



Wet milieubeheer Bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (art. 7.19 Wet milieubeheer)

Inleiding

Het voormalige seminarieterrein aan de noordoostkant van de kern Warmond, gemeente Teylingen zal een grootschalige transformatie ondergaan. Het gebied wat sinds 1965 in gebruik als een woon—zorgcomplex maar wordt herontwikkeld naar een gebied met een woon- en zorgfunctie. Hiervoor zal op de locatie van Het Kompas 51 woningen worden gebouwd. Voor de bouw van 107 wooneenheden in het gebouw Mariëngaerde en voor de realisatie van 41 zorgeenheden in het gebouw Mariënhaven is al een omgevingsvergunning verleend. Ook is voor de functie wijziging van de 107 wooneenheden van bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' een tijdelijke omgevingsvergunning afgegeven. Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouwontwikkeling Mariënhof met woonfunctie mogelijk op de locatie van Het Kompas. Daarnaast wordt de functiewijziging van Mariëngaerde naar definitief vastgelegd en maakt het bestemmingsplan de herstructurering van het terrein en het inpassen van parkeren in het gebied mogelijk. Het gebruik van Mariënhaven blijft met het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009'.

Op grond van artikel 7.19, lid 1 Wet milieubeheer dient het bevoegd gezag -in het geval dat het bevoegd gezag eveneens degene is die een activiteit, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, wil ondernemen- in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van het besluit dat krachtens het vierde lid van dat artikel is aangewezen, een beslissing te nemen omtrent de vraag of vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een milieu-effectrapport moet worden gemaakt. Artikel 7.17, tweede tot en met vierde lid, is overeenkomstig van toepassing. Hierbij wordt opgemerkt dat artikel 7.19 lid 2 aangeeft dat onder een zo vroeg mogelijk stadium moet worden verstaan het stadium voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan.

(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Het plan betreft het mogelijk maken van maximaal 51 woningen in de nieuwbouwontwikkeling Mariënhof en het definitief bestemmen van de 107 wooneenheden in Mariëngaerde. Het plan is een ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) uit onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. In het kader van het planproces is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uitgevoerd volgens de selectiecriteria uit artikel 4, lid 3 van bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU). Deze m.e.r.-beoordeling is verwoord in paragraaf 5.1 van de plantoelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Naast het gestelde in paragraaf 5.1 van de plantoelichting is, voor deze m.e.r.-beoordeling (aan de hand van de eerdergenoemde selectiecriteria), gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Plantoelichting ontwerp bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond, gemeente Teylingen, d.d. 11 mei 2022

- Het 'Bijlagenboek' behorende bij de plantoelichting, d.d. 11 mei 2022.
- Verbeelding bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond, d.d. 11 april 2022, NL.IMRO.1525.BP2021WAR10027-ON01

1. Kenmerken van het project

Het terrein Groot Seminarie Warmond ligt aan de Herenweg in Warmond. Via de met bomen omgeven Bisschopslaan bereikt men de Monseigneur Aengenentlaan, waaraan de gebouwen Mariëngaerde met kapel, Mariënhaven en het Kompas zijn gelegen. Het voormalige Seminarie Mariënhaven bestaat uit een geschakeld complex op het adres Mgr. Aengenentlaan 1-3 te Warmond. Het rijksmonument Mariëngaerde is verbouwd tot 107 huurwoningen. Op dit moment wordt het historische gebouw Mariënhaven gerevitaliseerd tot 41 zorgeenheden. Daarnaast zal gebouw 't Kompas worden gesloopt om 51 nieuwbouw koopwoningen (Mariënhof) te kunnen realiseren. Het omliggende terrein is inmiddels deels gerevitaliseerd. Het nieuw te ontwikkelen gebied moet recht doen aan de cultuurhistorie van het Groot Seminarie. De huur- en koopwoningen zullen zoveel mogelijk aansluiten bij de Woonvisie Teylingen. De woningen zullen variëren van het goedkope segment, middeldure segment tot het dure segment en voor verschillende doelgroepen, alleenwonenden, senioren en gezinnen. De toegang tot de gebouwen Mariëngaerde, Mariënhaven en Mariënhof vindt plaats via de Bisschops- en Seminarielaan, een parkachtig entree die zal worden verbeterd om zo op het terrein aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden te behouden en te versterken.

2. Plaats van het project.

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt op ongeveer 5,8 km van het Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide, ongeveer 6,2 km van het Natura 2000-gebied Coepelduynen en ongeveer 6,8 km van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Alle andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. Binnen het plangebied liggen geen onderdelen van het Natuurwerk Nederland (NNN) en geen overige natuurgebieden die zijn beschermd op grond van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Ook zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig die beschermd zijn op grond van het provinciaal natuurbeleid.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Voor de beoordeling van dit selectiecriterium is gebruik gemaakt van paragraaf 5.1 uit de plantoelichting en de gebieds- en milieuonderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van het plan. Er is een effectbeoordeling uitgevoerd van de mogelijk te verwachten effecten van het plan op de aspecten archeologie, bodem, duurzaamheid, geur, geluid, externe veiligheid, milieuzonering, natuur, luchtkwaliteit, verkeer, water, effecten tijdens de bouw, productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Op basis van het gestelde in paragraaf 5.1 van de plantoelichting, de overige paragrafen in hoofdstuk 5 van de plantoelichting en de uitgevoerde onderzoeken, blijkt dat er geen belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu, als gevolg van het plan Groot Seminarie Warmond.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande redenering kan uitgesloten worden dat het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Er is daarom geen aanleiding om een milieueffectrapport op te stellen.

Besluit

Wij besluiten:

- I. op grond van artikel 7.19 eerste lid, van de Wet milieubeheer dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond, omdat het plan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen
namens dezen,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by several horizontal strokes and a long horizontal line extending to the right.

De heer R. Heemskerk
Portefeuillemanager Omgevingsadvies