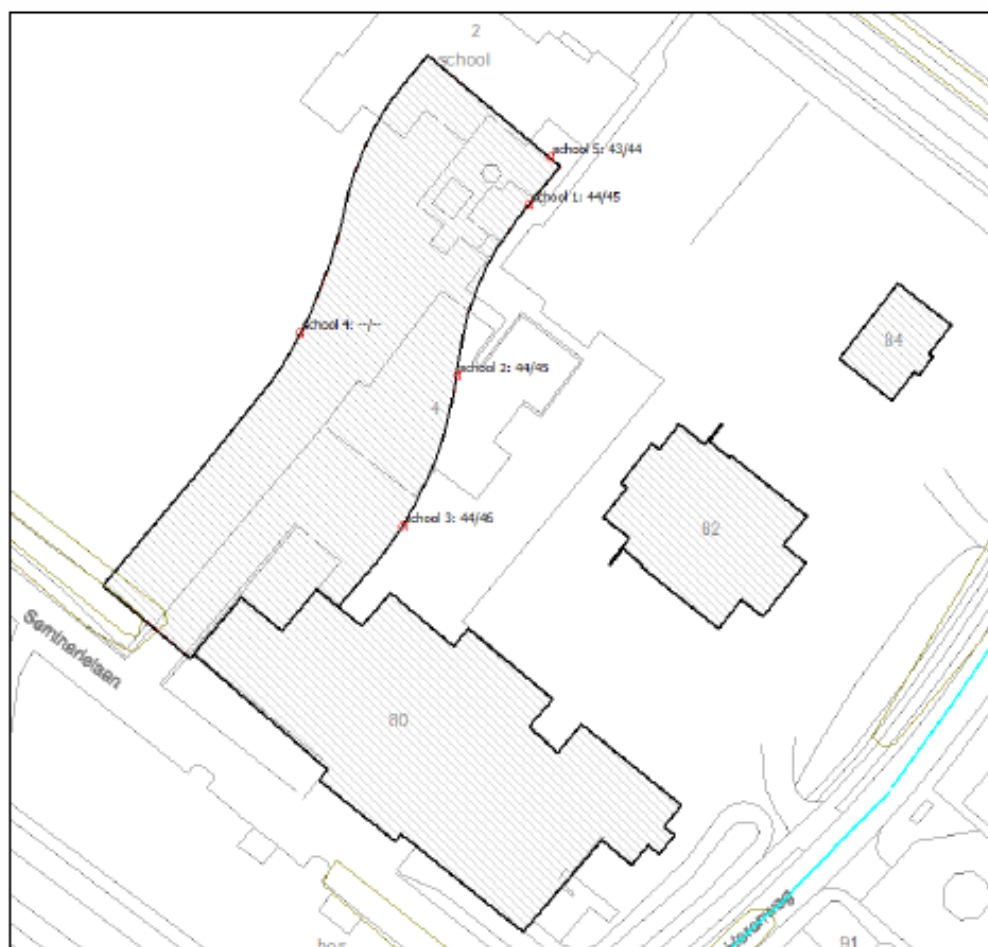
Inleiding

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een indicatieve geluidberekening uitgevoerd vanwege wegverkeerslawaaï op de gevel van de nieuw te bouwen Brede School te Warmond, gemeente Teylingen.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

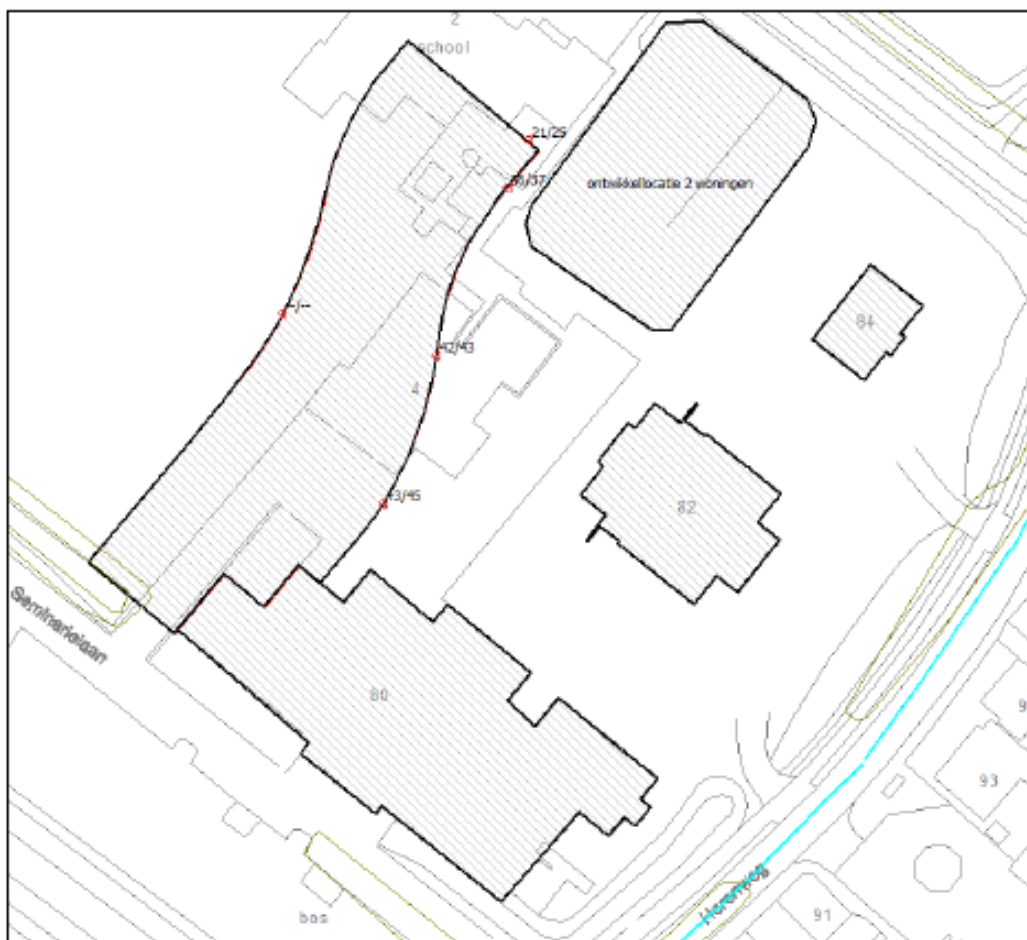
- peiljaar 2022 (basiscijfers 2020 opgehoogd met 1,5% autonome groei per jaar)
- Akoestisch relevante wegen: Herenweg
- Aftrek 5 dB conform art. 110g Wet geluidhinder
- Verkeersgegevens verkeersmilieukaart gemeente Teylingen gehanteerd. Intensiteit Herenweg 2022: 7504 motorvoertuigen/etmaal. Wegdekverharding: dicht asfalt beton. Snelheid 50 km/u.
- Berekende geluidbelasting op de Brede School met en zonder ontwikkellocatie 2 woningen (ten oosten van de Brede School).

Resultaten zonder ontwikkellocatie 2 woningen



Hoogst berekende geluidbelasting t.g.v. de Herenweg inclusief aftrek bedraagt 46 dB.
Voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Resultaten met ontwikkellocatie 2 woningen



Hoogst berekende geluidbelasting t.g.v. de Herenweg inclusief aftrek bedraagt 45 dB.
Voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Conclusie

Voor de Brede School aan de Herenweg te Warmond gemeente Teylingen is door de Omgevingsdienst West-Holland een indicatieve geluidberekening uitgevoerd vanwege wegverkeerslawaai. Uit de indicatieve geluidberekening blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van de Brede School vanwege van de Herenweg, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, ten hoogste 46 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Van een eventuele hogere waarde is geen sprake.