

Woningstichting Vooruitgang en Stichting WoonZorgcentra LAS
Ruimtelijke onderbouwing
'Woonzorgcentrum Liduina'

BRO
Ruimte | om in te leven

Rapportnummer: 211X01766.039244_3

Datum: 25 april 2008

Contactpersoon opdrachtgever: dhr. O. de Jong (METRUM) en mevr. R. van den Heuvel (METRUM)

Projectteam BRO: Steven Hommersom
Arjan Gerritsen
Lonneke Michielsen
Arjan van Dooren
Harmen Venema

Trefwoorden: Ruimtelijke onderbouwing, zorgcentrum, Warmond, Gemeente Teylingen

Beknopte inhoud: In de gemeente Teylingen wordt op het perceel aan de Herenweg 50 te Warmond woonzorgcentrum Liduina gerenoveerd en herontwikkeld ten behoeve van postgeriatrische zorgplaatsen en huur- en koopappartementen. Om vrijstelling te kunnen verlenen van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat vrijstelling uit ruimtelijke oogpunt verantwoord is. Deze rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het verlenen van vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

BRO Amsterdam
Baarsjesweg 224
1058 AA Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Procedure	3
1.3 Leeswijzer	4
2. HET PROJECTGEBIED	5
2.1 Afbakening van het gebied	5
2.2 Beschrijving van het projectgebied en omgeving	5
2.3 Het vigerende bestemmingsplan	7
3. HET PROJECT	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Stedenbouwkundige opzet	9
3.3 Verkeer en infrastructuur	11
4. MOTIVERING	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Beleidsafstemming	13
4.3 Milieuaspecten	15
4.3.1 Bedrijven en milieuzonering	15
4.3.2 Bodemkwaliteit	16
4.3.3 Waterhuishouding	18
4.3.4 Geluid	21
4.3.5 Luchtkwaliteit	23
4.3.6 Externe veiligheid	25
4.4 Flora en fauna	25
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	27
4.6 Financieel economische uitvoerbaarheid	29
BIJLAGEN	
Bijlage 1 Stedenbouwkundige tekeningen	
Bijlage 2 Verhard oppervlak bestaande en toekomstige situatie	
Bijlage 3 Colofon	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woningstichting Vooruitgang en Stichting WoonZorgcentra LAS hebben het voornemen om woonzorgcentrum Liduina aan de Herenweg 50 in Warmond te herontwikkelen ten behoeve van een nieuw te bouwen complex met behoud van het monumentale voorgebouw. Er worden naast zorgplaatsen ook huur- en koopappartementen gerealiseerd. Het huidige woonzorgcentrum is gedeeltelijk verouderd en heeft wat betreft beeldkwaliteit en uitstraling een matige uitstraling. Renovatie en herontwikkeling wordt noodzakelijk geacht, zodat voldaan kan worden aan de moderne eisen die tegenwoordig aan een verzorgingshuis gesteld worden.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling van het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken, zal een procedure gevolgd worden om vrijstelling (artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) te verlenen van het bestemmingsplan. Om deze vrijstelling te kunnen verlenen, moet worden aangetoond dat de vrijstelling uit ruimtelijk oogpunt verantwoord is. Deze rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Procedure

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. Het initiatief kan alleen gerealiseerd worden met behulp van een vrijstellingsprocedure in het kader van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Om vrijstelling te kunnen verlenen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing en dient vooraf een bijzondere verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten te worden afgegeven.

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden. Dat betekent dat ruimtelijke plannen worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen bedraagt 6 weken.

De ruimtelijke onderbouwing

Om vrijstelling te kunnen verlenen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. De wetgever verstaat onder een goede ruimtelijke onderbouwing bij voorkeur een gemeentelijk- of intergemeentelijk structuurplan, maar in beginsel kan elk ander (ruimtelijk) document voldoen, waaruit een goede ruimtelijke onderbouwing blijkt.

In deze rapportage komt in ieder geval aan bod:

- een beschrijving van de bestaande situatie en de directe omgeving;
- een beschrijving van het project, zowel ruimtelijk als functioneel;
- een beschrijving van en toets aan het geldende bestemmingsplan;
- toets aan het relevante gemeentelijke-, provinciale en rijksbeleid;
- een ruimtelijke en stedenbouwkundig toets, waarbij onder andere de vraag aan de orde komt of het project in de omgeving past;
- een toets aan milieuaspecten, o.a. luchtkwaliteit, geluid en bodem;
- een toets aan flora en fauna, cultuurhistorie/ archeologie;
- een toets aan veiligheidsaspecten;
- een toets aan eventueel fysieke belemmeringen (hoofdnutsleidingen e.d.);
- een watertoets;
- een financieel-economische onderbouwing.

De omvang van de ruimtelijke onderbouwing is veelal afhankelijk van de aard van de voorgenomen activiteit, de mate van ingrijpendheid, de actualiteit van het gemeentelijke ruimtelijk beleid, de relevantie voor het ruimtelijke beleid van de andere overheden en de aard van de eventuele ingebrachte zienswijzen.

1.3 Leeswijzer

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het projectgebied, waarbij ook de regeling uit het geldende bestemmingsplan behandeld wordt. Daarna wordt het project toegelicht in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 omvat een motivering van het project, waarbij onder andere de beleidsmatige, milieuhygiënische, ruimtelijke en economische aspecten aan de orde komen.

2. HET PROJECTGEBIED

2.1 Afbakening van het gebied

Het projectgebied ligt aan de Herenweg 50 in de kern Warmond (zie kaart volgende pagina). Het gebied omvat de percelen waar het huidige woonzorgcentrum Liduina is gevestigd. Het projectgebied grenst in het noorden aan de Bijleveldlaan, in het oosten aan de Herenweg, in het zuiden aan de Endepoellaan/ Vleydenstraat en in het westen aan De Weiden.

2.2 Beschrijving van het projectgebied en omgeving

De Herenweg waaraan verzorgingshuis Liduina is gesitueerd is één van de belangrijkste bebouwingslinten van de kern Warmond. Aan deze weg liggen verschillende karakteristieke panden zoals vrijstaande villa's en de beide kerken van Warmond. Het verzorgingshuis bestaat uit twee delen. Het oudste deel van het complex is gesitueerd aan de Herenweg en is gebouwd in de jaren '30 van de vorige eeuw. Het gebouw heeft een H-vormig grondpatroon. De hoofdbouw van het gebouw ligt evenwijdig aan de Herenweg. Op de hoekpunten van de hoofdbouw zijn twee dwarsvleugels gesitueerd, haaks op de Herenweg.

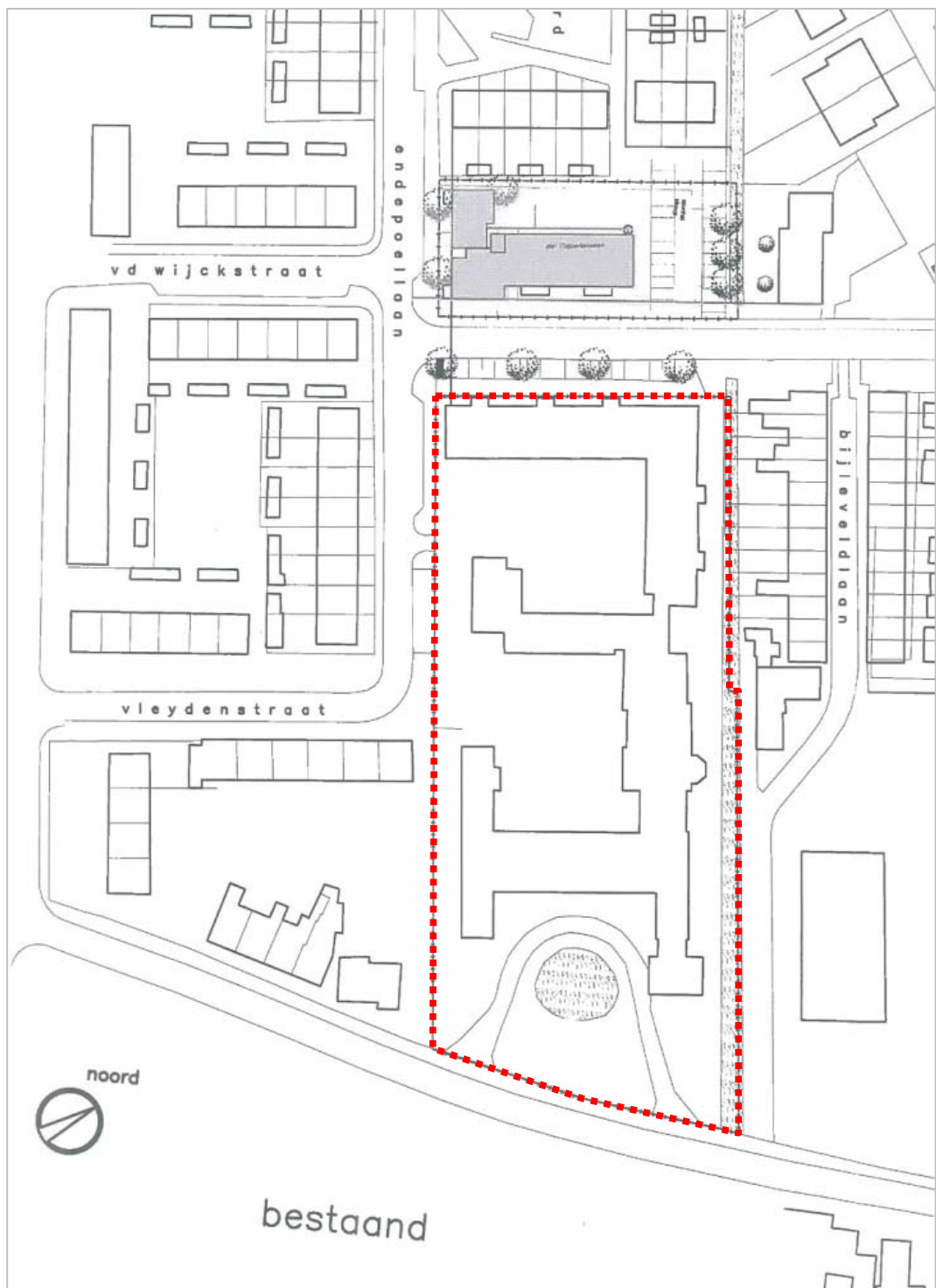


Voorzijde woonzorgcentrum vanaf de Herenweg.



Aanleunwoningen vanaf de Endepoellaan.

Het oudste deel van het verzorgingshuis heeft een karakteristieke vormgeving. Het pand heeft een bouwhoogte van twee bouwlagen met een hoogopgaande kap. Het complex straalt de sfeer uit van een voormalig klooster. Dit is niet verwonderlijk gezien het feit dat religieuzen in de begintijd verantwoordelijk zijn geweest voor de verzorging van de bewoners. Verbonden aan de oostelijke dwarsvleugel is een kapel gesitueerd.



Bestaande situatie

Bron: Hans van Egmond Totaal Architectuur (28 maart 2007)

Het nieuwe deel van het verzorgingshuis is aan de achterzijde van het oudere deel gesitueerd. De gebouwen uit de jaren '70/'80 van de vorige eeuw zijn ter hoogte van de kapel verbonden met het oudere deel van het complex.



Achterzijde woonzorgcentrum Liduina.



Aanleunwoningen woonzorgcentrum Liduina.

Het nieuwe deel is gericht op de woonwijk ten noorden van de Herenweg. De bebouwing vormt een gesloten wand naar De Weiden en de achterzijde van de bebouwing aan de Bijleveldlaan. De bebouwing heeft een afwijkende architectuur waardoor er een contrast ontstaat tussen het oudere en nieuwere deel van het verzorgingshuis.

De bebouwing rondom het verzorgingshuis bestaat hoofdzakelijk uit woningen, gebouwd in verschillende tijdsperioden. Grootschalige element in de directe nabijheid is de aan het verzorgingshuis grenzende villa aan de Herenweg. De in het verleden nabij gelegen sporthal is inmiddels gesloopt. De locatie zal worden ingericht met circa 17 appartementen.

2.3 Het vigerende bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Bebouwde kom'

Voor het gebied waarbinnen de herontwikkeling van woonzorgcentrum Liduina valt, geldt het bestemmingsplan 'Bebouwde kom'. Het bestemmingsplan is op 28 maart 1984 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Warmond en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 23 december 1985. Het projectgebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Openbare en bijzondere doeleinden' en 'Tuin'. De herontwikkeling van het woonzorgcentrum is in strijd met de bebouwingsvoorschriften die gelden voor deze bestemming.

Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling van woonzorgcentrum Liduina niet mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom' uit 1985. In het

nog vast te stellen bestemmingsplan Komplan Warmond zal het bouwplan positief bestemd worden. Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt, om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, een procedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan.

3. HET PROJECT

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige opzet van het project beschreven. Aan de hand van de beschrijving, situatietekening en gevelimpressies wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van het project in zijn omgeving. Het ontwerp (september 2007) is opgesteld door Hans van Egmond Architecten. De stedenbouwkundige tekeningen zijn opgenomen in bijlage 2.

3.2 Stedenbouwkundige opzet

Het complex van huize St. Liduïna aan de Herenweg is aan verbetering, danwel herontwikkeling toe. Het woonzorgcentrum is gedeeltelijk verouderd en ook deels wat betreft beeldkwaliteit en uitstraling niet aantrekkelijk. Renovatie en herontwikkeling wordt noodzakelijk geacht, zodat voldaan kan worden aan de moderne eisen die heden ten dagen aan een verzorgingshuis gesteld worden. Momenteel bestaat het woonzorgcentrum uit 25 aanleunwoningen en 60 appartementen. De huidige bebouwing wordt gesloopt met behoud van het monumentale voorgebouw. Dit deel van het bestaande complex (Zusterhuis Liduïna) is een beeldbepalend object in het kader van het beschermd dorpsgezicht Warmond¹. In de toekomstige situatie worden 24 PostGeriatrische zorgplaatsen, 58 huurappartementen (inclusief 6 bestaande appartementen) en 28 koopappartementen gerealiseerd.

In onderstaande tabel is het aantal appartementen opgenomen, verdeeld in grootte en verdeeld over de verschillende verdiepingen.

Aantal woningen per verdieping, verdeeld in grootte

Woningen	48m²	72 m²	96 m²	110 m²	Totaal (stuks)
Begane grond	-	-	4	-	4
1 ^e verdieping	10	8	-	-	18
2 ^e verdieping	10	8			18
3 ^e verdieping	2	4	4	2	12
Totaal (stuks)	22	20	8	2	52*

* het totaal aantal woningen komt op 58 stuks als de 6 bestaande appartementen worden meegerekend.

¹ Op 15 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 bouwplan

Het bouwplan omvat de sloop van het deel dat in de jaren '70/'80 van de vorige eeuw aan het verzorgingshuis is toegevoegd. Het oude deel van het complex, inclusief de kapel, blijft in de nieuwe situatie behouden. Alleen de serre die in de naoorlogse periode in de voortuin aan de rechter dwarsvleugel is toegevoegd, wordt gesloopt. Hiermee wordt teruggekeerd naar de oorspronkelijke situatie van het pand. De bouwhoogte van de bebouwing varieert van circa negen tot circa twaalf meter.

Op de vrijgekomen gronden aan de achterzijde worden twee massa's geplaatst, die op de begane grond onderling verbonden zijn met een parkeergarage. Gekozen is voor een langwerpige structuur, evenwijdig aan de hoofdmassa van de oude bebouwing. De nieuwe massa's en de oudbouw worden onderling met elkaar verbonden door passages en binnentuinen. De vormgeving van de nieuwbouw is afgestemd met de architectuur van de oudbouw. Er wordt een zakelijk expressionistische architectuurstijl toegepast met gebruik van aardkleurige baksteen en glas. Aan de oudbouw worden op drie plaatsen torenelementen toegevoegd die in hun vormgeving een relatie vertonen met de nieuwbouw.

Inpasbaarheid

Doordat de nieuwbouw deels in het nieuw aan te wijzen beschermd dorpsgezicht is gesitueerd en de oudbouw een beeldbepalend pand is, mag het bouwplan deze karakteristieken niet verstoren. De oudbouw heeft een duidelijke grondvorm (bakstenen H). Om de beeldbepalendheid van de oudbouw tot uitdrukking te laten komen en deze massa duidelijk als hoofdcomplex te kunnen blijven zien, zijn de nieuwe toevoegingen een doorzetting van deze lijn. De gevelbreedte van de nieuwbouw blijft vrijwel gelijk aan de gevelbreedte van de hoofdbouw.

De karakteristiek van de noordzijde van de Herenweg bestaat uit grote vrijstaande villa's in het groen. Het gebied tussen Herenweg en Warmonder Leede daarentegen kenmerkt zich door de zogenaamde dammenstructuur. Het projectgebied heeft een zichtbare relatie met de Herenweg. De oudbouw is gericht op het lint. Het terrein leent zich er voor om de karakteristieke dammenstructuur aan de noordzijde van de Herenweg deels door te zetten en zo een overgang te vormen tussen de vrijstaande villastructuur aan de Herenweg en de planmatige uitbreidingen ten noorden daarvan. Door het bouwplan te zien als één bouwmassa wordt ingespeeld op deze karakteristiek. Aan de Herenweg worden grootschalige massa's (waaronder de twee kerken in Warmond) afgewisseld met kleinere massa's. Met het bouwplan wordt de dammenstructuur doorgezet. De hogere bouwhoogten ten opzichte van de huidige bebouwing voegen zich binnen deze karakteristiek. Deze nieuwe bouwhoogte is noodzakelijk vanwege de omvang van het beoogde programma. De maximale bouwhoogte van het bouwplan komt echter nagenoeg overeen met de maximale hoogte van de bestaande oudbouw, hierdoor kan het complex ondanks de afwijkende uitstraling en vormgeving als één geheel worden gezien. Door het realiseren

van een terugspringende toplaag wordt de ruimtelijke impact bovendien zo beperkt mogelijk gehouden.

Het bouwplan is een voortzetting van de grondvorm van de oudbouw. De kloeke massa's versterken de identiteit van de oudbouw. Door de verfijnde architectuur van de gevels blijven de toevoegingen ondanks hun grootschaligheid ondergeschikt aan de hoofdmassa; de oudbouw. De architectuur van de nieuwbouw voegt zich naar de oudbouw waardoor het beeldbepalende karakter van deze massa behouden blijft en zelfs versterkt wordt. De toegevoegde bebouwing die door de rooilijn heen steekt die ingezet wordt door de linkervleugel van de oudbouw, is in de architectonische vormgeving dan ook als een afwijkende uitstulping van de nieuwe hoofdmassa ontworpen. Door het realiseren van deze uitstulpingen kan het beoogde programma verwezenlijkt worden. In zijn stedenbouwkundige structuur blijft de nieuwbouw binnen de grenzen van het bestaande perceel. Aangezien de perceelsgrenzen vrijwel gelijk zijn gebleven aan de oorspronkelijke situatie blijft de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het gebied gehandhaafd.

Bebouwing

In de onderstaande tabel is het (on)verhard oppervlak van zowel de bestaande als nieuwe situatie weergegeven.

Verhard oppervlak toekomstige situatie in vergelijking met de bestaande situatie

	<u>Bestaande situatie</u>	<u>Nieuw situatie</u>
Verhard oppervlak	4.460,05 m ²	4.569,13 m ²
Onverhard oppervlak	5.224,32 m ²	4.560,67 m ²
Daktuin	-	554,49 m ²
Totale kavel	9.684,37 m²	9.684,37 m²

Het verschil tussen de bestaand verhard oppervlakte bestaat uit een toename van 109,08 m² (4.569,13 m² - 4.460,05 m² = 109,08 m²).

Het monumentale voorgebouw heeft een oppervlakte van 1.267,5 m². Randvoorwaarde voor het bouwplan is dat dit voorgebouw behouden blijft. In het bouwplan is hier rekening mee gehouden. De bebouwing aan de achterzijde heeft een oppervlakte van 1.721,5 m² en zal worden gesloopt. In totaal wordt er 4.310 m³ aan bebouwing gesloopt.

3.3 Verkeer en infrastructuur

Ontsluiting

Het projectgebied is per auto te bereiken via de Endepoellaan. Het monumentale voorgebouw is tevens per voet te bereiken vanaf de Herenweg.

Laden en lossen

Het entreegebouw van het woon- en zorgcomplex heeft een aparte dienstentree. De logistiek zal echter in hoofdzaak worden afgewikkeld via het binnenterrein van het woon- en zorgcomplex.

Langzaam verkeer

Het projectgebied ligt in de bebouwde kom van Warmond. Doordat de kern kleinschalig van opzet is, is het projectgebied makkelijk met de fiets of te voet te bereiken.

Parkeren

Het parkeren voor het woon- en zorgcomplex is opgelost in een parkeergarage, op het eigen terrein en in de openbare ruimte. Tussen de projectlocatie en de woningen aan de Bijleveldlaan dient een onbebouwde ruimte gehandhaafd te blijven. In eerdere bouwtekeningen waren hier 7 parkeerplaatsen gesitueerd. Naar aanleiding van het stedenbouwkundig advies van BRO (d.d. 19 april 2007, projectnummer 209x00245) is er voor gekozen deze parkeerplaatsen te laten vervallen zodat de onbebouwde ruimte gehandhaafd blijft. De toekomstige parkeersituatie is in het onderstaand schema weergegeven:

Parkeerbalans	Aantal	Minimaal	Totaal
PG unit	24	0,5	12
Atrium (+6)	58	0,5	29
Monument	28	1,5	42
Totaal			83

4. MOTIVERING

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een motivering van het project dat van belang is voor onderbouwing van de geprojecteerde ontwikkeling. Aan bod komt onder meer de beleidsafstemming, milieuaspecten en de ruimtelijke inpassing van het bouwvoornemen.

4.2 Beleidsafstemming

In de paragraaf wordt aangegeven op welke wijze het bouwproject binnen verschillende beleidskaders past. Achtereenvolgens wordt het relevante rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid kort samengevat.

Rijksbeleid

De *Nota Ruimte* geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de *Nota Ruimte* wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De geprojecteerde ontwikkeling past functioneel en ruimtelijk binnen de volgende hoofdpunten van het rijksbeleid:

- vernieuwen van zorg en het vergroten van een specifiek aanbod van voor zorgdoelgroepen bestemde woonvormen;
- herstructurering van bestaand kerngebied (inbreiden) gaat voor uitbreiding van kernen. Hierbij staat voorop dat bestaande waarden worden geïnventariseerd en zoveel mogelijk gerespecteerd in de nieuwe planopzet.

Conclusie

De geprojecteerde ontwikkeling past functioneel en ruimtelijk binnen het rijksbeleid. Het Rijk preferereert herstructurering van bestaand kerngebied boven uitbreiding van kernen. Ook staat in het vernieuwen van zorg en het vergroten van een specifiek aanbod van voor ouderen bestemde woonvormen centraal in het beleid. Het project voegt zich binnen dit beleid.

Provinciaal beleid

Op 13 oktober 2004 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de nota *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020* vastgesteld. De structuurvisie bevat de belangrijkste opgaven in de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie voor de ko-

mende vijftien jaar. Met de structuurvisie wil de provincie tijdig en actief inspelen op ruimtelijke processen. De provincie wil hiermee een samenhangende en richtingge-
vende ruimtelijke strategie schetsen die inspeelt op rijksbeleid en de integratie van
de provinciale en regionale plannen.

De visie is op hoofdlijnen gericht op de versterking van de stedelijke netwerken en
de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen. Centraal staat de
ambitie om de kernkwaliteiten van de provincie binnen de Randstad als metropool
te versterken.

De provincie kiest in de visie voor vier strategische thema's waarin de gewenste ge-
biedskwaliteiten, de ruimtelijke differentiatie en de samenhang integraal tot hun
recht komen. Het gaat hierbij om de volgende thema's:

- dynamisch stedelijk werkveld;
- veelzijdig stadslandschap;
- vitaal landelijk gebied;
- verbindend infranetwerk.

Het thema 'dynamisch stedelijke werkveld' is van toepassing op het projectgebied. In
dit thema staat behoud en versterking van een goed functionerende stedelijke mili-
eus centraal. Het accent ligt hier op stedelijke transformatie en vernieuwing.

Het *Streekplan Zuid-Holland West* is op 19 februari 2003 vastgesteld door Provinciale
Staten van Zuid-Holland. Met dit streekplan geeft de provincie haar visie op de ruim-
telijke ontwikkeling van Zuid-Holland West voor de periode tot 2015.

Het ruimtelijk beleid van de provincie is gericht op verbetering van het woon- en
leefklimaat in Zuid-Holland West door een verdergaande ruimtelijke en functionele
differentiatie. Die wordt verkregen door het scheiden van stedelijke eenheden en
het versterken van de groene en blauwe kwaliteiten in de tussenliggende gebieden.

In Zuid-Holland West is stedelijke vernieuwing prioriteit nummer één. De ruimte
voor verstedelijking wordt aangegeven door rode contouren. Binnen deze contou-
ren dienen stedelijke vernieuwingsopgaven tot 2015 plaats te vinden. Een belangrij-
ke doelstelling van stedelijke vernieuwing is het behoud van voldoende woningen
voor de aandachtsgroepen van het volkshuisvestingsbeleid. Het gaat hierbij onder
meer om zorgbehoevenden. Het projectgebied maakt onderdeel uit van het stede-
lijk gebied van Warmond en ligt binnen de rode contour.

Conclusie

Het provinciaal beleid biedt een min of meer zelfde beleidskader als het Rijk. Hierin
staat transformatie centraal in het kader van stedelijke vernieuwing. Ook het ver-
nieuwen van zorgdoelgroepen en het vergroten van een specifiek aanbod van voor

zorgbehoevende bestemde woonvormen is een belangrijk aandachtspunt van provinciaal beleid. Het project voldoet hiermee aan de provinciale beleidskaders.

Gemeentelijk beleid

Op dit moment wordt de nieuwe gemeentelijke woonvisie opgesteld. De verwachting is dat deze visie eind april 2008 wordt vastgesteld. Na vaststelling zal de woonvisie alsnog worden toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

De gemeente Teylingen hanteert het Regionaal Beleidskader Duurzaam Bouwen (DuBo) van de Milieudienst West-Holland. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het op zodanige wijze bouwen en beheren van gebouwen en hun omgeving, dat de schade voor het milieu in alle stadia, van ontwerp tot sloop, zoveel mogelijk beperkt blijft. Het Regionaal DuBo-pakket wordt gehanteerd als uitgangspunt bij bouwprojecten.

Conclusie

De geprojecteerde ontwikkeling voegt zich binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen en duurzaam bouwen.

4.3 Milieuaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van nieuwe ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgend ingegaan op bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, waterhuishouding, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, wordt gebruik gemaakt van de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)². Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbren-

² VNG (2007), *Bedrijven en milieuzonering*. Sdu Uitgevers B.V., Den Haag.

gen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Onderzoek

In en om het projectgebied zijn geen milieubelastende bedrijven gevestigd die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat op grond van de VNG-richtlijnen zich in de nabije omgeving van het projectgebied geen bedrijven en inrichtingen bevinden die mogelijk hinder kunnen veroorzaken.

4.3.2 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen zeker als het woningbouw betreft. Indien bodemverontreiniging aanwezig is dient deze gesaneerd te worden alvorens de bouw kan worden opgestart.

Onderzoek

In opdracht van Huize Liduina is door IDDS een verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek³ verricht op de locatie Herenweg 50 te Warmond. Doel van het verkennend onderzoek is vast te stellen of het voormalige dan wel huidige gebruik van de onderzoekslocatie mogelijk heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem. Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar een verontreiniging met zink en minerale olie in de grond.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Vetafscheider en voormalige ondergrondse tanks

Grond:

- ter plaatse van boring 2, welke nabij de voormalige ondergrondse tanks en vetafscheider is geplaatst, is een verontreiniging met minerale olie aanwezig. Verwacht wordt dat ruim 100 m³ grond verontreinigd is met minerale olie (streefwaarde). Hiervan is naar verwachting minder dan 20 m³ grond sterk verontreinigd met minerale olie;
- de grond is eveneens matig verontreinigd met zink. In de grond nabij boring 2 wordt de interventiewaarde niet overschreden en derhalve is sprake van een

³ IDDS B.V. (23 juni 2004), *Rapport betreffende een verkennend en aanvullend bodemonderzoek Herenweg 50 te Warmond*. Rapportnummer: 04035328/AJ/rap1.

verontreinigingsspot van geringe omvang. De grond is licht verontreinigd met lood en PAK en is niet verontreinigd met de overige zware metalen en EOX.

Grondwater:

- het grondwater is licht verontreinigd met xylenen en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige onderzochte vluchtige aromaten, zware metalen, VOCl en chloorbenzenen.

Gelet op de onderzoeksresultaten dient de verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP) voor de onderzochte deellocatie te worden geaccepteerd. In het kader van de voorgenomen herinrichting van de locatie wordt geadviseerd de verontreiniging met minerale olie te saneren. Voor de sanering dient een beknopt werkplan te worden overlegd aan de Milieudienst West-Holland.

Verontreiniging met zink

Ter plaatse van boring 19, 103 en 104 is de bovengrond sterk verontreinigd met zink. Op basis van de verkregen resultaten is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³). Opgemerkt wordt dat de verontreiniging in horizontale richting niet in zijn geheel is afgeperkt. Gezien het feit dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is de provincie Zuid-Holland bevoegd gezag. Geadviseerd wordt om de verontreiniging met zink eerst af te perken. Op basis van de resultaten kan een saneringsplan (goedkeuring 13 weken) of een busmelding (goedkeuring 6 weken) worden verricht. Het plan en de resultaten van de onderzoeken dienen middels het meldingsformulier bodemverontreiniging (internetpagina provincie Zuid-Holland) aan de provincie Zuid-Holland te worden verzonden.

Resterend perceel

Bovengrond:

- de bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met koper, lood, zink, PAK en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen en EOX.

Ondergrond:

- de ondergrond is plaatselijk matig verontreinigd met zink en plaatselijk licht verontreinigd met koper, lood, zink en minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PAK en EOX.

Grondwater:

- het grondwater is licht verontreinigd met xylenen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte vluchtige aromaten, zware metalen, VOCl, chloorbenzenen en minerale olie.

Geconcludeerd wordt dat op basis van de onderzoeksresultaten de hypothese onverdachte locatie voor het resterende perceel te worden verworpen. Omdat er sprake is van verontreinigde gronden dienen er saneringsmaatregelen te worden genomen. Hiervoor dient een saneringsplan te worden opgesteld. Geadviseerd wordt om in de planfase van herinrichting reeds rekening te houden met de saneringsmogelijkheden.

Aanvullend onderzoek

Ten behoeve van de geprojecteerde ontwikkeling zal een nader aanvullend bodemonderzoek worden verricht. De aanleiding hiervoor zijn de in het verleden aangetoonde verontreinigingen met minerale olie en zink. Het doel van het onderzoek is het nader in kaart brengen van de voornoemde verontreinigingen. Het volgende stappenplan zal daarbij worden gehanteerd:

- Het nader in kaart brengen van de verontreiniging met zink in de grond;
- Het plaatsen van een peilbuis nabij boring 108 (ter plaatse van sterke verontreiniging in de grond);
- Het nader in kaart brengen van de verontreiniging met minerale olie in de grond;
- Het verrichten van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen);
- Het opstellen van een werk-/saneringsplan.

Conclusie

De resultaten van het eerste bodemonderzoek hebben genoopt tot het uitvoeren van een nader aanvullend bodemonderzoek. Op het terrein van woonzorgcentrum Liduina is sprake van de aanwezigheid van verontreinigde gronden. Het aanvullende bodemonderzoek dient om de exacte locatie van de verontreinigingen in kaart te brengen. Aan de hand van deze gegevens zal een saneringsplan opgesteld worden. Ten aanzien van de verontreiniging met minerale olie dient het werkplan te worden overlegd aan de Milieudienst West-Holland (bevoegd gezag namens de gemeente Teylingen). Met betrekking tot de verontreiniging met zink is de provincie Zuid-Holland bevoegd gezag.

De resultaten van het aanvullende onderzoek zullen separaat bij de ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd.

4.3.3 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Beleidsplan Groen, Water en Milieu van de provincie Zuid-Holland, het Waterbeheersplan van Hoogheemraadschap van Rijnland, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Rijnland stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten wijst het hoogheemraadschap op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood – voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigde stoffen in het watersysteem terechtkomen.

Voor eventuele aanpassing van de waterhuishouding dient een vergunning te worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur en eventueel de Wvo. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Bouwstoffenbesluit worden gemeld. Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

In maart 2006 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de provincies Noord- en Zuid-Holland een nieuw Waterbeheersplan (WBP) voor het Rijnlands gebied aangeboden. In het Waterbeheersplan Rijnland, Waterwerk Rijnland 2006-2009 staat het beleid en de maatregelen die Rijnland per jaar gaat uitvoeren voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2009. In het waterbeheersplan worden de volgende strategische doelen benoemd:

- het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van voldoende water;
- het bereiken van gezonde watersystemen.

Voor ieder van de strategische doelen is een ambitie uitgewerkt. Per strategisch doel zijn tactische doelen benoemd, deze staan centraal in de uitwerking van de ambitie naar concrete maatregelen.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het projectgebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Rijnland, die als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren op-

treedt. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater.

Warmond is gelegen ten westen van de Kagerplassen. De Kagerplassen zijn gelegen in een veengebied. De westkant van de kern Warmond is gelegen op een zandrug, de bodem aan de oostkant bestaat uit klei op veen. De bodem in het plangebied bestaat waarschijnlijk uit leemarm en zwak lemig fijn zand.⁴ Het plangebied ligt in boezemgebied, aan de oostzijde van het plangebied is een watergang aanwezig en aan de voorzijde ligt een vijver.

Voor ontwikkelingslocaties geldt dat in principe een nieuw in te richten situatie direct op een voor het watersysteem duurzame wijze dient te worden ingericht. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie is een situatie waarbij:

- het oppervlaktewater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het grondwater door het stedelijk gebied kwalitatief, noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen

Het woonzorgcentrum Liduina wordt herontwikkeld. Het monumentale voorgebouw blijft gehandhaafd, maar de gebouwen aan de achterzijde worden vervangen door nieuwbouw. Het totale oppervlak van het kavel is 9.684 m². In de huidige situatie is hiervan 4.460 m² van verhard. In de toekomstige situatie wordt 5.123 m² bebouwd. Echter, over een oppervlak van 554 m² komt een daktuin. De daktuin wordt niet meegerekend in de verharding.

Tabel 1 Verhard oppervlak bestaande en nieuwe situatie, zie ook bijlage 1.

	<i>Verhard oppervlak (m²)</i>	<i>Onverhard oppervlak (m²)</i>
Bestaande situatie	4.460 m ²	5.224 m ²
Nieuwe situatie	4.569 m ²	4.561 m ²
Daktuin		554 m ²
<i>Toename verharding</i>	<i>109 m²</i>	

In het algemeen geldt dat bij een toename van verhard oppervlak 15% van de toegenomen verharding als open water gecompenseerd moet worden. Bij een geringe toename van de verharding, minder dan 500 m², is geen compensatie nodig. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, bedraagt de toename van de verharding minder dan 500 m².

⁴ Bron: Bodemkaart van Nederland.

Het complex krijgt een gescheiden riolering, waarbij het hemelwater en het huishoudelijk afvalwater apart ingezameld worden. De riolering in Warmond is echter een gemengd systeem, waar zowel het hemelwater als het huishoudelijk afvalwater op zijn aangesloten. Het schone hemelwater afkomstig van het complex wordt afgevoerd naar de watergang aan de oostzijde van het plangebied. Om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen dient het gebruik van uitlogende materialen voorkomen te worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er bij de herontwikkeling van het woonzorgcentrum sprake is van een geringe toename van de verharding, namelijk minder dan 500 m², zodat geen compensatie nodig is. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de watergang aan de oostzijde van het perceel. Per brief heeft het hoogheemraadschap van Rijnland een positief wateradvies afgegeven⁵. In aanvulling op dit advies heeft zij nog een aantal opmerkingen gemaakt.

Het hoogheemraadschap adviseert de uitstroom van het hemelwater op de oostelijke watergang aan het eind van de watergang aan te brengen, zodat verversing kan plaatsvinden. Hierbij dient wel gekeken te worden naar capaciteit van de duikerverbinding in de nabij gelegen openbare weg De Weiden.

De beschoeiing van de watergang aan de oostelijke zijde van het zorgcentrum is in slechte staat. Tijdens de bouwwerkzaamheden zal deze beschoeiing worden hersteld.

4.3.4 Geluid

In de Wet geluidhinder (verder aangeduid als WGH⁶) is vastgelegd dat het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing gepaard dient te gaan met het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

Onderzoek

In het kader van de herontwikkeling van het woonzorgcentrum is door BRO een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁷. Het onderzoeksgebied wordt bepaald door het projectgebied welke gesitueerd is in de wettelijke geluidszone van de volgende wegvakken:

⁵ Hoogheemraadschap van Rijnland, *Watertoets Woonzorgcentrum Liduina, Herenweg 50 te Warmond*, 26 maart 2008

⁶ De gewijzigde WGH is per januari 2007 inwerking getreden. Vanaf januari 2007 geldt een overgangstermijn van 3 maanden. Vanaf 1 april 2007 dient bij alle plannen uitgegaan te worden van de gewijzigde WGH.

⁷ BRO (5 december 2007), Akoestisch onderzoek t.b.v. 'Woonzorgcentrum Liduina'. Rapportnummer: 211x01766.041017_1.

Te onderzoeken weg met bijbehorende geluidszone.

<i>Wegvak</i>	<i>Ligging</i>	<i>Aantal rijstroken</i>	<i>Wettelijke geluidszone vanuit</i> de wegrand
Herenweg (1)	Binnen de bebouwde kom	2	200 m ¹
Herenweg (2)	Binnen de bebouwde kom	2	200 m ¹
Herenweg (3)	Binnen de bebouwde kom	2	200 m ¹
Sweilandstraat	Binnen de bebouwde kom	2	200 m ¹
Bijleveldlaan	Binnen de bebouwde kom	2	geen (zie hieronder)
Endepoellaan	Binnen de bebouwde kom	2	Geen (zie hieronder)
De Weiden	Binnen de bebouwde kom	2	Geen (zie hieronder)

Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur, zoals de Bijleveldlaan, Endepoellaan en De Weiden, hebben geen wettelijke geluidszone. Dit betekent niet dat geluid bij 30 km/uur wegen helemaal geen rol kan spelen. Het ontslaat de gemeenten namelijk niet de geluidbelasting in het kader van de goede ruimtelijke ordening in de belangenafweging te betrekken. Aangezien de afstand tussen de nieuwe woningen en de wegas van bovengenoemde straten relatief klein is, zijn deze wegvakken wel meegenomen in het onderzoek.

Het akoestisch spoorboekje, Aswin, geeft de geluidniveaus weer van de spoorlijnen. Aswin is nog niet volledig aangepast aan de nieuwe Wet Geluidhinder. Gesteld kan worden dat de 57 dB(A) contour nagenoeg gelijk is aan de 55dB contour conform de nieuwe Wet Geluidhinder. De ontwikkeling is gelegen is buiten de 57 dB(A)-contour van de spoorlijn Leiden-Amsterdam. Door de afscherpende werking van tussenliggende bebouwing kan gesteld dat er voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Nader onderzoek naar spoorweglawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Uit het gehouden akoestisch onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gebleken is dat maatregelen aan de bron mogelijk zijn. Indien de Bijleveldlaan buiten beschouwing gelaten wordt omdat daarvoor een 30 km/uur regime geldt, kan voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wanneer een alternatieve verharding op de Herenweg toegepast wordt, of de maximumsnelheid op de Herenweg verlaagd wordt. Beide bronmaatregelen zijn echter niet wenselijk vanwege financiële en/of verkeerskundige redenen. Derhalve resteren maatregelen bij de ontvanger en zal dan ook een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld van 51 dB vanwege de geluidbelasting van de Herenweg (Bijleveldlaan buiten beschouwing gelaten). De rekenpunten waarvoor de hogere grenswaarde aangevraagd dient te worden zijn hieronder in de tabel opgenomen. Alle rekenpunten zijn gelegen op de voorgevel van het pand.

Aangezien de gecumuleerde geluidbelasting 60 dB bedraagt, exclusief aftrek ex artikel 110g WGH, vanwege de gezamenlijke geluidbelasting van de Herenweg en

Bijleveldlaan dienen maatregelen in de gevel van het pand getroffen te worden om aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen (conform Bouwbesluit).

Voor de volgende rekenpunten dient een hogere grenswaarde aangevraagd te worden als gevolg van de Herenweg:

Aanvraag hogere grenswaarde.

Waarneempunt	Waarneemhoogte in m ¹	Geluidsbelasting in dB
16_a	1,5	49
16_b	4,5	51
16_c	7,5	51
16_d	10,5	51
17_b	4,5	49
17_c	7,5	49
17_d	10,5	49
18_c	7,5	49
18_d	10,5	49
19_b	4,5	50
19_c	7,5	50
19_d	10,5	50

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld tot maximaal 51 dB, ten gevolge van wegverkeer op de Herenweg.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk2005) in werking getreden. In artikel 7, lid 2 van het Blk2005 staan de bevoegdheden genoemd waar het bestuursorgaan bij het uitoefenen *in ieder geval* de normen van het Blk2005 in acht dient te nemen. Als ten behoeve van het 'initiatief' één van de in artikel 7 lid 2, (Blk2005) genoemde bevoegdheden moet worden uitgeoefend, dienen de normen van het Blk2005 in acht te worden genomen.

Onderzoek

In het kader van de herontwikkeling van het woonzorgcentrum is door BRO een luchtkwaliteittoets uitgevoerd⁸. De resultaten van het onderzoek zijn getoetst aan de eisen gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005⁹ en uitgevoerd volgens de meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006¹⁰. Op basis hiervan is bepaald

⁸ BRO (1 november 2007), Luchtkwaliteitonderzoek 'Woonzorgcentrum Liduina'. Rapportnummer: 211x01766.041023_1.

⁹ Besluit luchtkwaliteit 2005, gepubliceerd op 23 juni 2005 (Stb. 2005, 316), in werking getreden (met terugwerkende kracht) 4 mei 2005.

¹⁰ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 23 oktober 2006, nr. LMV 2006.309882, houdende regels voor het meten en berekenen van de gevolgen

of de voorgestane ontwikkeling voldoet aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen volgens het Besluit luchtkwaliteit¹¹ voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), koolmonoxide (CO), Benzo(a)pyreen (BaP) en zwaveldioxide (SO₂). Berekeningen zijn uitgevoerd voor die locaties waar een vermoeden bestaat dat de luchtkwaliteitsnorm voor tenminste één van de verontreinigende stoffen zou kunnen worden overschreden.

Uit de berekeningen is gebleken dat er geen overschrijdingen van de grenswaarden van de onderzochte stoffen in het jaar 2007, 2010 en 2017 zijn te verwachten. Er is in 2010 dan wel een verschil geconstateerd tussen de berekening waarbij de ontwikkeling niet is meegenomen en de berekening waarbij de ontwikkeling wel is meegenomen (fijn stof op 5 meter afstand). Het verschil is niet zodanig groot (één extra overschrijding) dat de grenswaarde wordt overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgestane initiatief dusdanig van aard en omvang is, dat er een toename van verkeer op de onderzochte wegvakken zal plaatsvinden. Deze toename heeft niet tot gevolg dat de grenswaarden van de onderzochte stoffen overschreden worden.

Actualisering beleid

In de rapportage is getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er dient dan ook aan de nieuwe regelgeving te worden getoetst.

Onder de nieuwe regelgeving valt het project in de categorie niet in betekenende mate. Er hoeft dan niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op die locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Voor deze afweging wordt tevens getoetst aan de ambitie van het milieubeleidsplan 2003-2010: op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling als gevolg van het plan kunnen de berekeningen uit het rapport worden gebruikt. Omdat in het rapport de Herenweg ontbreekt, worden tevens de resultaten van de rapportage luchtkwaliteit 2006 gebruikt.

voor de luchtkwaliteit, bedoeld in artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit), in werking getreden per 1-12-2006

¹¹ Besluit van 11 juni 2001 (Stb. 269), in werking getreden op 19-07-2001.

Uit de resultaten van het onderzoek en de rapportage luchtkwaliteit 2006 blijkt dat ter hoogte van de locatie de concentratie luchtverontreinigende stoffen beduidend lager zijn dan de grenswaarden, waarbij in de praktijk de term beduidend lager dan de grenswaarde is gesteld op 37 µg/m³. Verder blijkt dat de planbijdrage minder is dan 0,1 µg/m³.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en het beleid zoals vastgelegd in het milieubeleidsplan 2003-2010. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan ten aanzien van luchtkwaliteit.

4.3.6 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Onderzoek

De risicokaart van de provincie Zuid-Holland is een kaart op internet¹² en bevat informatie over risico's, waaronder informatie over transporten met gevaarlijke stoffen, bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken of de aanwezigheid van een LPG-station.

Op basis van de risicokaart wordt geconcludeerd dat er zich in de nabijheid van de projectlocatie geen activiteiten bevinden die bouw- en gebruiksbependingen kunnen opleveren. Er zijn in het gebied ook geen hoofdnuitsvoorzieningen, zoals kabels en leidingen, die planologisch een belemmering vormen voor de herontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in het projectgebied en de directe omgeving geen externe veiligheid relevante inrichtingen aanwezig zijn.

4.4 Flora en fauna

De Flora- en Faunawet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van het plan noodzakelijk geacht

¹² <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=zuid-holland>.

dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

Onderzoek

Om te beoordelen of de ruimtelijke ontwikkeling nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/ of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving is door BRO een veld- en bureauonderzoek¹³ uitgevoerd. In het kader van het onderzoek zijn het zorgcentrum en de directe omgeving op 25 juli 2007 onderzocht.

Geconcludeerd wordt dat de sloop van de aanleunwoningen doorgang kan vinden. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden. Om verstoring van vleermuizen in het hoofdgebouw te voorkomen mag niet in de periodes mei t/m juli, half augustus t/m september en half oktober t/m half maart worden gewerkt. Als kan worden aangetoond dat er geen vleermuizen in het hoofdgebouw leven, dan hoeft hier geen rekening mee te worden gehouden. Als er bomen moeten worden verwijderd kan dat alleen als er geen vogels in broeden. Als buiten de periode 15 maart tot 15 juli gewerkt wordt is de kans op broedende vogels het kleinst. Echter, ook buiten die periode moet het terrein vooraf gecontroleerd worden op broedende vogels en mag niet in de buurt van broedende vogels worden gewerkt.

De renovatie van het hoofdgebouw en de kapel kan alleen plaatsvinden als er nader onderzoek is gedaan naar het gebruik van deze gebouwen door vleermuizen. Als blijkt dat er daadwerkelijk vleermuizen aanwezig zijn, dan is een ontheffing noodzakelijk van de Flora- en Faunawet. Ook moet zorgvuldig worden gewerkt en moet het gebouw geschikt blijven voor vleermuizen. Als dat niet mogelijk is, dan is compensatie nodig.

Voor een goed verloop van bovenstaande maatregelen in het kader van de Flora- en Faunawet wordt de volgende aanpak van vervolgwerkzaamheden aanbevolen:

- Sloop aanleunwoningen: controle van de bomen op broedende vogels voor aanvang van de sloopwerkzaamheden. Begeleiding van de planning van de sloopwerkzaamheden in verband met vleermuizen en/of begeleiding van aanvullend onderzoek naar vleermuizen.
- Renovatie hoofdgebouw en kapel: aanvragen en begeleiden van het benodigde aanvullende onderzoek naar vleermuizen. De mogelijk daaruit voortvloeiende werkzaamheden, zoals het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en Faunawet en het opstellen van een op vleermuizen afgestemd werkplan.

¹³ BRO (9 augustus 2007), Onderzoek Flora- en Faunawet Liduina, Warmond. Projectnummer 211X01766.041022_1.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de sloop van de aanleunwoningen onder voorwaarden doorgang kan vinden. De renovatie van het hoofdgebouw en de kapel kan alleen plaatsvinden als er nader onderzoek is gedaan naar het gebruik van deze gebouwen door vleermuizen. Als blijkt dat er daadwerkelijk vleermuizen aanwezig zijn, dan is een ontheffing noodzakelijk van de Flora- en Faunawet. Een aanvullend onderzoek met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van vleermuizen in het projectgebied zal worden uitgevoerd.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

De aanwezige cultuurhistorische waarden vormen een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Het behoudt van deze waarden draagt bij aan versterking van deze kwaliteit.

Onderzoek

Het cultuurhistorisch beleid van de provincie Zuid-Holland is met name gericht op het beschermen van het cultureel erfgoed voor zover dit is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Op basis van de archeologische waardenkaart is de projectlocatie aangemerkt als gebied met een redelijke tot zeer hoge kans op archeologische sporen.



Provincie Zuid-Holland, Cultuurhistorische Hoofdstructuur, kaart 1b Archeologische waarden.

In gebieden die in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur zijn aangemerkt als gebieden met een zeer grote tot redelijke kans op archeologische sporen dient bij het voorbereiden van verstorende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de conclusies en de eventuele ruimtelijke consequenties van het verkennend onderzoek¹⁴.

In opdracht van Metrum heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf in juli 2007 een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap in het projectgebied, voor zover deze vormeenheden van invloed kunnen zijn geweest op de bruikbaarheid van de locatie door de mens in het verleden. Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen kansarme zones van het plangebied worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor vervolgonderzoek. Ten behoeve van het archeologisch onderzoek zijn op de projectlocatie vijf boringen gezet.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het projectgebied is gelegen op een strandwal in het oostelijke deel van het West-Nederlandse duingebied. Op deze strandwal kunnen archeologische resten vanaf het Neolithicum voorkomen. Uit de omgeving van het projectgebied zijn resten bekend uit het Neolithicum en met name uit de Late-Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Ook bij het huidige veldonderzoek bleek dat de bodem weliswaar bij het gebruik als bouwland of bij de realisatie van de bebouwing voor een deel verstoord is geraakt maar nog intact genoeg is om de archeologische waarden in situ te kunnen bevatten. De archeologische verwachting blijft na het veldonderzoek hoog.

Er wordt aanbevolen om in het projectgebied een vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuven. Bureau BAAC heeft opdracht gekregen een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Hiervoor wordt eerst een Programma van Eisen opgesteld. De resultaten van dit onderzoek worden in een later stadium aan deze rapportage toegevoegd.

Het archeologisch rapport van Becker & Van de Graaf is ter beoordeling naar de provinciaal archeoloog van de provincie Zuid-Holland gestuurd. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland heeft per brief laten weten kennis te nemen van dit rapport en heeft aangegeven geen aanvullende opmerkingen te hebben (brief van 14 september 2007, kenmerk PZH-2007-355126).

Het bouwplan is op 1 november 2007 ter beoordeling toegezonden aan de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). Het monumentale voorgebouw is namelijk een beeldbepalend object in het kader van het be-

¹⁴ Bron: Provincie Zuid-Holland (1 januari 2007), Nota Regels voor Ruimte.

beschermd dorpsgezicht Warmond¹⁵. De RACM is positief over het bouwplan. De welstandscommissie is in principe akkoord.

Conclusie

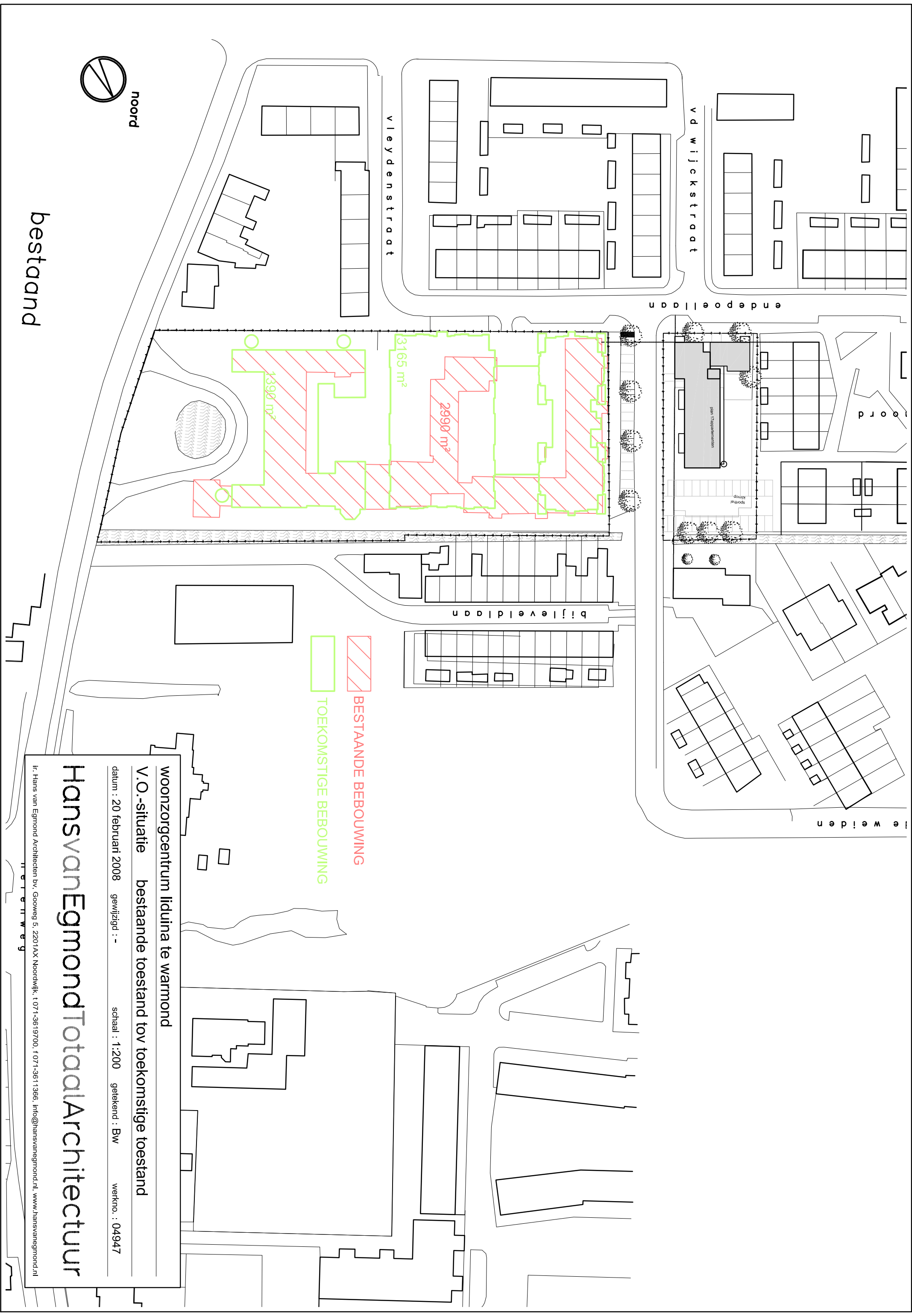
Op basis van een inventariserend en verkennend archeologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er wordt naar aanleiding van deze resultaten door Becker & Van de Graaf een aanvullend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hiertoe wordt in eerste instantie een Programma van Eisen opgesteld. De resultaten worden als deze bekend zijn aan deze rapportage toegevoegd.

4.6 Financieel economische uitvoerbaarheid

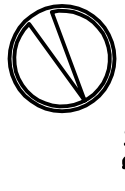
De herontwikkeling van woonzorgcentrum Liduïna zal volledig door en voor rekening van de betrokken initiatiefnemers plaatsvinden. Uitvoering van de plannen leidt voor de gemeente Teylingen daarom niet tot extra kosten. Het voorliggende plan is voor de gemeente zonder financiële risico's. Over eventuele planschadeclaims zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

¹⁵ Op 15 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.

Bijlage 1
Verhard oppervlak bestaande en toekomstige situatie



bestand



noord

3165 m²
 2990 m²
 1390 m²

 **BESTAANDE BEBOUWING**
 **TOEKOMSTIGE BEBOUWING**

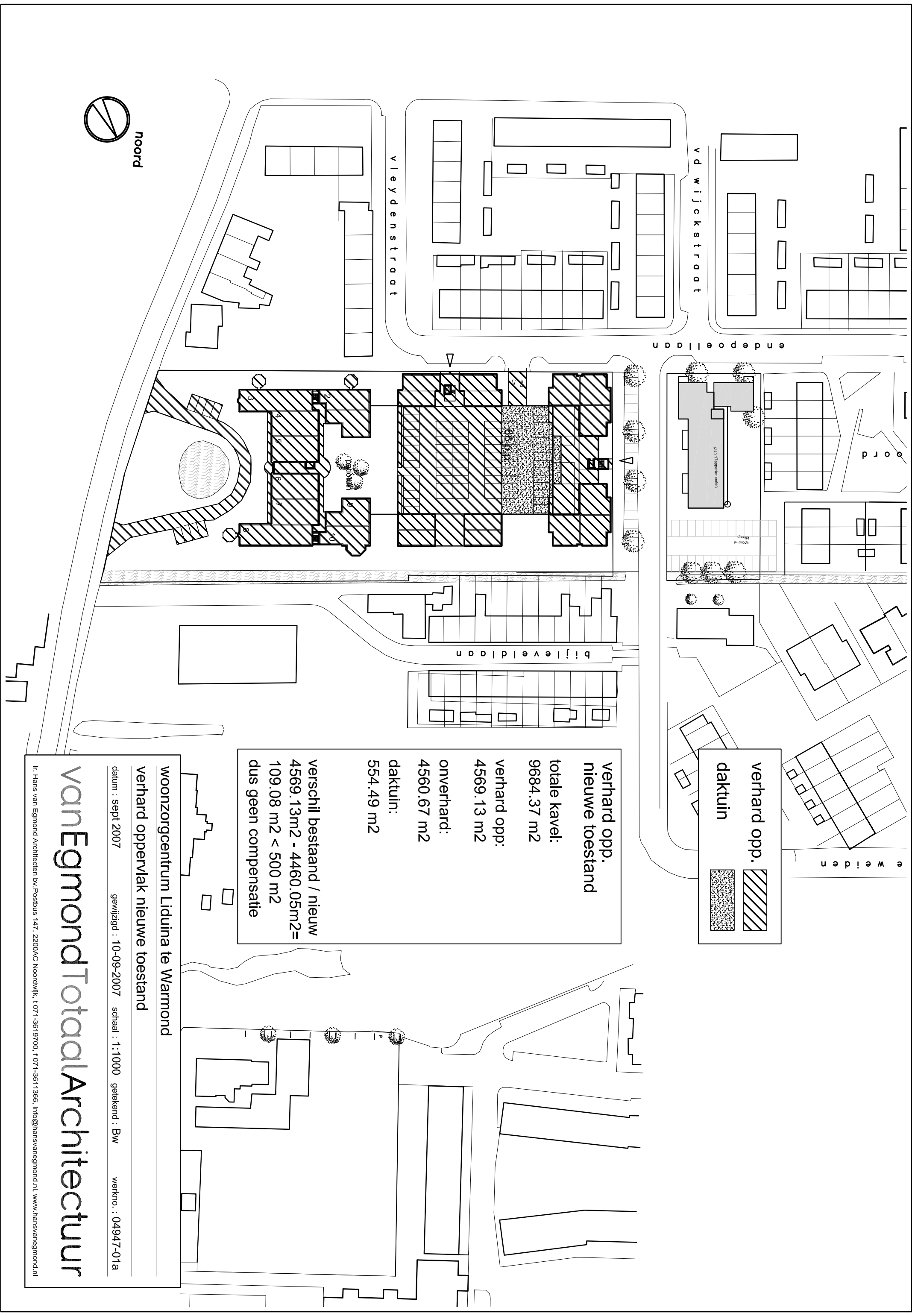
woonzorgcentrum liduina te warmond



V.O.-situatie **bestaande toestand tov toekomstige toestand**

datum : 20 februari 2008 gewijzigd : - schaal : 1:200 getekend : Bw werkno. : 04947

Hans van Egmond Totaal Architectuur

ir. Hans van Egmond Architecten bv, Gooweg 5, 2201AX Noordwijk, t 071-36119700, f 071-3611386, info@hansvanegmond.nl, www.hansvanegmond.nl



verhard opp. 
 daktuin 

**verhard opp.
 nieuwe toestand**
 totale kavel:
 9684.37 m2
 verhard opp:
 4569.13 m2
 onverhard:
 4560.67 m2
 daktuin:
 554.49 m2

verschil bestand / nieuw
 4569.13m2 - 4460.05m2=
 109.08 m2 < 500 m2
 dus geen compensatie

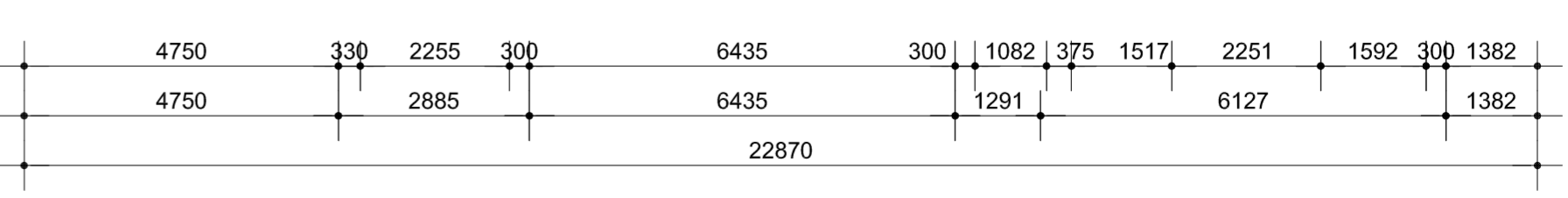
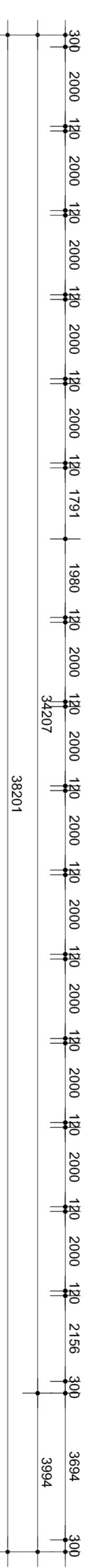
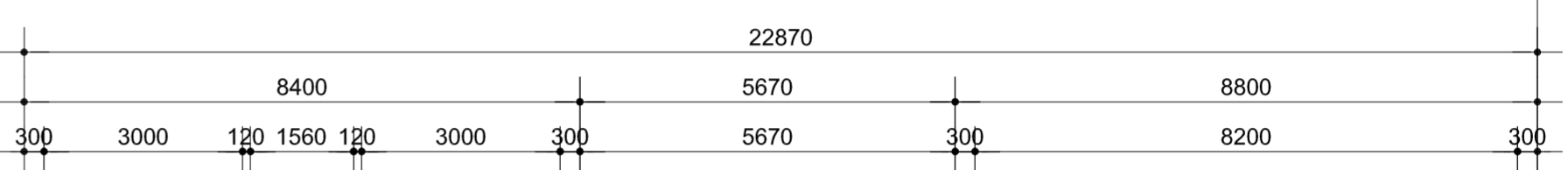
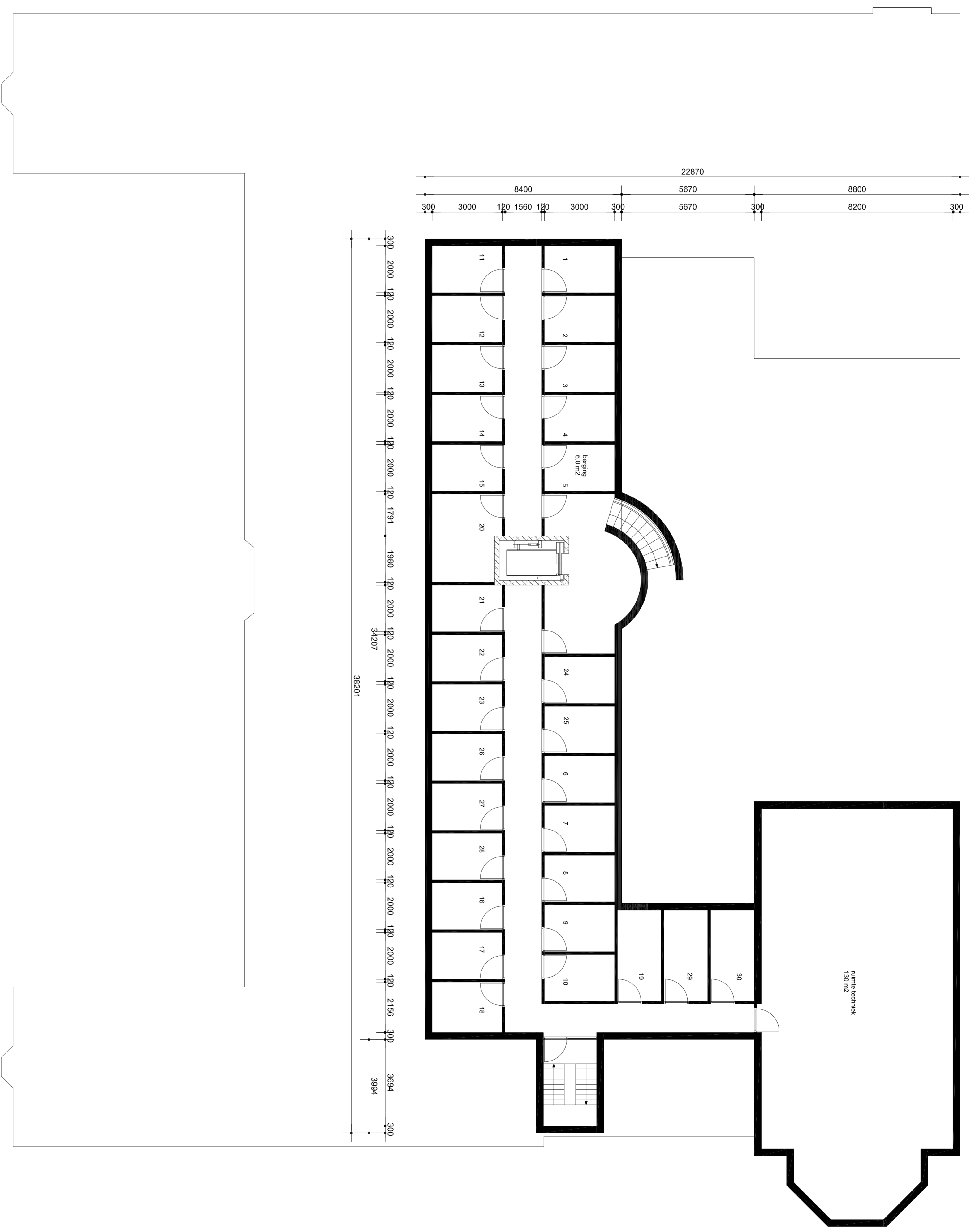
woonzorgcentrum Liduina te Warmond
 verhard oppervlak nieuwe toestand

datum : sept 2007 gewijzigd : 10-09-2007 schaal : 1:1000 getekend : Bw werkno. : 04947-01a

vanEgmond TotaalArchitectuur

ir. Hans van Egmond Architecten bv, Postbus 147, 2200AC Noordwijk, t 071-3619700, f 071-3611366, info@hansvanegmond.nl, www.hansvanegmond.nl

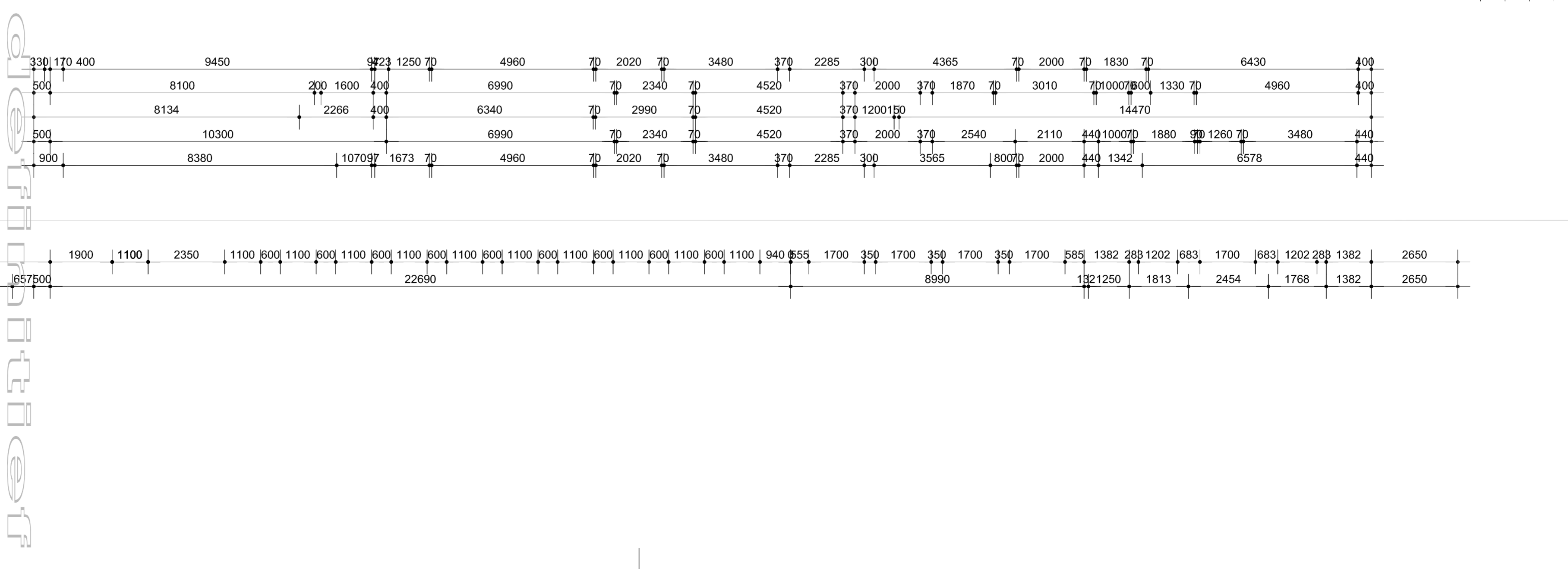
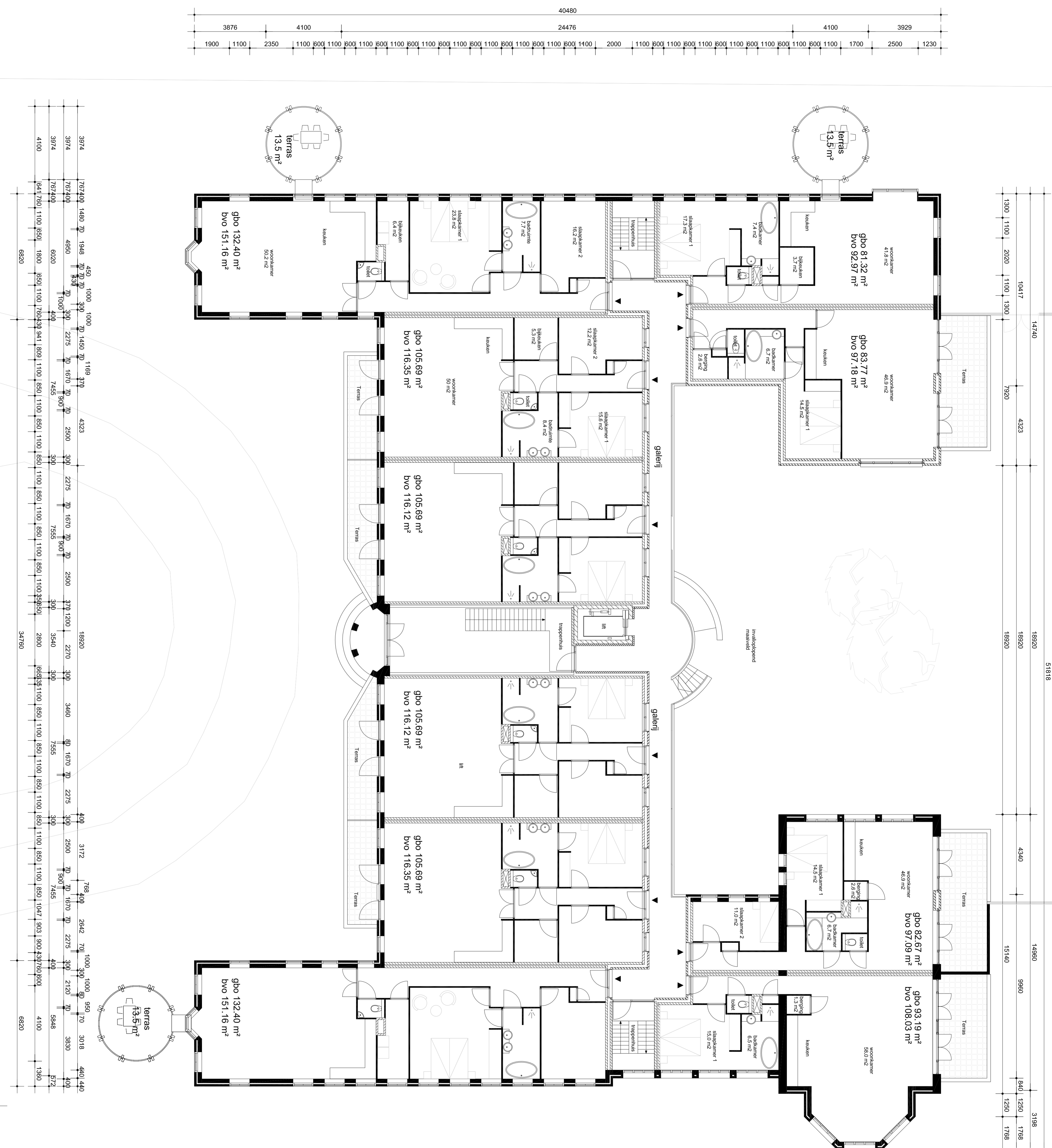
Bijlage 2
Stedenbouwkundige tekeningen



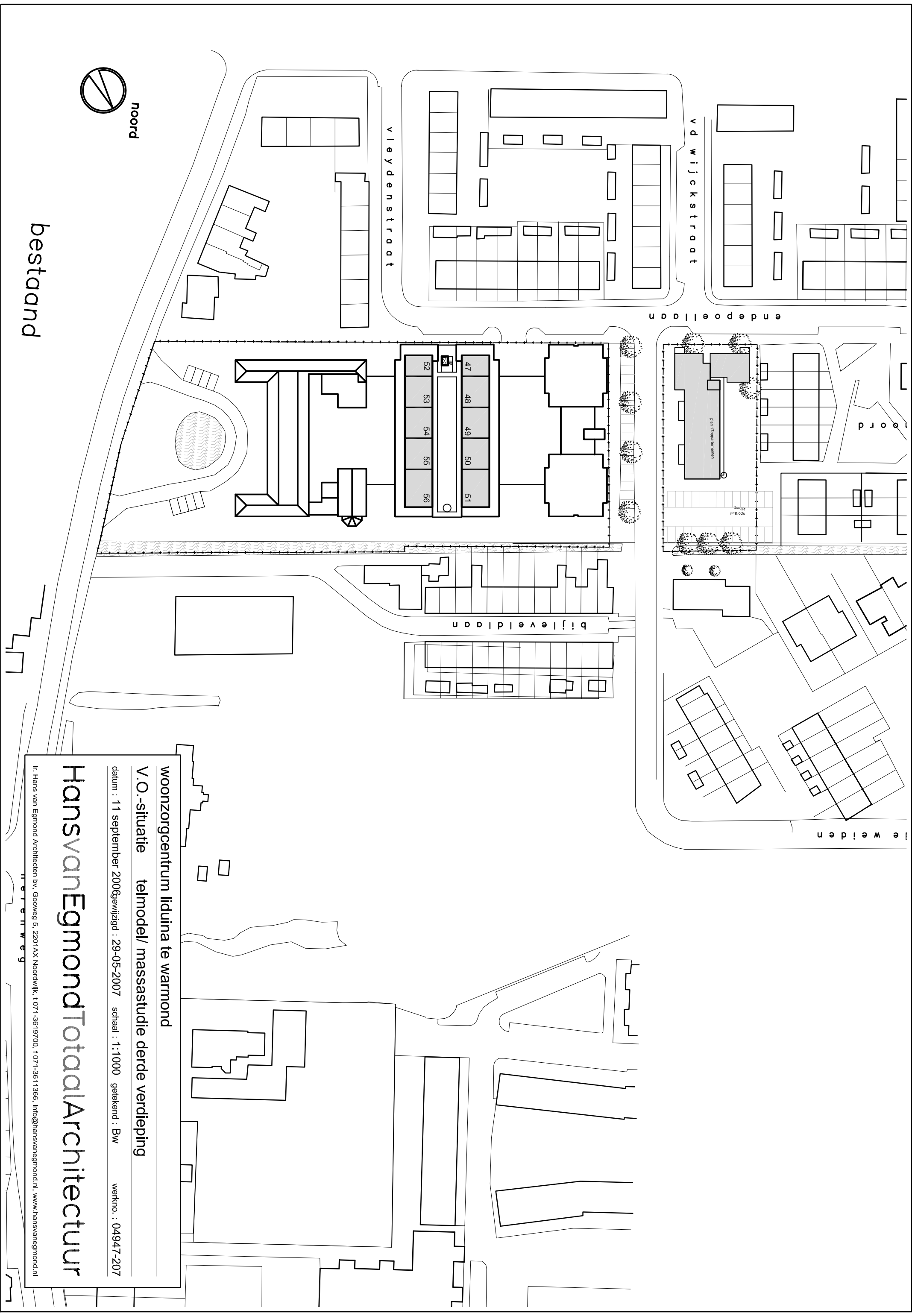
Woonzorgcentrum Liduna te Warmond
L.A.S. & Woonstichting Vooruitgang
definitief ontwerp kelder koopwoningen

schaal : 1:100
datum : november 2006
ontwerp : 60x85
getekend : BW
gewijzigd : 29-05-2007
werkno. : 04947-208E

Hans van Egmond Totaal Architectuur
Hans van Egmond Architecten bv, Geving 5, 2201VX Noordwijk, t 071-3819700, f 071-3811386, info@hansvanegmond.nl, www.hansvanegmond.nl



Hans van Egmond TotalArchitectuur
 Woonzorgcentrum Luidina te Warmmond
 L.A.S. & Woonstichting Vooruitgang
 definitief ontwerp begane grond koop woningen
 schaal : 1:100
 datum : november 2006
 formaat : 60x85
 werkno. : 04947-208A
 opsteller : BV
 gvw/sgf : 29-05-2007
 * Hans van Egmond Architecten bv, Geving 5, 2201VK Noordwijk, t 071-3819700, f 071-3811386, info@hansvanegmond.nl, www.hansvanegmond.nl



noord

bestand

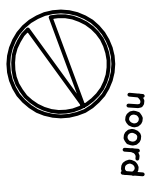
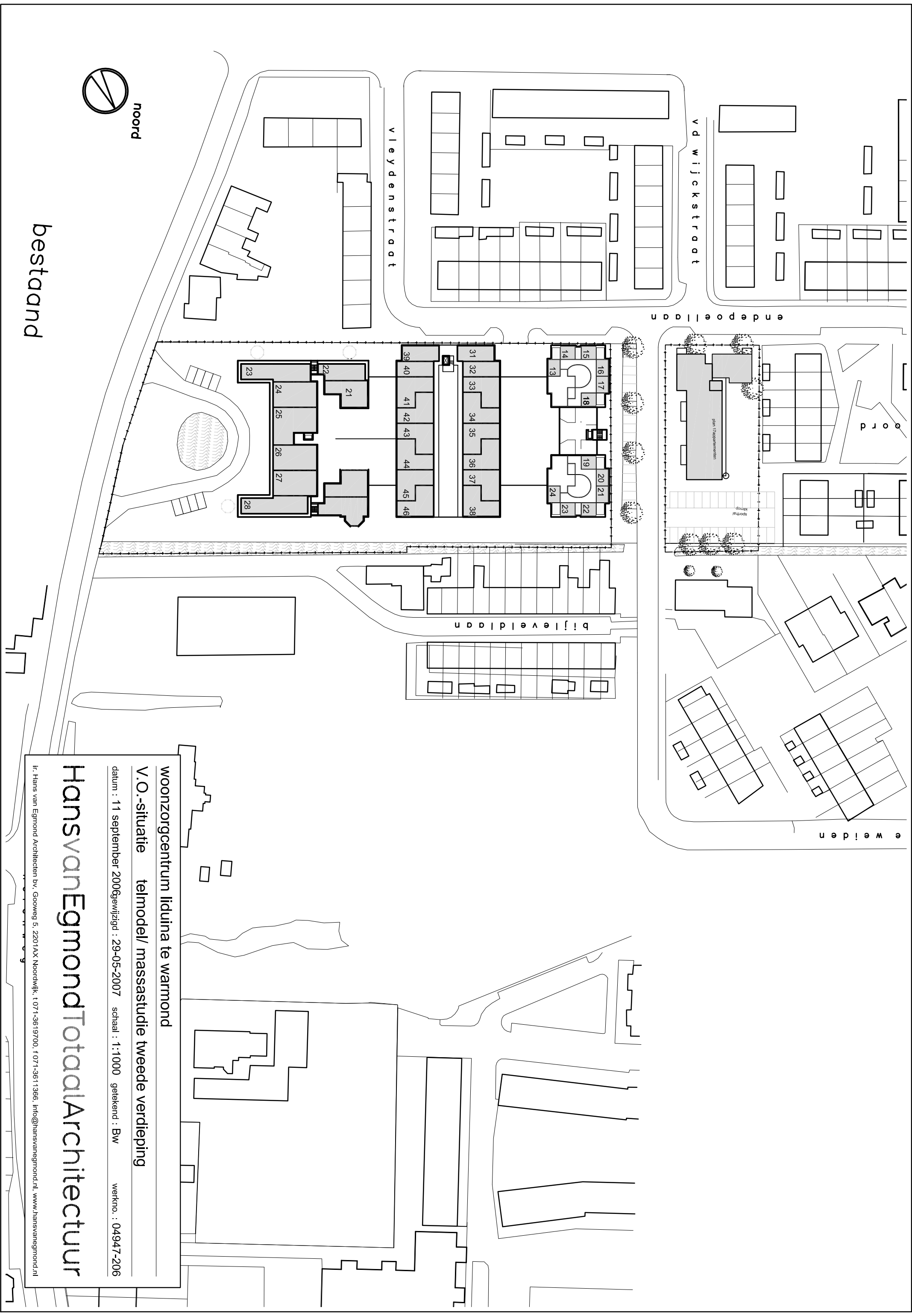
woonzorgcentrum liduina te warmond

V.O.-situatie telmodel/ massastudie derde verdieping

datum : 11 september 2006 gewijzigd : 29-05-2007 schaal : 1:1000 getekend : Bw werkno. : 04947-207

Hans van Egmond Totaal Architectuur

ir. Hans van Egmond Architecten bv, Gooweg 5, 2201AX Noordwijk, t 071-36119700, f 071-3611386, info@hansvanegmond.nl, www.hansvanegmond.nl



noord

bestand

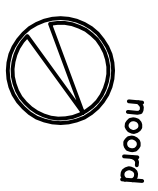
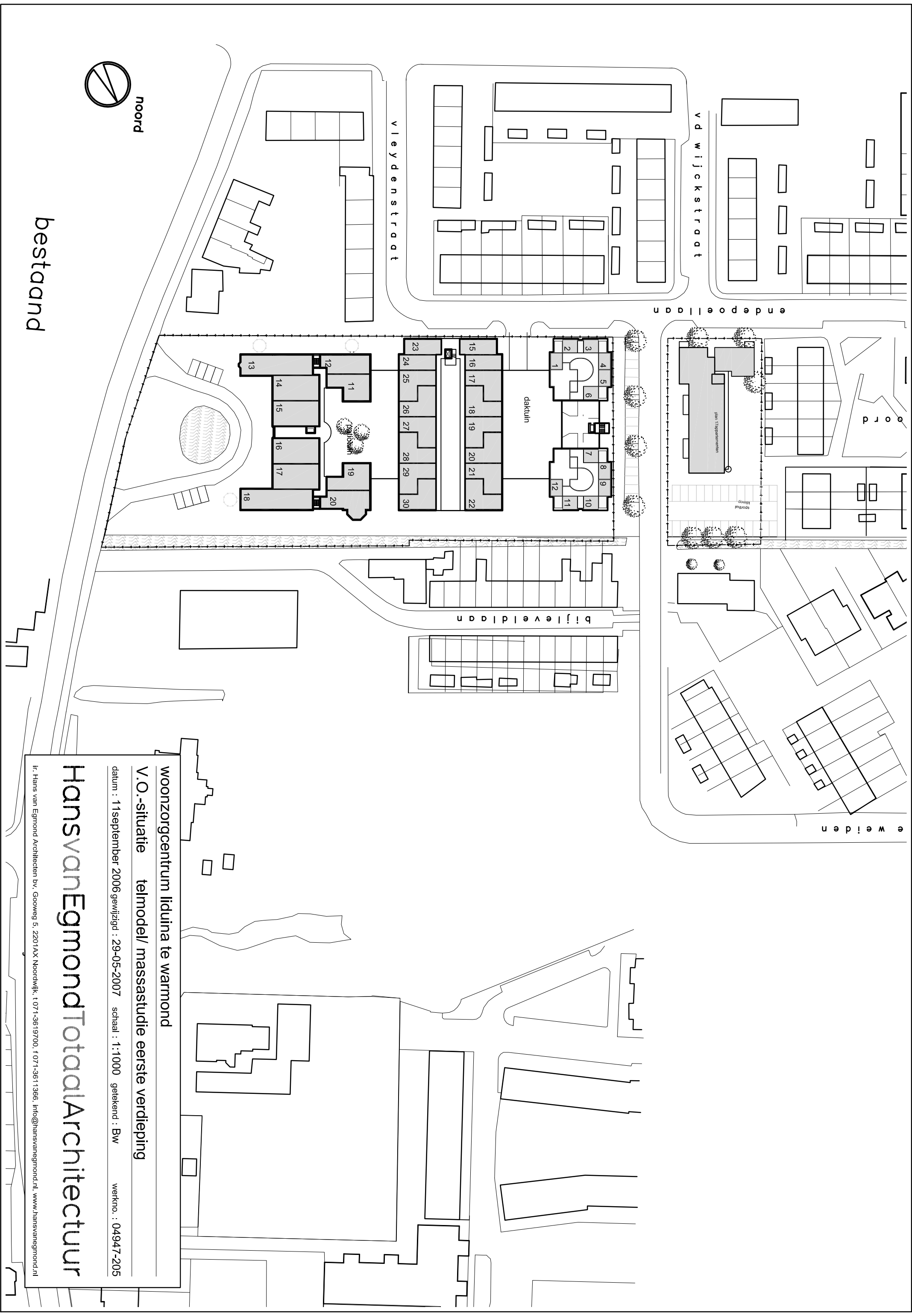
woonzorgcentrum liduina te warmond

V.O.-situatie telmodel/ massastudie tweede verdieping

datum : 11 september 2006 gewijzigd : 29-05-2007 schaal : 1:1000 getekend : Bw werkno. : 04947-206

Hans van Egmond Totaal Architectuur

ir. Hans van Egmond Architecten bv, Gooweg 5, 2201AX Noordwijk, t 071-36119700, f 071-3611386, info@hansvanegmond.nl, www.hansvanegmond.nl



noord

bestand

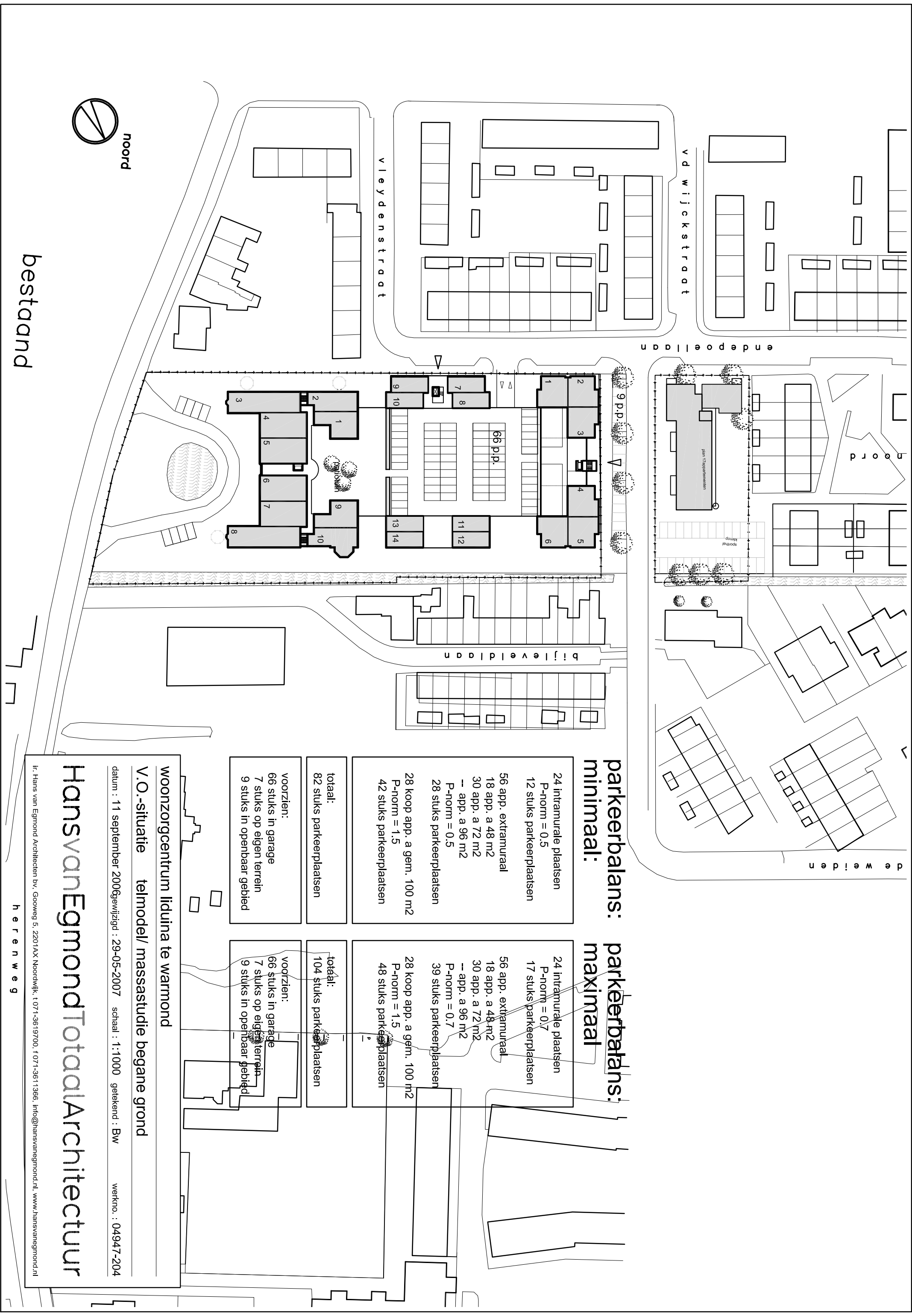
woonzorgcentrum liduina te warmond

V.O.-situatie telmodel/ massastudie eerste verdieping

datum : 11 september 2006 gewijzigd : 29-05-2007 schaal : 1:1000 getekend : Bw werkno. : 04947-205

Hans van Egmond Totaal Architectuur

ir. Hans van Egmond Architecten bv, Gooweg 5, 2201AX Noordwijk, t 071-36119700, f 071-3611386, info@hansvanegmond.nl, www.hansvanegmond.nl



parkeerbalans: minimaal:

24 intramurale plaatsen
 P-norm = 0.5
 12 stuks parkeerplaatsen

56 app. extramuraal
 18 app. a 48 m2
 30 app. a 72 m2
 -- app. a 96 m2
 P-norm = 0.5
 28 stuks parkeerplaatsen

28 koop app. a gem. 100 m2
 P-norm = 1.5
 42 stuks parkeerplaatsen

parkeerbalans: maximaal

24 intramurale plaatsen
 P-norm = 0.7
 17 stuks parkeerplaatsen

56 app. extramuraal
 18 app. a 48 m2
 30 app. a 72 m2
 -- app. a 96 m2
 P-norm = 0.7
 39 stuks parkeerplaatsen

28 koop app. a gem. 100 m2
 P-norm = 1.5
 48 stuks parkeerplaatsen

totaal:
 82 stuks parkeerplaatsen

voorzien:
 66 stuks in garage
 7 stuks op eigen terrein
 9 stuks in openbaar gebied

totaal:
 104 stuks parkeerplaatsen

voorzien:
 66 stuks in garage
 7 stuks op eigen terrein
 9 stuks in openbaar gebied

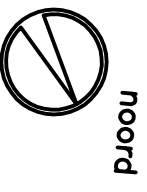
woonzorgcentrum liduina te warmond
 V.O.-situatie telmodel/ massastudie begane grond

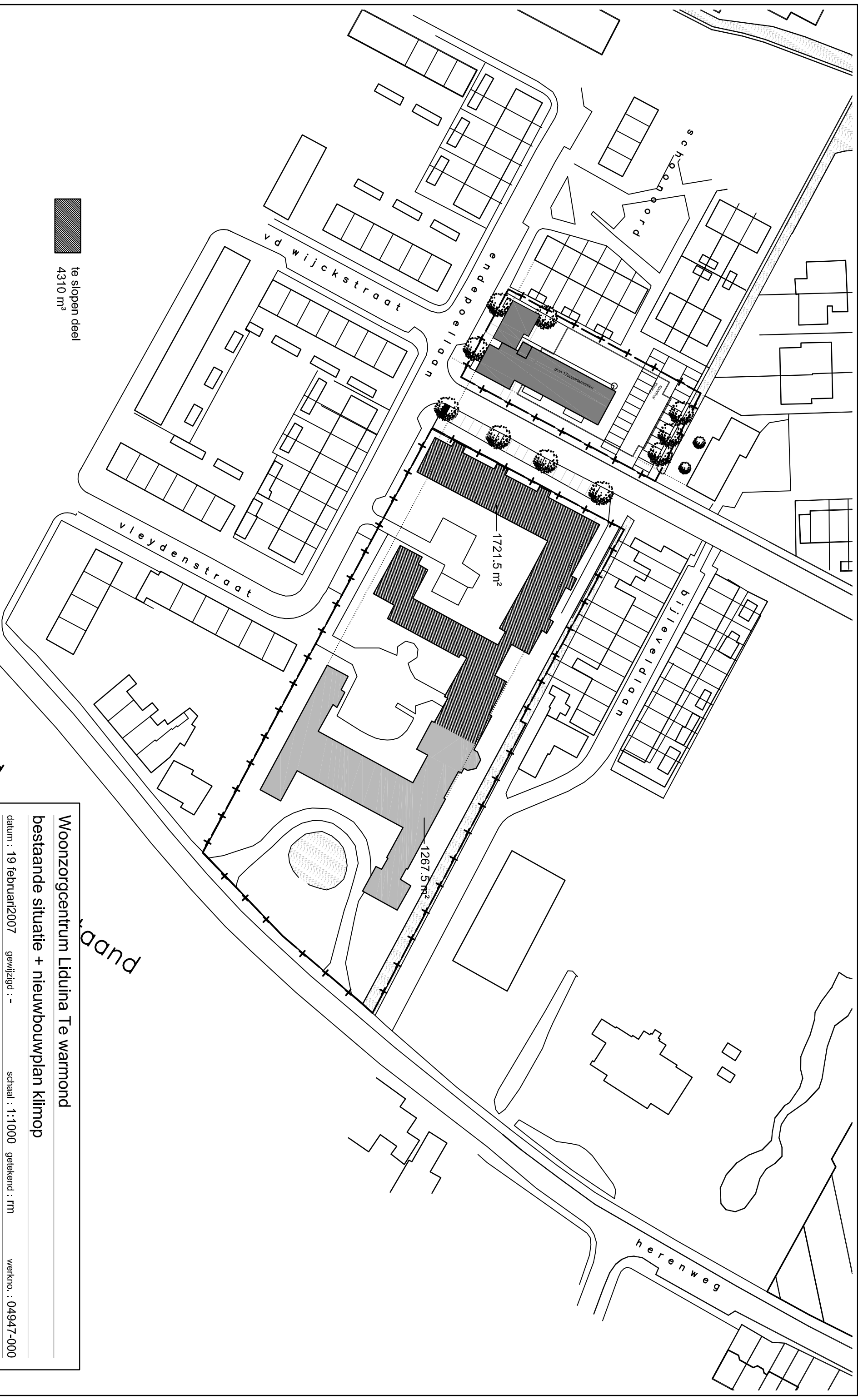
datum : 11 september 2006 gewijzigd : 29-05-2007 schaal : 1:1000 getekend : Bw werknr. : 04947-204

Hans van Egmond Totaal Architectuur

Ir. Hans van Egmond Architecten bv, Gooweg 5, 2201AX Noordwijk, t 071-36119700, f 071-3611386, info@hansvanegmond.nl, www.hansvanegmond.nl

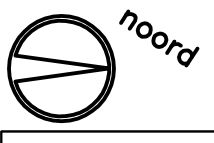
bestaand





te slopen deel
4310 m³

kavel oppervlak 9684 m²

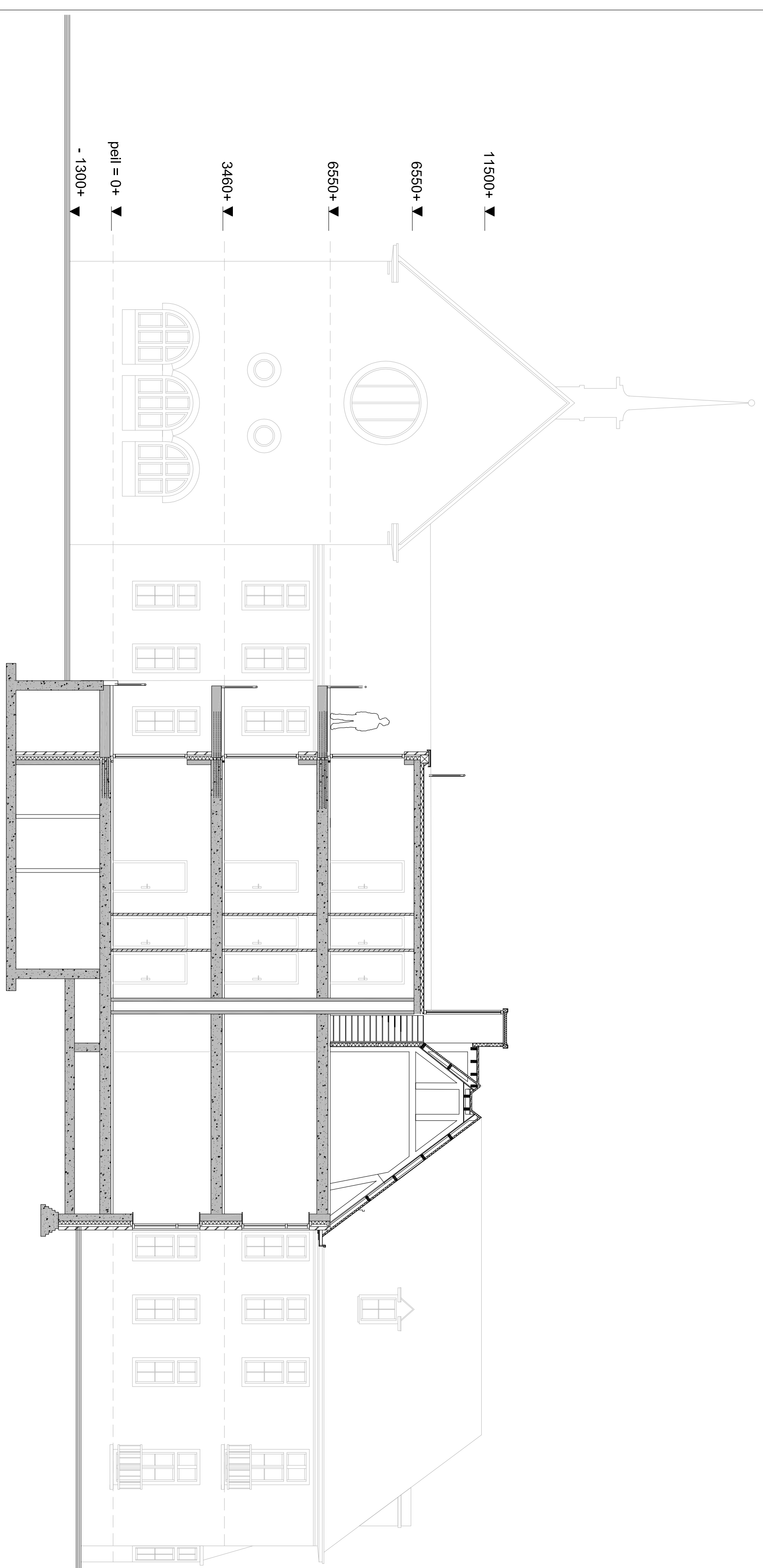


Woonzorgcentrum Liduina Te warmond
bestaande situatie + nieuwbouwplan klimop

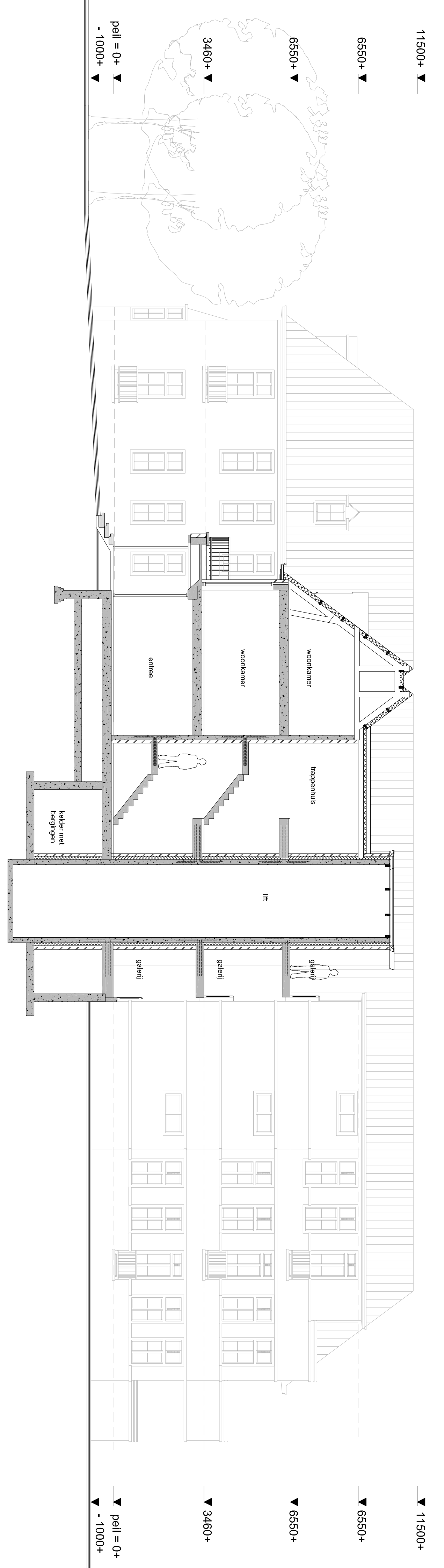
datum : 19 februari 2007 gewijzigd : - schaal : 1:1000 getekend : rm werkno. : 04947-000

Hans van Egmond Totaal Architectuur

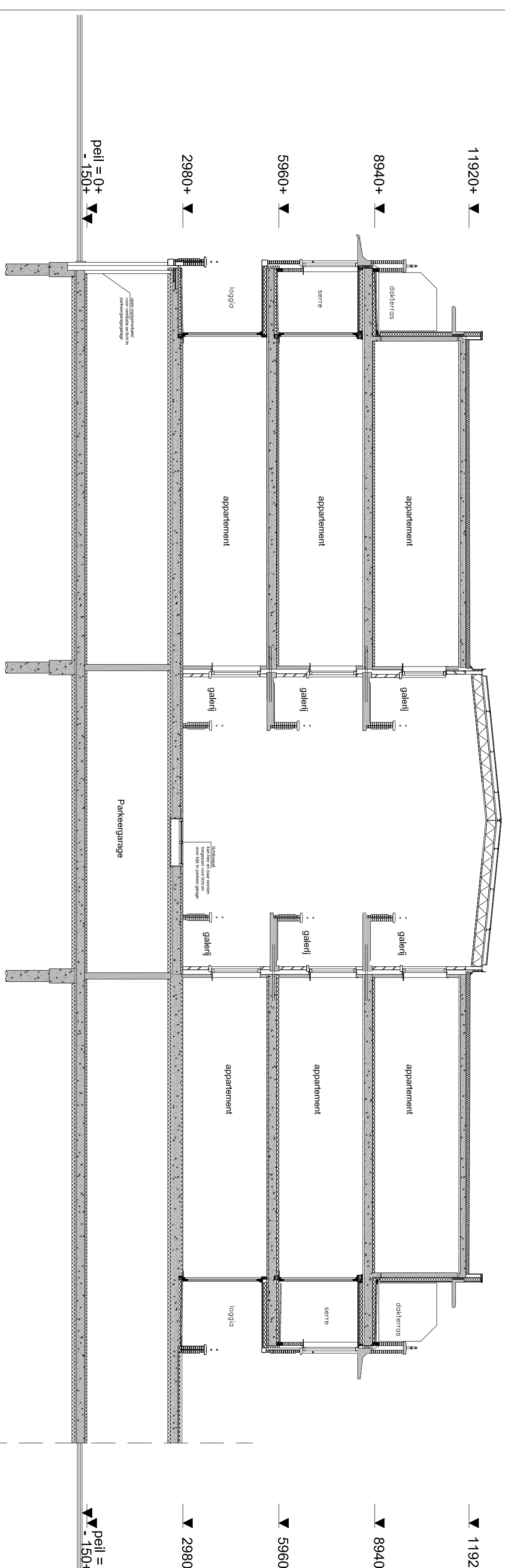
ir. Hans van Egmond Architecten bv, Groenweg 5, 2201AX Noordwijk, t 071-36119700, f 071-3611386, info@hansvanegmond.nl, www.hansvanegmond.nl



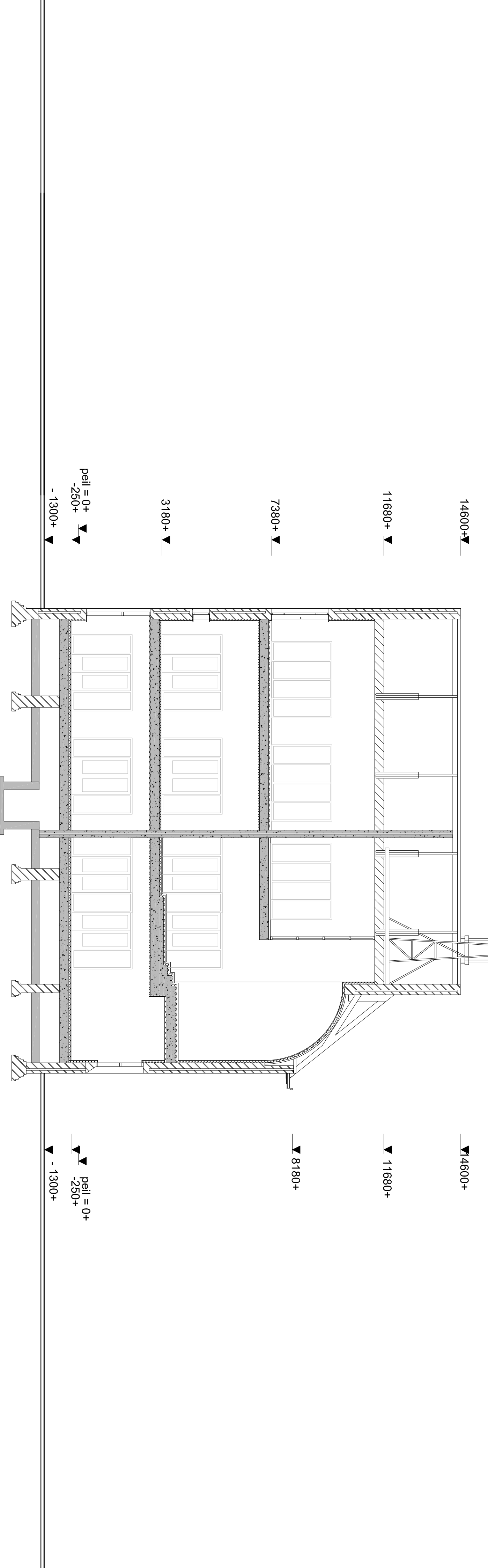
Doorsnede A-A



Doorsnede B-B



Doorsnede C-C



Doorsnede D-D



Woonzorgcentrum Lelidina te Wiermond
 L.A.S. & woonstichting Vooruitgang
 doorsneden nieuwe toestand

Schaal 1:150
 datum: november 2006
 tekenaar: B.G.M.20
 schied: B.V.
 project: 04947-212A

Hans van EgmondTotaalArchitectuur

De tekening is een ontwerp van Hans van EgmondTotaalArchitectuur te Wiermond, 1520 CA Wiermond, t 0512 381110, e h.v.e.a@hvanegmond.nl

Bijlage 3
Colofon

- **IDDs B.V.** (23 juni 2004), *Rapport betreffende een verkennend en aanvullend bodemonderzoek Herenweg 50 te Warmond*. Rapportnummer: 04035328/AJ/rap1
- **Hoogheemraadschap van Rijnland**, (26 maart 2008) *Watertoets Woonzorgcentrum Liduina, Herenweg 50 te Warmond*
- **BRO** (5 december 2007), *Akoestisch onderzoek t.b.v. 'Woonzorgcentrum Liduina'*. Rapportnummer: 211x01766.041017_1
- **BRO** (1 november 2007), *Luchtkwaliteitonderzoek 'Woonzorgcentrum Liduina'*. Rapportnummer: 211x01766.041023_1
- **BRO** (9 augustus 2007), *Onderzoek Flora- en Faunawet Liduina, Warmond*. Projectnummer 211X01766.041022_1
- **Becker & Van de Graaf** (juli 2007) *Inventariserend Veldonderzoek Herenweg 50 te Warmond*