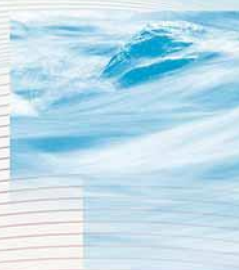


Ruimtelijke Onderbouwing

appartementen en woningen Herenweg Warmond,
gemeente Teylingen

Documentcode: 16A064.RAP02.DB



Ruimtelijke Onderbouwing

appartementen en woningen Herenweg Warmond,
gemeente Teylingen

Documentcode: 16A064.RAP02.DB

Opdrachtgever

H&B Bouw bv
Rijksstraatweg 50
2171 AM Sassenheim

Contactpersoon opdrachtgever

De heer H. Bakker

Contactpersoon LievenseCSO

Mevrouw Mr. D.R. Boer
088 – 910 2101
Dboer@LievenseCSO.com

Projectcode	16A064
Documentnummer	16A064.RAP02.DB
Versiedatum	30 juli 2018
Status	V9

Autorisatie			
Documentnummer	Versiedatum	Status	
16A064.RAP02.DB	30 juli 2018	v9	
Opgesteld door:	Functie	Datum	Paraaf
Mw. Mr D.R. Boer	Senior jurist omgevingsrecht	27.03.2017 19.02.2018 12.03.2018 27.07.2018	
Geverifieerd door:	Functie	Datum	Paraaf
De heer R. Leenards	Senior adviseur	27.07.2018	
Akkoord projectleider:	Functie	Datum	Paraaf
Mw. Mr D.R. Boer	projectleider	27.03.2017 19.02.2018 12.03.2018 30.07.2018	

LIEVENSECSO MILIEU B.V.

BUNNIK

Postbus 2
3980 CA Bunnik
Regulierenring 6
3981 LB Bunnik

LEEUWARDEN

Postbus 422
8901 BE Leeuwarden
Orionweg 28
8938 AH Leeuwarden

DEVENTER

Postbus 2018
7420 AA Deventer
Gotlandstraat 26
7418 AZ Deventer

MAASTRICHT

Postbus 1323
6201 BH Maastricht
Sleperweg 10
6222 NK Maastricht

HOOGVLIET

Postbus 551
3190 AM Rotterdam-Hoogvliet
Hoefsmidstraat 41
3194 AA Rotterdam-Hoogvliet

E-mail: info@LievenseCSO.com
KvK-nummer: 30152124

Website: LievenseCSO.com
BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01

IBAN: NL63 ABNA 0570208009

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging plangebied.....	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan	1
1.4 Leeswijzer.....	2
2 Planbeschrijving.....	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Beschrijving ontwikkeling.....	3
3 Beleidskader.....	5
3.1 Nationaal	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
3.1.3 Nationaal waterplan.....	6
3.2 Provinciaal	6
3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit 2014	6
3.2.2 Programma ruimte 2014	7
3.2.3 Verordening Ruimte 2014	7
3.3 Regionaal beleid	8
3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020	8
3.3.2 Programma van Afspraken Toekomst Duin- en Bollenstreek en Leidse regio (2002)	8
3.3.3 Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (2006).....	9
3.4 Gemeentelijk	9
3.4.1 Structuurvisie gemeente Teylingen.....	9
3.4.2 Strategische Visie Teylingen 2040 (2009).....	10
3.4.3 Woonvisie Teylingen 2015 - 2020	10
3.4.4 Gemeentelijk verkeer en vervoersplan	11
3.4.5 Archeologisch erfgoed.....	11
3.4.6 Duurzaamheidsagenda 2016-2018	11
3.5 Conclusie	12
4 Milieu- en planologische aspecten.....	13
4.1 Milieueffectrapportage	13
4.2 Bodem	14
4.3 Geluid	15
4.4 Cultuurhistorie	21
4.5 Archeologie	22
4.6 Flora en Fauna	23
4.6.1 Gebiedsbescherming.....	23

4.6.2	Soortenbescherming	24
4.7	Verkeer en parkeren	25
4.8	Water.....	26
4.9	Externe veiligheid	26
4.10	Luchtkwaliteit	27
4.11	Bedrijven en milieuzonering	29
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	31
5.2	Ter inzage legging ontwerpbesluit en zienswijzen.....	31
6	Economische uitvoerbaarheid	32
6.1	Exploitatieplan.....	32
6.2	Economische uitvoerbaarheid	32

Bijlagen

Bijlage 1	a. Bodemonderzoek b. Asbestonderzoek
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Ecologie
Bijlage 5	Ontwerptekeningen
Bijlage 6	Verslag communicatie omwonenden
Bijlage 7	Besluit Omgevingsdienst over m.e.r.-beoordeling
Bijlage 8	Bezonningsstudie
Bijlage 9	Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
Bijlage 10	Wateradvies Hoogheemraadschap
Bijlage 11	Adviezen welstandscommissie en monumentencommissie
Bijlage 12	Ontvangstbevestiging aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

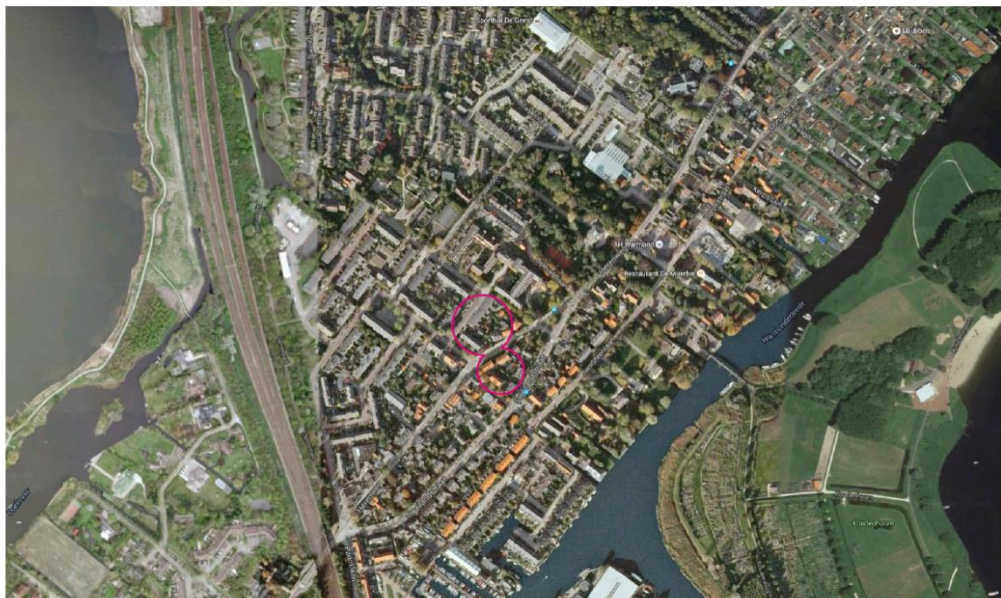
Bouwbedrijf HenB bouw wil 32 bestaande woningen in de vorm van portiekflats aan/bij de Herenweg in Warmond (gemeente Teylingen) vervangen door 33 appartementen in de sociale sector en 6 koopwoningen.

De ontwikkeling wijkt, beperkt, af van het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de situering. Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' en heeft – voornamelijk de bestemming Wonen. Woningen mogen alleen binnen een bouwvlak worden opgericht. Het bouwvlak wordt hier en daar beperkt overschreden.

Op basis van een omgevingsvergunning (artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo) voor het afwijken van het bestemmingsplan kan de ontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij de aanvraag om een dergelijke vergunning moet een ruimtelijke onderbouwing worden ingediend (artikel 2.12, eerste lid onder a, 3^o Wabo). In dit rapport wordt de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan uitgewerkt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Teylingen, in de kern Warmond en bestaat uit twee delen: een locatie aan de noordzijde van de Herenweg (hoek Van Leydenstraat-van Duvenvoordestraat) en een locatie aan de zuidzijde van de Herenweg (hoek Herenweg – Lockhorstlaan).



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Kom Warmond', vastgesteld op 17 december 2009, gedeeltelijk in werking getreden op 4 mei 2010. De vigerende bestemmingen zijn 'Wonen' en 'Tuin'. Hoofdgebouwen (woningen) moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. In onderstaande afbeelding is gearceerd aangegeven waar de bouwplannen afwijken. De afwijking ziet op de overschrijding van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' en

deels 'Tuin', de functie wonen blijft gehandhaafd. Een deel van het plangebied, aan de zuidzijde van de Herenweg, ligt binnen de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'.



De locatie aan de noordzijde van de Herenweg (hoek Van Leydenstraat-van Duvenvoordestraat) is in dit document verder aangeduid als 'deelgebied 1'. De locatie aan de zuidzijde van de Herenweg (hoek Herenweg – Lockhorstlaan) wordt verder aangeduid als 'deelgebied 2'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de beoogde ontwikkeling nader beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een omschrijving van het relevante beleidskader op de verschillende niveaus. Hoofdstuk 4 bevat de onderbouwing van de verschillende relevante milieu- en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 en 6 wordt de maatschappelijke en financiële haalbaarheid onderbouwd.

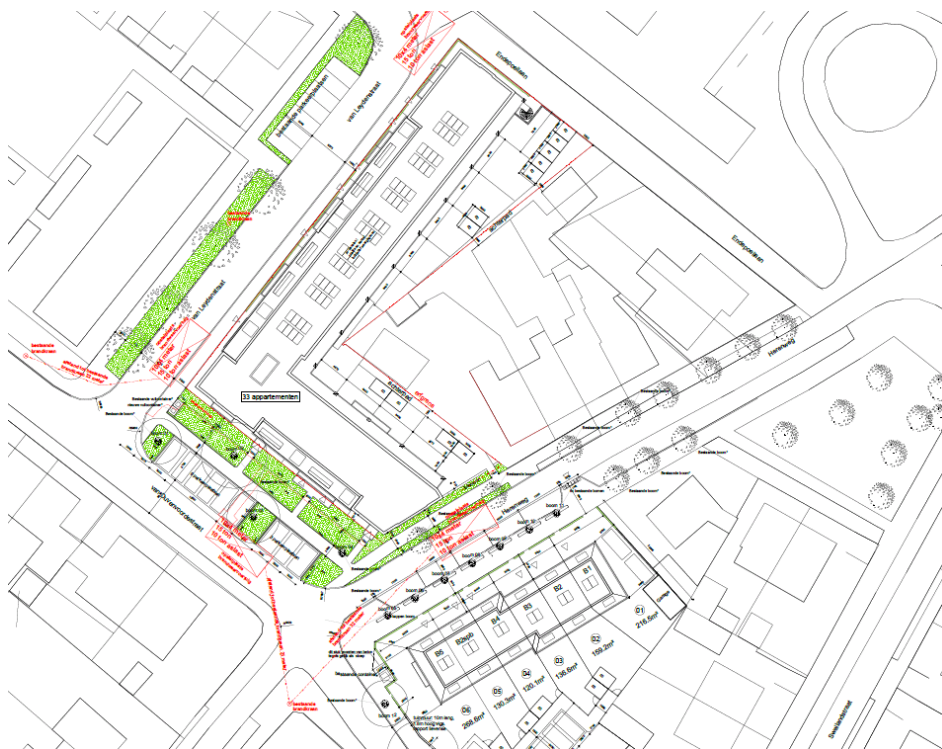
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied omvat de kadastrale percelen 3351, 3352 en 4754 van sectie D, gemeente Warmond en heeft een totale oppervlakte van 3.140 m². In de huidige situatie zijn 5 blokken met portiekflats aanwezig in een overwegende woonomgeving, met ontsluitingswegen. De Herenweg is een doorgaande weg, parallel aan de Sweilandstraat. Aan de oostzijde van deelgebied 1 bevindt zich een zorgcentrum (zorgcentrum Liduina aan de Herenweg 50).

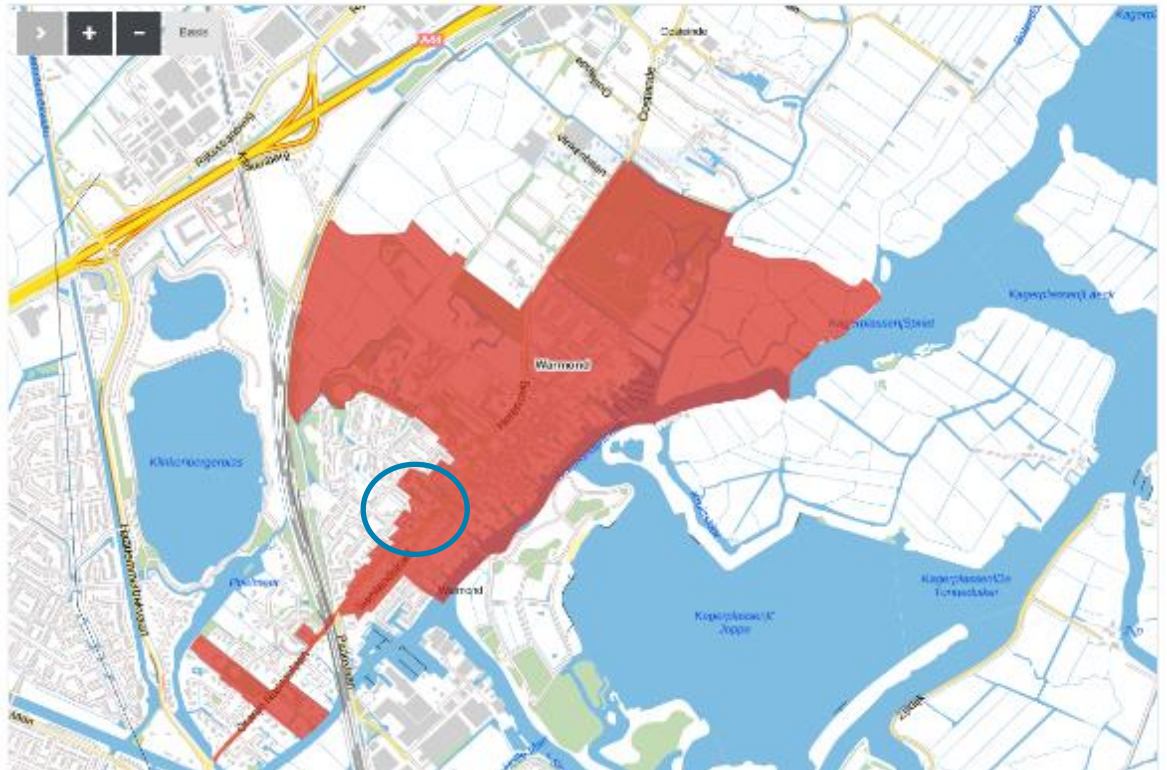
2.2 Beschrijving ontwikkeling

De voorgenomen planontwikkeling omvat de herontwikkeling van de aanwezige vijf blokken met portiekflats (32 woningen) naar in totaal 33 appartementen in de sociale sector en 6 koopwoningen. In deelgebied 1 wordt een appartementsgebouw gerealiseerd. In deelgebied 2 worden 6 grondgebonden woningen gerealiseerd.



In verband met de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd (van Egmond architecten, Bezoning vigerend bestemmingsplan tov bestaande en nieuwe situatie, werknummer 15852, d.d. 3 juli 2018, bijlage 8), specifiek voor de locaties Herenweg 36 – 44. Hierin is de huidige feitelijke situatie, het vigerend bestemmingsplan en de nieuwe plansituatie vergeleken. Uit de studie blijkt dat de hoeveelheid zon op de achtergevels en in de tuinen van deze woningen blijft binnen de aanvaardbare richtlijnen en normen.

Kaart met stads- en dorpsgezichten



Zowel de welstandscommissie als de Monumentencommissie, in verband met de ligging in beschermd stadsgezicht (zie bovenstaande afbeelding, met in de blauwe cirkel globaal het plangebied)), hebben positief geadviseerd over het bouwplan (bijlage 11).

3 Beleidskader

3.1 Nationaal

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: SVIR) vervangt o.a. de Nota Ruimte. "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig", dat is de subtitel van deze Structuurvisie. En dat is ook waar het Rijk naar streeft op de middellange termijn (2028). Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

1. vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd.

Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In dit geval is 'Nationaal belang 1' van toepassing, namelijk: "een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren". Het plangebied ligt in de stedelijke regio Den Haag. De ruimtelijke ontwikkeling bevat geen wezenlijke ontwikkeling, anders dan de toevoeging van 7 woningen. Het plan is niet in strijd met de doelstellingen die het rijk heeft verwoord in de SVIR.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro).

De ladder is van toepassing op *nieuwe* stedelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. In dit geval is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling: de functie wonen blijft onverkort van kracht. De intensivering van de bestaande functie, als gevolg van het toevoegen van 7 woningen, is niet zodanig dat de ontwikkeling 'ladderplichtig is'.

Gelet op het feit dat de functie wonen gehandhaafd wordt en slechts een beperkt aantal woningen wordt toegevoegd is het planvoornemen niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.3 Nationaal waterplan

Op 22 december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 vastgesteld. Het plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid, waaronder waterveiligheid en overstromingsrisicobeheerplannen. Het Nationaal Waterplan verankert het nieuwe beleid voor de komende zes jaar met een vooruitblik richting 2050. In het Nationaal Waterplan staan vijf ambities centraal:

- Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstroming te vernieuwen;
- Een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics) zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoetwater is;
- Nederland klimaatbestendig en waterrobuust inrichten. Bijvoorbeeld met verdiepte pleinen in een stad die bij veel regenval volstromen met water;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement en –innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen;
- Nederlanders leven waterbewust. Schoon, veilig en voldoende water zijn niet vanzelfsprekend.

Deze ambities moeten gezamenlijk ingevuld worden door iedereen die werkt aan de ruimtelijke inrichting van Nederland: alle overheden, bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit 2014

Op 9 juli 2014 heeft Provinciale Staten van de Provincie Zuid Holland de Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld. De VRM bestaat uit: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. Deze Visie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie, waarvan de kern is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Verder zijn in de VRM 4 thema's te onderscheiden:

- Beter benutten en opwaarderen

De provincie wenst de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op te vangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog

volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven.

- Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratie-locaties met goede ontsluiting aan.

- Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

- Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

3.2.2 Programma ruimte 2014

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

3.2.3 Verordening Ruimte 2014

In samenhang met de structuurvisie is de Provinciale Verordening Ruimte vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten.

Volgens de begripsomschrijvingen van de verordening is een stedelijke ontwikkeling: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Volgens artikel 2.1.1 van de verordening moet een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;

- passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en;
- zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

De bouw van de woningen is, al is dit in feite de vervanging van bestaande woningen en de toevoeging van slechts 7 nieuwe woningen en dus geen volledig nieuwe ontwikkeling, een stedelijke ontwikkeling in de zin van de verordening. Dit betekent dat de 'Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkelingen' van artikel 2.1.1 moet worden doorlopen.

De woningen voorzien in een actuele behoefte van de initiatiefnemer en liggen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan is in Holland-Rijnlandverband regionaal afgestemd. De provincie heeft de planningslijsten woningbouw vervolgens goedgekeurd, waarmee de woningbehoefte is aangetoond.

Van belang is verder nog artikel 2.2.1, eerste lid van de verordening.

Een ruimtelijk plan (bestemmingsplan, omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, als deze past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Het gaat om een ontwikkeling in bestaande stedelijk gebied: de vervanging van 32 bestaande woningen en de toevoeging van slechts 7 woningen. Dit past geheel binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 is de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland, bestaande uit de gemeenten Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

De Regionale Structuurvisie bevat de koers voor de ruimtelijke inrichting van de regio tot 2020, weergegeven in de volgende zeven kernbeslissingen:

1. Holland Rijnland is een top woonregio.
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie.
3. Concentratie van stedelijke ontwikkeling.
4. Groenblauwe kwaliteit staat centraal.
5. De Bollenstreek en het Veenweide- en Plassengebied blijven open.
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport.
7. De verbetering van de regionale bereikbaarheid.

3.3.2 Programma van Afspraken Toekomst Duin- en Bollenstreek en Leidse regio (2002)

De Duin- en Bollenstreek, de Leidse Regio en de provincie kiezen voor een behoedzame en duurzame ontwikkeling op alle gebieden. Dit houdt een koerswijziging in wat betreft het ruimtebeslag van infrastructuur, wonen en werken: van 'groei door meer ruimtebeslag' naar 'groei door slim, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte'. In deze optiek is een groter ruimtebeslag hiervoor slechts bespreekbaar indien mogelijkheden tot betere benutting van bestaande locaties uitgeput zijn.

3.3.3 Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (2006)

Tussen 2020 en 2030 moeten in de hele regio Holland Rijnland circa 14.000 woningen worden gebouwd waarvan 4.000 in de vijf bollen gemeenten. In de Gebiedsuitwerking wordt ten aanzien van het wonen een viersporig beleid voorgesteld. Het eerste spoor is bouwen binnen de rode contouren. Een tweede spoor is het intensiveren van het Offensief van Teylingen. Het derde spoor is ontwikkeling van stationslocaties in lijn met de Stedenbaan gedachte. Als vierde spoor ten slotte bestaat de mogelijkheid om te komen tot uitleglocaties aan de rand van bestaande kernen.

3.4 Gemeentelijk

3.4.1 Structuurvisie gemeente Teylingen

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Teylingen tot 2030 is in de Structuurvisie op hoofdlijnen vastgelegd. De Structuurvisie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft betrekking op de periode tot 2030. De kern van de visie is dat Teylingen duurzaam bloeit in een krachtige regio, met ruimtelijk hoogwaardige en sociaaleconomisch sterke kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond, een vitale Greenport en aantrekkelijk plasseengebied.

De Structuurvisie beschermt waardevolle gebieden, zoals het bollengebied en het gebied van de Kagerplassen, en geeft integraal richting en fundament aan belangrijke ambities, zoals de bouw van woningen, de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, de aanleg van nieuwe ligplaatsen aan de Kaag en de realisatie van glastuinbouw op de locatie Trappenberg-Kloosterschuur. In een Plan-MER zijn de milieueffecten van de ambities beoordeeld.



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

3.4.2 Strategische Visie Teylingen 2040 (2009)

Centraal in deze visie staat Teylingen als ideale gemeente om te wonen.

- Ideale uitvalsbasis om te werken in de centra om ons heen;
- ideaal om te winkelen en te recreëren;
- Met heel eigen kwaliteiten in de drie dorpen;
- Met een openbare ruimte van hoge kwaliteit die uitnodigt tot 'ontmoeten', verblijven en recreëren en;
- een sociaal klimaat dat uitnodigt tot sociale contacten en sociale verbondenheid.

Verder is het de bedoeling om Teylingen uit te bouwen tot een voorbeeldgemeente op het gebied van toekomstbestendigheid en duurzaamheid. Het centrale thema in de visie is: Teylingen 2040, moderne dorpen, midden in de wereld. Het centrale thema is uitgewerkt tot zeven uitgangspunten voor beleid:

- Koesteren van de drie dorpen met ieder hun eigen karakter;
- Verder verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte (ook in het buitengebied);
- Toekomstbestendig en hoogwaardig maken van het woningbestand;
- Bevorderen van duurzaamheid;
- Vasthouden van de sociale samenhang en de actieve betrokkenheid van de inwoners;
- Samenwerken met inwoners, bedrijven en instellingen;
- Versterken van de samenwerking binnen de Bollenstreek.

3.4.3 Woonvisie Teylingen 2015 - 2020

In deze Woonvisie beschrijft de gemeente Teylingen het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2015-2020. De Woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld. De drie gemeenten hebben afstemming gezocht in het woonbeleid en dit vastgelegd in een regionale woonvisie.

Centraal staan de thema's:

1. aandacht voor kwaliteit: bestaande kernen en bestaande woningvoorraad

Verbetering en aanpassing van de bestaande voorraad is de centrale opgave, maar ook kwaliteitsverbetering in de vorm van nieuwbouw;

2. duurzame gemeente

Woningen moeten verduurzaamd worden, door middel van energiematregelen en het toekomstbestendig maken van woningen.

3. wonen met zorg en welzijn

Senioren krijgen extra aandacht in het woonbeleid; woningen en woonomgeving moeten levensloopbestendig zijn en er moet voldoende aanbod van wonen in combinatie met zorg beschikbaar zijn.

4. goed wonen voor alle doelgroepen: betaalbaarheid en beschikbaarheid

Het zogenaamde scheefwonen moet worden verminderd, zodat iedereen betaalbaar kan wonen. Er worden afspraken gemaakt met de corporaties over goedkope en betaalbare sociale huurwoningen, het aanbod in dure huursector en de goedkope koopsector moet worden uitgebreid.

3.4.4 Gemeentelijk verkeer en vervoersplan

De gemeente Teylingen is volop in ontwikkeling (nieuwe woningbouw, centrumontwikkeling, toenemende recreatieve functie, herstructurering en uitbreiding bedrijventerreinen) en is gelegen in een dynamische regio tussen de Hollandse kuststrook en de rijksweg A4. De ontwikkelingen gaan vaak gepaard met groeiende verkeersstromen die in goede banen moeten worden geleid. Behoud van bereikbaarheid en leefkwaliteit en verbetering van de verkeersveiligheid en de parkeersituatie zijn dan ook belangrijke aandachtspunten. Het doel van een GVVP is een kaderstellende beleidsvisie op Verkeer en Vervoer ontwikkelen voor de tijdshorizon 2020. Hierin is een samenhangend beleid vastgelegd voor alle modaliteiten, waarbij:

- een verkeersstructuur ontstaat die een goede bereikbaarheid voor alle modaliteiten garandeert, verkeersveilig is ingericht en de leefbaarheid verbetert;
- een parkeersituatie ontstaat waarbij voor iedereen een plek is en parkeeroverlast wordt beperkt.

Samengevat kent het GVVP vier doelen:

1. Bieden van een kaderstellend, samenhangend en richtinggevend verkeers- en vervoerbeleid van waaruit verkeersplannen worden ontwikkeld en verkeersvraagstukken worden opgelost;
2. Inspelen op toekomstige lokale, provinciale en regionale ruimtelijke ontwikkelingen;
3. Eenduidige en heldere visie op het gebied van verkeer en vervoer, ten behoeve van communicatie naar burgers, belanghebbenden en andere overheden;
4. Voldoen aan de Planwet verkeer en vervoer.

3.4.5 Archeologisch erfgoed

De gemeente Teylingen is verplicht archeologische waarden en verwachtingen binnen bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten mee te nemen. De gemeente Teylingen stelde haar eigen archeologiebeleid op om zelf zorg te dragen voor de bewaking van archeologische waarden op haar grondgebied. Het doel van dit beleid is het archeologisch erfgoed van Teylingen te behouden en te beschermen. Het archeologiebeleid van Teylingen is verwoord in de nota 'Onder de grond 2015– Beleid voor archeologie in Teylingen' (vastgesteld door de raad op 29 oktober 2015). Als uitgangspunt voor deze nota dienden de archeologische verwachtings- en beleids-advieskaart. Bij deze kaarten hoort een uitleg in de vorm van een rapport.

3.4.6 Duurzaamheidsagenda 2016-2018

De gemeenteraad en het college van Teylingen hebben besloten dat ze duurzame ontwikkeling zo belangrijk vinden dat het een speerpunt is bij alles wat de gemeente doet. Hierbij heeft Teylingen de ambitie om in 2030 volledig duurzaam te zijn. Volledig duurzaam in 2030 is een heldere ambitie. In de praktische uitwerking van deze ambitie komen echter allerlei vragen naar boven waarvoor geen eenduidige antwoorden zijn. Ook de duurzaamheidsagenda voor 2016 tot en met 2018 bevat niet alle antwoorden. Wel wordt de inhoudelijke invulling geschetst waarmee de gemeente vanuit de ambitie voor 2030 in het hier en nu in de volle breedte aan de slag gaat. De gemeente heeft samen met specialisten, bewoners en bedrijven gekeken welke trends duurzame ontwikkeling verder brengen.

In het kader van duurzaamheid zijn er vier belangrijke trends:

1. **Circulaire economie;** deze trend vormt een steeds sterkere ontwikkeling naar een economisch systeem waarin producten en grondstoffen steeds weer hergebruikt worden. De ontwikkeling richt zich op een combinatie van technologische verandering en een andere rolverdeling tussen consument en producent.
2. **Marge naar mainstream;** duurzaamheid is veranderd van bijzaak naar hoofdzaak. Deze trend is bij organisaties een grote drager voor de versnelling van duurzame ontwikkeling.
3. **Energieke samenleving;** mensen nemen steeds meer het heft in eigen handen, wachten niet op de overheid en bedrijven maar gaan zelf op zoek naar duurzame kansen.
4. **Sturen op condities;** De rol van de overheid is veranderd. In plaats van hard sturen met wetten en regels krijgt de overheid steeds meer een rol bij het creëren van condities waarmee duurzame ontwikkeling aangejaagd wordt.

Op basis van de vier trends en ambitie zijn acties beschreven waarmee Teylingen invulling geeft aan duurzame ontwikkeling. De acties geven een concreet beeld van het grote belang dat de gemeente aan een brede invulling van de ambitie geeft.

3.5 Conclusie

Het gaat om een herstructurering van bestaand stedelijk woongebied. De huidige woonfunctie blijft gehandhaafd en er worden slechts 7 woningen toegevoegd. De ontwikkeling is in overeenstemming met de hiervoor geschetste relevante beleidskaders.

4 Milieu- en planologische aspecten

In dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing komen de verschillende milieu- en planologische aspecten aan bod, indien en voor zover deze relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een omgevingsvergunning-planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Medio 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de aanvraag om een omgevingsvergunning of de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling, de sloop- en nieuwbouw van appartementen en het realiseren van 6 grondgebonden woningen, blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen moet toch worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken naar de verschillende milieuaspecten, waarvan de conclusies in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is geschreven, is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

De omgevingsdienst is gemandateerd hiervoor namens de gemeente Teylingen hierover te besluiten. Het besluit van de omgevingsdienst West Holland, waaruit blijkt dat geen milieueffectrapportage nodig is, is opgenomen in bijlage 7.

4.2 Bodem

In oktober 2016 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Omdat een verhoogde waarde voor zink werd aangetroffen is een aanvullend bodemonderzoek gedaan. Beide onderzoeken zijn gerapporteerd in 16A064.RAP002.SU.01, d.d. 20 december 2016.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- In enkele boringen zijn bodemvreemde materialen aangetroffen, in de vorm van slakken, sintels en puin. Dit betekent dat de bodem als 'asbestverdacht' moet worden beschouwd en een asbestonderzoek noodzakelijk is (NEN5707);
- Tijdens het veldonderzoek zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- In de grond zijn analytisch nikkel en zink plaatselijk matig verhoogd aangetroffen. Ook zijn zware metalen, PAK en PCB's licht verhoogd aanwezig (ten opzichte van AW2000);
- Plaatselijk is zink in de grond sterk verhoogd aangetoond. Op basis van het veld- en chemisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat het bodemvolume sterk met zink verontreinigde grond gering is (kleiner dan 25 m3). Ter plaatse is geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig (Wbb);
- In het grondwater zijn analytisch geen verhoogde concentraties aangetoond (ten opzichte van de streefwaarden);
- In de grond zijn zware metalen matig tot sterk verhoogd aangetroffen.

Naar aanleiding hiervan is de grond niet zonder meer geschikt voor de voorgenomen herontwikkeling.

Uit het rapport komen de volgende aanbevelingen naar voren:

- Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van grond, die kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie te hergebruiken.
- Wanneer in de toekomst graafwerkzaamheden plaatsvinden, moet rekening worden gehouden met de voorwaarden voor grondverzet, zoals in bijlage 8 bij het bodemonderzoek zijn geformuleerd.

Er is ook een onderzoek naar het voorkomen van asbest volgens NEN 5707 uitgevoerd (LievenseCSO, verkennend bodemonderzoek asbest Herenweg 39A t/m 39H Warmond, 16A064.RAP001, d.d. 20 juni 2018), omdat tijdens het bodemonderzoek bijmengingen met puin en slakken waren aangetroffen. Het doel van het verkennend onderzoek naar asbest is het vaststellen of de bovengrond (actuele contactzone) verdacht is voor een verontreiniging met asbest. De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- Tijdens het veldonderzoek zijn in de bodem zwakke tot sterke bijmengingen met puin, matige tot sterke bijmengingen met baksteen, matige bijmengingen met beton en resten glas waargenomen;
- Ter plaatse van de proefgaten G1 en G2 zijn in de bovengrond asbesthoudende materialen (hechtgebonden; 10-15% chrysotiel en/of 0,1-2,0% amosiet) aangetroffen.
- Ter plaatse van proefgat G1 is in de bovengrond een gewogen gehalte aan asbest van 43,78 mg/kg aangetroffen.
- Ter plaatse van proefgat G2 is in de bovengrond een gewogen gehalte aan asbest van 1.263,89 mg/kg aangetroffen.

- Ter plaatse van de proefgaten G3 en G4 is in de bovengrond analytisch geen asbest aangetroffen.

Ter plaatse van gat G2 wordt de grenswaarde voor nader asbestonderzoek (50 mg/kg gewogen) en de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg gewogen) overschreden. Er wordt, na de sloop van de gebouwen, nader asbestonderzoek gedaan om de ernst en omvang van de asbestverontreiniging vast te stellen.

Conclusie:

Het aspect bodem vormt, onder bepaalde voorwaarden (zie de conclusies en aanbevelingen in de onderzoeksrapportage), in beginsel geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Een nader onderzoek naar asbest wordt uitgevoerd na de sloop van de gebouwen, zodat de locatie goed toegankelijk is. Aan de omgevingsvergunning zullen voorwaarden (moeten) worden verbonden voor de aangetroffen verontreiniging en, zo nodig, voor het uitvoeren van een asbestonderzoek en het uitvoeren van eventueel daaruit voortvloeiende maatregelen.

4.3 Geluid

Spoorweglawaaai

Op ca. 250 meter afstand van het bouwplan ligt de spoorlijn Haarlem-Leiden. Op basis van het ter plaatse vastgestelde geluidproductieplafond geldt aan beide zijden van de spoorweg een geluidzone van 200 meter. Het plangebied ligt buiten deze zone, zodat geen nader onderzoek naar spoorweglawaaai nodig is.

Wegverkeerslawaaai

De woningen in het plangebied zijn gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Herenweg, de Sweilandstraat en de Lockhorstlaan in Warmond (maximale snelheid 50 km/uur). Dit betekent dat moet worden onderzocht of de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen, als gevolg van het wegverkeerslawaaai op deze wegen, voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Er is een onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaai op de gevels van de nieuwe woningen (bijlage 3).¹ Het doel van het onderzoek wegverkeerslawaaai is het bepalen van de optredende geluidbelastingen vanwege de nabij gelegen wegen, het toetsen van de berekende waarden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid en het beoordelen van het woon- en leefklimaat.

Een deel van de Lockhorstlaan, de Van Duvenvoordestraat, de Van Leydenstraat en de Endepoellaan hebben een wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur en zijn daarom niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. Er is geen wettelijke basis voor een onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van deze wegen. Wel is onderzocht of, als gevolg van alle gezoneerde en niet-gezoneerde wegen samen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen en dus van een goede ruimtelijke ordening.

¹ LievenseCSO, 16A064.RAP05.RL.GL Akoestisch onderzoek woningen en appartementen Herenweg Warmond, d.d. 14 april 2017.

Resultaten berekeningen

Grondgebonden woningen

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Herenweg ter plaatse van de grondgebonden woningen aan de Herenweg ten hoogste 59 dB Lden bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De geluidbelasting als gevolg van de Sweilandstraat bedraagt voor de grondgebonden woningen ten hoogste 47 dB, hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Voor de grondgebonden woning gelegen aan de Lockhorstlaan wordt ter plaatse van de zij- en achtergevel tevens de voorkeursgrenswaarde overschreden als gevolg van de Lockhorstlaan. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB Lden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Appartementen

Bij de appartementen gelegen aan de Van Duvenvoordestraat wordt de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de Herenweg overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 61 dB Lden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB Lden wordt niet overschreden. De geluidbelasting als gevolg van de Sweilandstraat bedraagt voor de appartementen ten hoogste 40 dB, hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De geluidbelasting als gevolg van de Lockhorstlaan bedraagt voor de appartementen ten hoogste 44 dB, hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Cumulatieve geluidbelasting

De Wet geluidhinder verplicht om de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk te maken indien er sprake is van een relevante geluidbelasting als gevolg van meerdere bronnen. Een relevante geluidbelasting is hierbij gedefinieerd als een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is hiervan sprake in toetspunt 07, hier wordt zowel voor de Herenweg als voor de Lockhorstlaan de voorkeursgrenswaarde overschreden. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt hier 60 dB Lden exclusief aftrek conform art. 110 Wgh.

Geluidreducerende maatregelen en toets Wet geluidhinder

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is een onderzoek noodzakelijk naar mogelijke geluidreducerende maatregelen, in de vorm van maatregelen aan de bron, in de overdracht en/of bij de ontvanger. Als dergelijke maatregelen onvoldoende doeltreffend blijken, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Maatregelen aan de bron

De gemeente heeft geen invloed op het stiller worden van voertuigen of de verkeersintensiteiten. Eventueel kan met geluidreducerend asfalt (dunne deklaag type B) op de Herenweg over een lengte van 100 meter een geluidreductie van circa 2 à 3 dB worden bereikt. Een dergelijke ingreep buiten het reguliere onderhoud is kostbaar, de geschatte kosten zijn ca. € 25.000.

Maatregelen in de overdracht

Een geluidsscherm of andere geluidwerende voorziening is niet doelmatig. Een geluidwal in een stedelijke omgeving is, vanwege het ruimtebeslag, niet mogelijk. Een geluidsscherm moet erg hoog worden om de geluidbelasting op de bovenste bouwlaag te reduceren. Dit stuit ook op stedenbouwkundige bezwaren.

Maatregelen bij de ontvanger

Deze hebben de vorm van gevelwering, om te waarborgen dat het binnenniveau voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierbij moet de karakteristieke geluidwering minimaal gelijk te zijn aan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB.

Gezien de hoogte van de aan te vragen hogere waarden is *akoestische compensatie* noodzakelijk. Deze compensatie wordt bereikt door de gevelgeluidwering niet af te stemmen op de vereiste waarde uit het Bouwbesluit, maar op de optredende gecumuleerde geluidbelasting.

Dit betekent dat voor de grondgebonden woningen een karakteristieke gevelgeluidwering van 23 tot 31 dB vereist is. Voor die appartementen waarvoor een hogere waarde noodzakelijk is bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering 23 tot 34 dB.

Aanvullend wordt in het bouwplan uitgegaan van mechanische balansventilatie hetgeen positief is voor de gevelgeluidwering.

Gebleken is dat maatregelen (voor zover technisch mogelijk) niet doelmatig zijn. Daarom moeten voor de grondgebonden woningen hogere waarden worden vastgesteld als gevolg van de Herenweg en de Lockhorstlaan; voor de appartementen alleen vanwege de Herenweg. Op grond van de Wet geluidhinder is dit mogelijk, omdat het gaat om vervangende nieuwbouw. Vanuit het gemeentelijk geluidbeleid gelden aanvullende voorwaarden, die hieronder worden besproken.

Toets gemeentelijk geluidbeleid

De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden, zodat dove gevels vanuit dat oogpunt niet noodzakelijk zijn.

De te verlenen hogere waarde mag niet meer bedragen dan 58 dB, hier wordt op één grondgebonden woning na (Kavel 1, gelegen op de hoek van de Lockhorstlaan en Herenweg) aan voldaan. Met het gemeentelijk geluidbeleid is het streven om vast te stellen hogere waarden te beperken tot een niveau dat 5 dB lager ligt dan het wettelijk toegestane niveau. In de voorliggende situatie geldt als maximaal wettelijk toegestaan niveau 68 dB (maximale ontheffingswaarde in geval van vervangende nieuwbouw). De grondgebonden woning (Kavel 1) ondervindt een geluidbelasting van 59 dB. Deze woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Voor 6 woningen en 4 appartementen bedraagt de vast te stellen hogere waarde meer dan 53 dB, waardoor vanuit het beleid een geluidluwe gevel (≤ 48 dB) wenselijk is. In het bouwplan worden daarom twee geluidschermen opgenomen (hoogte 1,8 meter). Het geluidsscherm bij de appartementen wordt perceelsbreed en evenwijdig aan de weg gerealiseerd met als gevolg dat alle appartementen op de begane grond over een geluidluwe gevel (≤ 48 dB) beschikken met daaraan gesitueerd een geluidluwe buitenruimte.

Het geluidscherm bij de grondgebonden woningen ligt evenwijdig aan de weg, met een minimale lengte van 3 meter (vanaf de gevel) en 1,8 meter hoog en heeft tot gevolg dat ook alle grondgebonden woningen over een geluidluwe gevel (≤ 48 dB) beschikken met daaraan gesitueerd een geluidluwe buitenruimte.

Sinds het akoestisch onderzoek van april 2017 is een ontwerpwijziging doorgevoerd. Het geluidscherm is veranderd: een tuinmuur van 10 meter lang en 1,80 meter hoog op de erfgrans. De ontwerpwijziging is doorerekend². Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ter hoogte van de achtergevel van het woningnr. 6 ten hoogste 46 dB bedraagt op 1,5 m hoog. Door toepassing van de tuinmuur beschikken alle grondgebonden woningen over een geluidluwe gevel met daaraan gesitueerd een geluidluwe buitenruimte.

Op de eerste verdieping bedraagt de vast te stellen hogere waarde meer dan 53 dB voor 1 appartement (appartement 12, zie figuur 5-6). Het balkon van het appartement wordt aan het minst geluidbelaste deel van de gevel gesitueerd (54 dB Lden). Bovendien zijn bouwkundige voorzieningen opgenomen om de geluidbelasting op het balkon en bijgevolg op de aan het balkon grenzende geveldelen zover als mogelijk te reduceren. Het balkon wordt uitgevoerd als een half inspringend balkon met een volledig gesloten borstwering van 0,90 meter hoog. Daarnaast wordt het plafond van dit balkon geluidabsorberend afgewerkt. Op basis van de 'Herziening rekenmethode geluidwering gevels' wordt hiermee een geluidreductie op het balkon en de achterliggende geveldelen gerealiseerd van minimaal 4 dB tot 50 dB Lden, waarmee de streefwaarde van 48 dB voor de geluidluwe gevel dicht benaderd wordt.

Uit de 'Herziening rekenmethode geluidwering gevels' die inmiddels volledig is opgenomen in de NPR 5272 'Geluidwering in gebouwen', is een Gevelstructuurcorrectie af te leiden. Op basis van schaalmodelonderzoek naar het effect van galerijen en balkons op de geluidreductie van gevels, kunnen de situaties waarin de gevelstructuur effect heeft nader worden gekwantificeerd. Sommige gevelstructuren brengen in een bepaalde mate een afscherming van het invallend geluid teweeg, het gevolg is dat de geluidintensiteit die op het gevelvlak invalt daardoor lager wordt. Het berekenen van dit effect tot in detail valt buiten het toepassingsbereik van Standaard Rekenmethode II.

Om het afschermend effect van het inspringend balkon en de gesloten borstwering inzichtelijk te maken is in het model ter plaatse van appartement 12 deze afscherming gemodelleerd. Het geluidreducerend effect van het absorberend plafond (1 à 2 dB) kan in het model niet worden verwerkt. In bijlage 5 is een 3D-weergave van het gemodelleerde detail en de bijbehorende rekenresultaten weergegeven, waaruit een afschermend effect van 3 dB is af te leiden.

Op de tweede verdieping bedraagt de vast te stellen hogere waarde meer dan 53 dB voor 2 appartementen (appartement 24 en 25, zie figuur 5-7). De woningtoegang van deze appartementen is voorzien aan de noordoostgevel door middel van een galerij. De borstwering van deze galerij zal (minimaal ter hoogte van de appartementen 24 en 25) gesloten worden uitgevoerd met een hoogte van 0,90 meter. Op basis van de 'Herziening rekenmethode geluidwering gevels' wordt hiermee een geluidreductie van minimaal 3 dB gerealiseerd waardoor ook het appartement 25 over een geluidluwe gevel beschikt.

² LieveenseCSO, SLM004363.MEMO001.AC.GL d.d. 22 januari 2018

De geluidreductie op de noordoostgevel van appartement 24 wordt teruggebracht tot 50 dB waarmee de streefwaarde voor de van 48 dB voor de geluidluwe gevel dicht benaderd wordt.

De buitenruimten van de appartementen 24 en 25 zijn niet aan de geluidluwe gevel gesitueerd, maar er worden bouwkundige maatregelen getroffen om de geluidbelasting in deze buitenruimten zo ver als mogelijk te reduceren. Het balkon van appartement 24 wordt uitgevoerd als een half inspringend balkon met een volledig gesloten borstwering met een hoogte van 0,90 meter. Op basis van de 'Herziening rekenmethode geluidwering gevels' wordt hiermee een geluidreductie op het balkon en de aangrenzende geveldelen gerealiseerd van minimaal 4 dB tot 52 dB L_{den} .

Bij appartement 25 springt de gevel ter plaatse van het balkon terug ten opzichte van de gevellijn van de rest van het gebouw. De borstwering van het balkon zal bovendien volledig gesloten worden uitgevoerd tot een hoogte van 0,90 meter. Op basis van de 'Herziening rekenmethode geluidwering gevels' wordt hiermee een geluidreductie op het balkon en de aangrenzende geveldelen gerealiseerd van 6 dB, waarmee voor het appartement 24 ook een geluidluwe buitenruimte is gerealiseerd.

Uit de 'Herziening rekenmethode geluidwering gevels' die inmiddels volledig is opgenomen in de NPR 5272 'Geluidwering in gebouwen', is een Gevelstructuurcorrectie af te leiden. Op basis van schaalmodelonderzoek naar het effect van galerijen en balkons op de geluidreductie van gevels, kunnen de situaties waarin de gevelstructuur effect heeft nader worden gekwantificeerd. Sommige gevelstructuren brengen in een bepaalde mate een afscherming van het invallend geluid teweeg, het gevolg is dat de geluidintensiteit die op het gevelvlak invalt daardoor lager wordt. Het berekenen van dit effect tot in detail valt buiten het toepassingsbereik van Standaard Rekenmethode II.

Om het afschermend effect van het inspringend balkon en de gesloten borstwering inzichtelijk te maken is in het model ter plaatse van appartement 24 en 25 deze afscherming gemodelleerd. Het geluidreducerend effect van het absorberend plafond kan in het model niet worden verwerkt. In bijlage 5 is een 3D-weergave van het gemodelleerde detail en de bijbehorende rekenresultaten weergegeven, waaruit een afschermend effect van 5 dB aan de galerij en 6 dB ter plaatse van de buitenruimten is af te leiden. Door bovengenoemde bouwkundige maatregelen (geluidsschermen / uitvoering galerij en buitenruimten), krijgt iedere woning een (nagenoeg) geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

Woning	Bron	Hogere waarde [dB]	Te realiseren geluidwering [dB]
Kavel 1	Herenweg	59	31
Kavel 2	Herenweg	58	31
Kavel 3	Herenweg	58	31
Kavel 4	Herenweg	58	30
Kavel 5	Herenweg	58	30
Kavel 6	Herenweg	58	30
Kavel 6	Lockhorstlaan	52	30
app. 01	Herenweg	61	34
app. 02	Herenweg	53	27
app. 03	Herenweg	51	25
app. 04	Herenweg	50	25
app. 11	Herenweg	53	26
app. 12	Herenweg	61	33
app. 14	Herenweg	52	26
app. 24	Herenweg	60	32
app. 25	Herenweg	54	27
app. 26	Herenweg	51	25

Tabel: benodigde hogere waarden en geluidwering

Op basis van het akoestisch onderzoek heeft de omgevingsdienst namens burgemeester en wethouders van Teylingen de hogere waarden inmiddels vastgesteld (besluit van 3 juli 2018, bijlage 9).

Goed woon- en leefklimaat

Om te beoordelen of bij de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden, is ook het geluid van de niet-zoneplichtige wegen inzichtelijk gemaakt. In voorliggende situatie wordt deze geluidbelasting bepaald door een deel van de Lockhorstlaan, de Jan Steenlaan, de Van Duvenvoordestraat, de Van Leydenstraat en de Endepoellaan.

De gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van alle wegen (gezoneerd en niet-gezoneerd) bedraagt ten hoogste 67 dB exclusief aftrek conform art. 110g Wgh. Gelet op deze geluidbelastingen wordt geadviseerd om de gevelgeluidwering van de woningen zoals vereist vanuit het Bouwbesluit te dimensioneren op deze cumulatieve geluidbelasting om een goed woon- en leefklimaat in de woning te realiseren. In het akoestisch onderzoek (tabel 4.2) zijn deze gecumuleerde geluidbelastingen weergegeven met de bijbehorende karakteristieke gevelgeluidwering conform het Bouwbesluit. Vanuit het Bouwbesluit geldt overigens een minimale geluidwering van 20 dB.

Ten slotte is voor de geluidsbelasting op de bestaande bebouwing (reflectie) een vergelijking gemaakt tussen de oude en de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting in de nieuwe situatie plaatselijk afneemt (- 0,7 dB) en in sommige gevallen met ten hoogste 0,2 dB toeneemt. Een dergelijke marginale wijziging is voor het menselijk gehoor niet waarneembaar.

Conclusie:

Als gevolg van het wegverkeerslawaaï van de Herenweg en de Lockhorstlaan ontstaat een hogere geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is niet doelmatig, zodat hogere waarden moeten worden vastgesteld. De te verlenen hogere waarden voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder en aan het gemeentelijk geluidbeleid, onder voorwaarde dat bepaalde maatregelen worden getroffen (geluidscherm, uitvoering galerij en buitenruimten). De maatregelen vormen onderdeel van het ontwerp en zijn bij de activiteit bouwen aangevraagd. In de woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden geboden, zeker omdat er *akoestische compensatie* wordt gerealiseerd. De gevelgeluidwering wordt niet afgestemd op de minimale vereiste uit het Bouwbesluit 2012, maar op de optredende gecumuleerde geluidbelasting. De hogere waarden zijn bij besluit van 3 juli 2018 verleend (bijlage 9).

4.4 Cultuurhistorie

Op 12 december 2006 hebben de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de dorpskern van Warmond aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het bestemmingsplan 'Kom Warmond' is mede opgesteld om de beschermde status te implementeren. De nieuwe grondgebonden woningen liggen binnen de grens van het beschermd stadsgezicht, de nieuwe appartementen liggen hier buiten.

In de planregels van het bestemmingsplan is bepaald dat uitsluitend mag worden gebouwd overeenkomstig of aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaande:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voorgevel van gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen
- e. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hiervan kan ontheffing (nu: afwijking) van worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht.

Ter plaatse of in de nabije omgeving van de grondgebonden woningen zijn geen Rijksmonumenten, beeldondersteunend objecten of groen, of typerende relictten gelegen (bron: kaart beschermd stadsgezicht). De functie 'wonen' blijft gehandhaafd. De ontwikkeling, voor zover gelegen binnen het beschermd stadsgezicht, heeft hierop geen onevenredige negatieve invloed.

Omdat de 6 grondgebonden woningen binnen het beschermd stadsgezicht vallen en voor het plan enkele bomen moeten worden gekapt en een gewijzigde groeninrichting is voorzien, is dit plan voorgelegd aan de Monumentencommissie. Deze commissie heeft op 9 maart en 1 juni 2018 positief over deze aspecten geadviseerd. Ook de welstandscommissie heeft positief geadviseerd op 12 maart 2018. De adviezen zijn te vinden in bijlage 11.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Archeologie

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (Wink & Sprangers 2015) valt het plangebied binnen categorie 5, een zone met een hoge archeologische verwachting, wat inhoudt dat bij een bodemverstoring dieper dan 0,30 m en groter dan 250 m² vroegtijdig archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Archeodienst BV heeft een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd³ in het plangebied aan de Herenweg in Warmond, gemeente Teylingen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de gemeentelijke eisen en de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.3 (CCvD 2013).

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte landschappelijke, historische en archeologische waarden. Het doel van het verkennend booronderzoek is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel door de intactheid van de bodemopbouw vast te stellen. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

De bovenste 55-85 cm van de bodem bestaat uit zeer fijn zand, dat bruingrijs van kleur is, zwak humeus en een gevlekt uiterlijk heeft. Het lijkt om een verstoord/opgebracht pakket zand te gaan dat niet aan een bepaalde bodembewerking (enkeerddek) is te koppelen. Daaronder is in de meeste boringen zwak tot matig humeus, grijs/donkergrijs tot zwartgrijs zeer fijn zand aangetroffen, dat is geïnterpreteerd als een Ah/Ap dan wel Aap/Aa horizont. Deze bodemhorizont is nergens dikker dan 50 cm, zodat er geen sprake is van een lage enkeleerdgrond, zoals op grond van het bureauonderzoek werd verwacht, maar sprake moet zijn van vlakvaaggronden. Meestal is onder deze bodemhorizont (met uitzondering van boring 2 en 6) direct het zeer fijne zand van de C-horizont aangetroffen. Het zand van de C-horizont is geïnterpreteerd als strandwalzand. In het sediment van de C-horizont onder het eerddek zijn geen schelpenresten aangetroffen, wat wel het geval is in de opgebrachte eerddgrond (Aap/Aa) in boring 2. In boring 2 is onder de A-horizont, vanaf 155 cm –mv, een 15 cm dik veenpakket aangetroffen, waaronder weer het zeer fijne zand van de C-horizont is aangetroffen. Het veen is geïnterpreteerd als Hollandveen. In boring 6 is vanaf 80-120 cm –mv sprake van een mengsel van zand en klei, dat onderin een venige indruk maakte. Mogelijk is er sprake van verstoring, maar kan het ook om getijdenafzettingen gaan. Onder de zand/kleiafzetting is weer zeer fijn zand van de C horizont aangetroffen met in de top veenresten.

- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?

Op grond van de resultaten van het veldwerk kan de lage verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met Midden-Neolithicum, de hoge verwachting voor de perioden Laat-Neolithicum tot en met Vroege-Middeleeuwen en de lage verwachting voor de perioden Late-Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd uit het bureauonderzoek worden gehandhaafd.

- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?

De bouwputten worden volgens de opdrachtgever op ca. 75-80 cm –mv aangelegd, waarna

³ Archeodienst Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Herenweg te Warmond Rapport 913, versie 1.0 (concept) d.d. 13 oktober 2016

schroefmortelpalen of betonpalen met een lengte van 12 m ingebracht worden. Indien de voorgenomen graafwerkzaamheden in het noordwestelijke deel van het plangebied niet dieper reiken dan 110 cm –mv en in het zuidoostelijke deel niet dieper reiken dan 75 cm, vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst BV een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk, als:

- de voorgenomen graafwerkzaamheden in het noordwestelijke deel van het plangebied dieper reiken dan 110 cm –mv en;
- in het zuidoostelijke deel dieper reiken dan 75 cm;
- Indien de bodemingrepen minder diep reiken dan de hierboven genoemde niveaus is geen onderzoek noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is mogelijk een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 110 cm –mv in het noordwestelijke deel van het plangebied en dieper reiken dan 75 cm -mv in het zuidoostelijke deel kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk.

De resultaten van het onderzoek zijn beoordeeld door de gemeente Teylingen, die beginsel akkoord is met de resultaten, maar op onderdelen nog een nadere onderbouwing eist. KSP archeologie heeft het rapport aan de hand van de opmerkingen van de gemeente aangepast. Naar aanleiding van het rapport en de voorgenomen bouwwijze (fundering enz.) heeft de gemeente aangegeven dat in het gehele plangebied een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd, nadat de gebouwen zijn gesloopt. Hiervoor is inmiddels een programma van eisen gemaakt. Deze voorwaarde wordt aan de omgevingsvergunning verbonden.

Conclusie:

Nadat de gebouwen zijn gesloopt wordt in het gehele plangebied een proefsleuvenonderzoek gedaan. Dit wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden. Het aspect archeologie is hiermee voldoende beschermd en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Flora en Fauna

4.6.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebied en/of Natuurnetwerk Nederland/NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Meijendel & Berkheide) ligt op circa 5,5 kilometer ten westen van het plangebied (zie figuur 2). Gezien de locatie van het plangebied en de aard van de ingreep doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

De dichtstbijzijnde gebieden met status NNN zijn gesitueerd op circa 150 meter ten noordoosten van het plangebied. Het voornemen heeft door zijn locatie, aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN. Vanuit het

provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

4.6.2 Soortenbescherming

Op verzoek van opdrachtgever heeft LieveenseCSO een quick scan Flora en fauna uitgevoerd.⁴ Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek, de overige verzamelde gegevens en de bevindingen tijdens het veldbezoek wordt het volgende geconcludeerd.

Flora

Binnen het plangebied en directe omgeving zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige florasoorten is niet aan de orde.

Fauna

In het plangebied komen de volgende, zwaarder beschermde, faunasoorten voor:

1. Vleermuizen

Het is mogelijk dat het plangebied en directe omgeving gebruikt wordt door vleermuizen als foerageergebied en/of vliegroute. Deze functies blijven behouden. Er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast. Een nader onderzoek naar het voorkomen en terreingebruik van deze vleermuizen is niet noodzakelijk.

2. Huismus en gierzwaluw

Het plangebied biedt mogelijkheden als broedlocatie van diverse vogelsoorten. Eventueel in gebruik zijnde broedlocaties/nesten van vogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd (ontheffing is niet mogelijk). Voor het broedseizoen (verschilt per soort) wordt in de Flora- en faunawet geen standaardperiode aangehouden, doorgaans kan globaal uitgegaan worden van 15 maart tot 15 augustus. Buiten het broedseizoen zijn nesten niet beschermd, behalve als het jaarrond beschermde nesten betreft, zoals huismus en gierzwaluw.

In het plangebied zijn aanwijzingen voor de aanwezigheid van huismus en gierzwaluw (vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest). Deze soorten kunnen nestelen onder dakpannen, in spouwmuren, boeiboorden en houten daklijsten. Door de sloop van de panden in beide deelgebieden heeft mogelijk een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Om de aan- of afwezigheid van de huismus en de gierzwaluw vast te stellen is nader onderzoek uitgevoerd.

3. Kleine marterachtigen en egel

De Wet natuurbescherming (in werking per 1 januari 2017) is op soortniveau vertaald door de Provincie Zuid-Holland in de Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland. Kleine zoogdieren als wezel, bunzing, hermelijn en egel zijn aan de provinciale vrijstellingenlijst toegevoegd.

Uit de quick scan blijkt dat, voorafgaand aan de sloop, nader onderzoek naar de aanwezigheid van de huismus en de gierzwaluw noodzakelijk is. Een nader onderzoek is uitgevoerd in 2017⁵.

⁴ LCSO **Quickscan Natuurwetgeving**, Herontwikkeling woningen Van Leydenstraat, Van Duvenvoordestraat, Herenweg & Lockhorstlaan in Warmond, 16A0640.RAP001.QS.JvM, d.d. 30 september 2016

⁵ LieveenseCSO 16M1248.RAP001.NO, d.d. 8 september 2017

Uit het nader onderzoek blijkt de planontwikkeling in deelgebied 2 en 3 een negatief effect heeft op de voortplantings-, of vaste- rust en verblijfplaats en leefgebied van de strikt beschermde huismus. Door voldoende mitigerende maatregelen te treffen kunnen negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding van deze soort worden voorkomen. Om deze maatregelen te waarborgen is een ontheffingsaanvraag nodig (positieve afwijzing), waarin deze maatregelen worden vastgelegd. Voor de gierzwaluw geldt dat deze geen gebruik maakt van het plangebied en er daardoor geen conflicten met de Wnb zijn.

Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is op 19 juni 2018 aangevraagd (zie bijlage 12). De in het nader onderzoek voorgestelde mitigerende maatregelen worden gerealiseerd. De sloopwerkzaamheden worden pas gestart nadat de ontheffing is verleend (of is afgewezen, omdat deze niet nodig is in verband met de getroffen mitigerende maatregelen).

Voor het overige vormt het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

In zijn algemeenheid wordt verder aangeraden verstorende werkzaamheden buiten de kwetsbare periodes van de aanwezige soorten (broedvogels) uit te laten voeren, dus buiten het broedseizoen (doorgaans tussen 15 maart en 15 augustus). Daarnaast wordt geadviseerd tijdens bouwfase rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen). Dit kan door het (bouw-)licht zo veel mogelijk te richten, zo min mogelijk bij 's nachts te werken en strooilight zo veel mogelijk te beperken.

Conclusie:

Uit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling negatieve gevolgen heeft voor de huismus. Een ontheffing is op 19 juni 2018 aangevraagd en de vereiste mitigerende maatregelen worden getroffen, zodat de gewenningsperiode kan starten. De sloop van bestaande gebouwen vindt pas plaats, nadat een ontheffing is verleend. Het aspect ecologie vormt daarom geen belemmering voor het verlenen van de aangevraagde vergunning om van het bestemmingsplan te mogen afwijken/bouwen.

4.7 Verkeer en parkeren

De bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied is in de huidige en toekomstige situatie voldoende. Het bouwplan zorgt niet voor een relevante wijziging.

De gemeente Teylingen heeft parkeerbeleid, de Parkeernota 2014, waaraan het voorliggende initiatief is getoetst. Er is sprake van vervanging van bestaande woningen, waarvoor in de bestaande situatie parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Er worden 32 appartementen gesloopt en er worden 33 appartementen en 6 eengezinswoningen teruggebouwd. Het vastgestelde parkeerbeleid stelt dat alleen voor het aantal extra toe te voegen woningen nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In het parkeerbeleid is bepaald dat voor een appartement 1,5 pp en voor een grondgebonden woning 1,8 pp nodig is.

Benodigd aantal parkeerplaatsen:

- 1 x 1,5 plus 6 x 1,8 = 12,3 parkeerplaatsen.

Te realiseren aantal parkeerplaatsen:

- parkeerpleintje Lockhorstlaan: 7 pp
- extra parkeerplaatsen op eigen terrein grondgebonden woningen: 3.1 pp
- vervallen parkeerplaats Herenweg - 1 pp
- Van Duvenvoordestraat: 8 pp

In totaal worden 17,1 parkeerplaatsen toegevoegd, waarmee ruim aan de eisen uit het parkeerbeleid wordt voldaan.

Conclusie:

Het aspect verkeer – parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Water

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt 'Anders omgaan met water' vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te kunnen bieden tegen overstromingen en wateroverlast.

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een ruimtelijk plan een zogenaamde 'watertoets' verplicht is. Doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij het opstellen van deze plannen en dit moet inzichtelijk worden gemaakt. Vooroverleg over de wateraspecten van het plan tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders is verplicht.

De voorgestelde inrichting heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse en het verhard oppervlak neemt met minder dan 500 m² toe (huidige oppervlakte is ca. 1200 m², toekomstige oppervlakte is ca. 1600 m²).

Conform de eisen van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland is alleen compensatie nodig als het verharde oppervlak met meer dan 500 m² toeneemt.

Op 13 oktober 2016 is het project aangemeld via het watertoetsloket. Omdat de digitale watertoets aangaf dat mogelijk waterbelangen bij het plan betrokken zijn, is het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Deze heeft bij brief van 3 juli 2018 een positief wateradvies afgegeven (bijlage 10) .

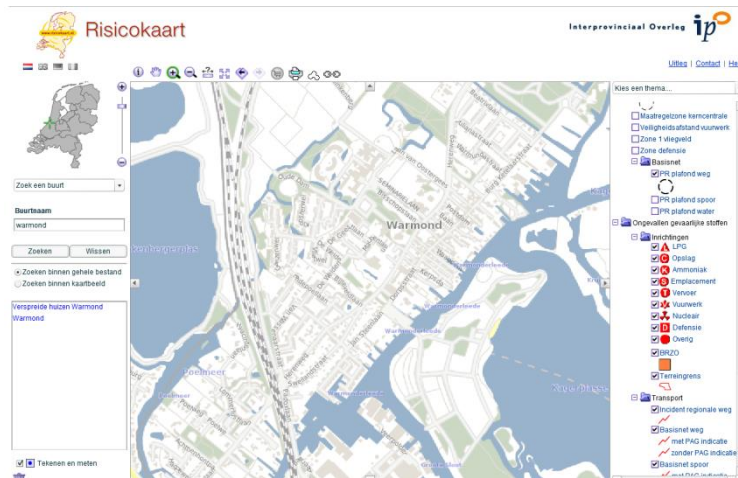
Conclusie

Het waterbelang is op juiste wijze bij de planvorming is betrokken en geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Compensatie voor het aspect water is ook niet aan de orde.

4.9 Externe veiligheid

Het bevoegd gezag moet bij ruimtelijke planvorming rekening houden met het aspect externe veiligheid. Hierbij wordt onderzocht in hoeverre er sprake is van aanvaardbare dan wel onaanvaardbare risico's voor de diverse bestemmingen binnen het plangebied.

De aandacht gaat hierbij uit naar het plaatsgebonden risico, waarvoor een harde norm geldt, maar eventueel ook naar het naar het groepsrisico waarvoor een zogenaamde oriëntatiewaarde geldt.



Risicovolle bedrijven en activiteiten

Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit moet het bevoegd gezag op grond van artikel 5 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een toetsing uitvoeren van grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en eventuele geldende vaste risico afstanden op grond van artikel 8.40 van de Wet milieubeheer. Verder is in artikel 2 van het Bevi het toepassingsgebied bepaald voor inrichtingen die onder de werkingssfeer van het besluit vallen. In of in de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Buisleidingen

In of in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

Transport gevaarlijke stoffen weg, spoor en water

Over de nabijgelegen spoorlijn vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen wegen of waterwegen aangewezen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. De herstructurering van de woningen binnen het plangebied wordt mogelijk gemaakt op basis van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. De bevoegdheid tot het verlenen van een dergelijke vergunning is opgenomen in artikel 5.16 lid 2 als een bevoegdheid waarbij de luchtkwaliteit in de besluitvorming moet worden meegewogen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat ‘niet in betekenende mate bijdraagt’, is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt er onder deze 3%-grens gebleven.

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1)
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2)

In dit geval worden 32 bestaande woningen vervangen en zeven woningen toegevoegd. Dit valt ruim onder de hiervoor vermelde drempel, wat inhoudt dat het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert.

Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wm jo. artikel 5.16 lid 4 Wm jo. artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekenende mate jo. bijlage 4a voorschrift 3A.2, draagt de bouw van 33 appartementen en 6 grondgebonden woningen niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Leefklimaat

De ontwikkeling van de woningen draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter ook worden aangetoond dat het verantwoord is om te bouwen in deze omgeving van het projectgebied en dat de toekomstige bewoners een goed leefklimaat wordt geboden. De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied laat de ontwikkeling van woningen toe. De verkeersaantrekkende werking van het plan verandert slechts marginaal, omdat aan de al bestaande situatie slechts zeven woningen wordt toegevoegd. Bovendien liggen de woningen al in verstedelijkt gebied. De luchtkwaliteit in de omgeving van het projectgebied wordt dan ook niet significant beïnvloed door de ontwikkeling.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in 32 vervangende en zeven nieuwe woningen. Dit aantal blijft ruim onder de grenzen uit de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’. Daarbij draagt het plan niet significant bij aan de lokale luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wm jo. artikel 5.16 lid 4 Wm jo. artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekenende mate jo. bijlage 4a voorschrift 3A.2, draagt de bouw van de woningen niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer en de eisen omtrent een goed woon- en leefklimaat.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is het van belang inzichtelijk te maken of het woon- en leefklimaat niet wordt gehinderd door bedrijvigheid in de omgeving. Anderzijds is het ook van belang dat de nieuwe woningen niet leiden tot beperkingen op de bedrijfsvoering van de reeds aanwezige/mogelijke bedrijvigheid.

Om dit inzichtelijk te maken wordt uitgegaan van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlands Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende richtafstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustige woonwijk). De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar woningen dicht bij bedrijven worden voorzien.

Naam	Locatieadres	SBI-2008	Omschrijving	Milieu categorie	Werkelijke afstand (m)	Afstand VNG ⁶ (m)
Auto van Dijk	Herenweg 30	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	43	30
Woonzorgcentrum Liduina	Herenweg 50	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10
Gasdrukregel- en meetstation	Herenweg 50	35.D4	Gasdistributiebedrijven:- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2	55	30
M. Zuidam verwarming	Lockhorstlaan 1	41,42,43	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats < 1000m ²	2	20	30

In de omgeving van de nieuwe woningen bevinden zich een wijnlokaal (Herenweg 40) en een praktijk voor fysiotherapie (Herenweg 37), beide binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' uit het bestemmingsplan 'Kom Warmond'. Deze bedrijven kunnen worden beschouwd als milieucategorie 1 bedrijven met een richtafstand van 10 meter. De werkelijke afstand is ca. 12 meter (gemeten vanaf de grens van het perceel Herenweg 40 tot de gevel van het nieuwe appartementengebouw) en 13 meter (gemeten vanaf de grens van het perceel Herenweg 37 tot gevel nieuwe pand). Er wordt voldaan aan de richtafstand.

De afstand tussen de woningen en deze functies verandert niet in de nieuwe situatie. De nieuwe woningen worden herbouwd op nagenoeg dezelfde locatie als de bestaande woningen. Dit betekent dat het bouwplan geen gevolgen heeft voor de functies en andersom.

Op de Lockhorstlaan 1 is een verwarmingsinstallatiebedrijf (M. Zuidam) gevestigd, met een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand bedraagt slechts 20 meter.

⁶ Het gebied is aan te merken als rustige woonwijk. De afstand VNG is hierop gebaseerd.

Het bedrijf bestaat uit een kantoor met daarachter een ruimte van twee verdiepingen voor de opslag van materiaal en gereedschap. Het pand heeft de beschikking over een kleine radiator. Op de benedenverdieping staat een werkbank met slechts een slijptol en bankschroef. Gezien de omvang van de inrichting is het aannemelijk dat de bewerkingen van metaal zeer gering zijn. De werkzaamheden vinden vooral plaats op locatie.

De bestaande woningen worden gesloopt. Hier komen nieuwbouw woningen voor terug. Het feitelijke gebruik verandert niet. Bovendien wordt er met uitzondering van het bedrijf M. Zijdam verwarming voldaan aan de richtafstanden.

De omliggende bedrijven vormen, op M. Zijdam verwarming na, volgens de VNG-handreiking geen belemmering. Gelet op de aard en omvang van de activiteiten van het bedrijf M. Zijdam levert dit bedrijf naar verwachting ook geen belemmering op voor het plan.

Binnen de directe omgeving van het voorliggende plangebied bevinden zich geen andere bedrijven die voor hinder kunnen zorgen voor de nieuwe woningen dan wel die door de nieuwe woningen in de bedrijfsvoering kunnen worden gehinderd.

Conclusie:

De herbouw van woningen vormt geen belemmering voor bedrijven in de omgeving en bij de woningen kan, gezien de bedrijfsactiviteiten in de omgeving, een goed woon- en leefklimaat worden geboden.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bouwplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de betrokken bestuursorganen, waaronder het Hoogheemraadschap. Zoals uit paragraaf 4.8 blijkt is een positief wateradvies ontvangen.

5.2 Ter inzage legging ontwerpbesluit en zienswijzen

De omgeving is geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling tijdens een informatieavond. Een verslag hiervan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Het ontwerpbesluit is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn betrokken bij de definitieve besluitvorming.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De ontwikkeling voorziet in de realisering van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en de initiatiefnemer zullen voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro sluiten. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht. In dit geval levert het onderzoek het volgende op. De risico's verbonden aan de realisering van het project liggen bij de initiatiefnemende partij. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Ter beperking van eventuele risico's, waaronder planschade, voor de gemeente wordt in deze overeenkomst bovendien een garantiestelling opgenomen. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

Bijlagen

Bijlage 1

- a. Bodemonderzoek**
- b. Asbestonderzoek**

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Ecologie

Bijlage 5 Ontwerptekeningen

Bijlage 6 Verslag communicatie omwonenden

Bijlage 7 Besluit Omgevingsdienst over m.e.r.-beoordeling

Bijlage 8 Bezonningsstudie

Bijlage 9 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Bijlage 10 Wateradvies Hoogheemraadschap

**Bijlage 11 Adviezen welstandscommissie en
monumentencommissie**

Bijlage 12

**Ontvangstbevestiging aanvraag ontheffing Wet
natuurbescherming**