

Nota van beantwoording vooroverlegreacties

Voorontwerpbestemmingsplan Groot Seminarie Warmond

Versie: 14 april 2022

Opstellers: Richard Rietveld en Koos van Kampen

Domein Ruimte

Zaaknummer: Z-2021-205204



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Vooroverlegreacties	5
3	Bijlagen – vooroverlegreacties	14

1 Inleiding

Toelichting

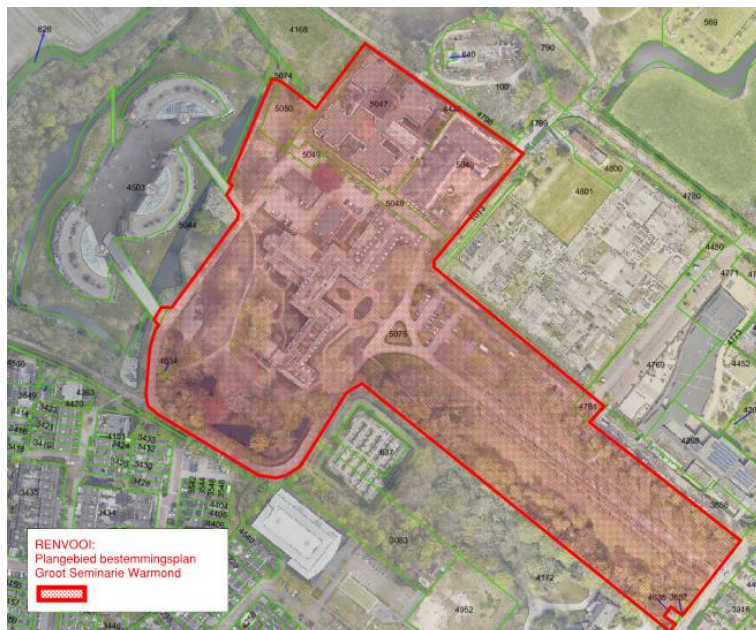
De locatie Groot Seminarie Warmond was sinds 1965 in gebruik als woon-zorgcomplex met de bestemming Maatschappelijk. Het terrein en bijbehorende bebouwing is medio 2017 verkocht. De nieuwe eigenaar is voornemens het gebied te herontwikkelen, uitgaande van een woonfunctie en zorgfunctie.

De gemeenteraad van Teylingen heeft op 3 juni 2021 het Integraal Plan voor de ontwikkelingen op de locatie Groot Seminarie Warmond vastgesteld.

Op basis van dit Integraal Plan bereidt de gemeente op de locatie Groot Seminarie Warmond een nieuw bestemmingsplan voor.

Plangebied

Het plangebied heeft met name betrekking op de gebouwen Mariëngaerde, Mariënhaven, het te slopen gebouw 't Kompas voor de realisering van nieuwbouw (Mariënhof), de bijbehorende tuinen en het park aan de voorzijde. In het plangebied zijn gelegen de Mgr. Aengentlaan, de Bisschopslaan, het noordelijk deel van de Seminarielaan, een deel van de Oude Dam en de weg Park Klinkenberg.



Inhoud plan

De historische gebouwen Mariëngaerde (rijksmonument) en Mariënhaven worden/zijn binnen de bestaande gebouwcontouren getransformeerd en gerevitaliseerd. Het gebouw Mariëngaerde, dat inmiddels is verbouwd tot 107 huurappartementen, krijgt met dit nieuwe bestemmingsplan de gewijzigde bestemming 'Wonen'. Het gebouw Mariënhaven behoudt na verbouwing tot 41 zorgeenheden zijn bestemming 'Maatschappelijk'.

Het gebouw 't Kompas wordt gesloopt en vervangen door het nieuwbouw woningencomplex Mariënhof met 51 koopwoningen en een gebouwde parkeervoorziening qua schaal/korrel passend binnen het Beschermd Dorpsgezicht van Warmond. Ook dit plan krijgt de nieuwe bestemming 'Wonen'.

Bovendien wordt het omliggende terrein geherstructureerd om parkeren in te passen en de cultuurhistorische waarden en groenstructuren op de locatie te herstellen/verbeteren.

Met dit nieuwe bestemmingsplan wil de gemeente een herstel en verbetering van de ruimtelijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit ter plaatse mogelijk maken en voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte en behoud van zorg. In het geldende bestemmingsplan Kom 'Warmond 2009' hebben de gebouwen op deze locatie de bestemming 'Maatschappelijk'.

Deze nieuwe ontwikkelingen passen echter niet allemaal in dit bestemmingsplan. Hierdoor is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan hiervoor vast te stellen.

Crisis- en herstelwet

De gemeente is voornemens om voor dit bestemmingplan de Crisis- en herstelwet toe te passen. Het betreft een gebiedsontwikkeling, zoals bedoeld in categorie 3.1 van bijlage 1 van deze wet.

Dat betekent dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Reactietermijn

De vooroverlegpartners zijn op 17 februari 2022 geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om uiterlijk op donderdag 24 maart 2022 hun reactie in te dienen. In deze nota wordt een antwoord gegeven op de ingediende vooroverlegreacties.

2 Vooroverlegreacties

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan relevante (overheids)instanties in de gelegenheid moeten worden gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. De volgende instanties zijn verzocht een vooroverlegreactie in te dienen, met het verzoek om uiterlijk op 24 maart 2022 te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Omgevingsdienst West-Holland
- Tennet TSO B.V.
- Dunea Duin&Water
- Erfgoedcommissie HLT (via Stichting Dorp Stad en Land te Rotterdam)
- Brandweer Veiligheidsregio Holland Midden
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Cultuur Historisch Genootschap Duin- en Bollenstreek
- Historisch Genootschap Warmelda

Daarnaast zijn er ook binnen de Werkorganisatie HLTsamen vooroverlegreacties gevraagd

- Ambtelijk:
 - Domein Ruimte – Beleidsveld Wonen - Thea Aandewiel (team Beleid en Advies)
 - Domein Ruimte – Beleidsveld Verkeer - Jaap Kik (team Beleid en Advies)
 - Domein Ruimte – Beleidsveld Duurzaamheid - Rob de Mooij
 - Domein Buitenruimte - Richard van Eeuwijk

Van de volgende vooroverlegpartners is een reactie ontvangen. De beantwoording van de reacties is in de daaropvolgende tabel opgenomen. In de tweede en derde kolom van die tabel wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	Naam
2.01	Omgevingsdienst West-Holland (ODWH)
2.02	Erfgoedcommissie Teylingen
2.03	Brandweer Veiligheidsregio Holland Midden (VRHM)
2.04	Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR)
2.05	Ambtelijke reacties/wijzigingen

2.01 Omgevingsdienst West Holland (ODWH)

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<i>In deze nota zijn per milieuaspect alleen de conclusies opgenomen van de vooroverlegreactie (advies) van de ODWH. Voor meer informatie wordt verwezen naar de vooroverlegreactie (advies) van de ODWH van 28 maart 2022 met kenmerk D2022-020513.</i>		
Archeologie 1. Geadviseerd wordt de regels qua opzet wat aan te passen. Ter voorbeeld is een format bijgevoegd, dat ook juridisch is gecheckt. Enkele zaken die daarin beter zijn geregeld 2. Geadviseerd wordt om zo snel mogelijk aanvullend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dan kunnen mogelijk zones vrijgegeven worden of beter worden beschermd of kan beter rekening gehouden worden met nog aanwezige archeologische waarden en kan er een maatwerkbescherming worden opgenomen in het bestemmingsplan.	1. Artikel 13 Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' wordt gewijzigd conform verstrekt format. 2. Het proefsleuvenonderzoek wordt op korte termijn nog niet uitgevoerd, omdat een deel van het onderzoek pas na de sloop van het gebouw Kompas kan plaatsvinden. Mocht er gedurende de bestemmingsplanprocedure alsnog een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd door initiatiefnemer dan wordt de ODWH hierover geïnformeerd. Hierbij wordt dan tevens bekeken of de conclusies van het aanvullende onderzoek leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Punt 1: Deze reactie heeft aanleiding gegeven de regels van het bestemmingsplan aan te passen. Punt 2: Deze reactie heeft vooralsnog géén aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.
Bedrijven en milieuzonering Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. Wel moet de afstand tot de sporthal aan De geestlaan 27 worden aangepast in de tabel, t.w. van 200 meter naar 65 meter.	De afstand tot de sporthal wordt in de tabel van paragraaf 5.2 gewijzigd van 200 meter in 65 meter.	Deze reactie heeft aanleiding gegeven om de Toelichting van het bestemmingsplan en het betreffende onderzoek van IDDS aan te passen.
Besluit milieueffectrapportage In de plantoelichting is een paragraaf 5.1. Milieueffectrapportage opgenomen. Uit deze paragraaf blijkt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2. van de D lijst in de bijlage van het Besluit m.e.r. Ook is in de paragraaf een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de hand van de 3 criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn (2011/92/EU) opgenomen. Op basis van het gestelde in paragraaf 5.1. kan, nadat het bestemmingsplan is aangevuld naar aanleiding van dit advies, een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit worden opgesteld door de Omgevingsdienst.	Nadat het bestemmingsplan is aangevuld wordt door de Omgevingsdienst een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld. Nádat dit m.e.r.-beoordelings- besluit is genomen wordt de tekst van de Toelichting hierop aangevuld.	Deze reactie heeft aanleiding gegeven om de Toelichting van het bestemmingsplan ná het nemen van het m.e.r.-beoordelingsbesluit hierop aan te passen.

Bodem Er zijn geen opmerkingen over het aspect bodem. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.	Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Deze reactie heeft géén aanleiding gegeven het bestemmingplan aan te passen.
ecologie 1. De ecologische onderzoeken zijn akkoord, alleen het nader onderzoek vleermuizen van het Kompas moet nog worden aangevuld. 2. De Omgevingsdienst adviseert het stikstofonderzoek van de gebruiksfase van 25 januari 2022 niet op te nemen in het bestemmingsplan. De juiste berekening van de gebruiksfase is opgenomen in de verschilberekening. 3. Het stikstofonderzoek verschilberekening is akkoord. 4. De Toelichting moet worden aangepast/aangevuld met betrekking tot bovenstaande punten 5. In de Toelichting moet worden onderbouwd waarom een ontheffing Wet natuurbescherming kan worden verkregen. Het bestemmingsplan mag anders niet worden vastgesteld. 6. Op de regels en verbeelding zijn geen opmerkingen.	1. Het nader onderzoek vleermuizen wordt aangevuld en verwerkt. Aangezien er mitigerende en compenserende maatregelen uitgevoerd moeten worden, is bekend dat er een ontheffing vereist is (zie ook punt 5 van deze reactie). 2. Het stikstofonderzoek van de gebruiksfase wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan. 3. De resultaten van de verschilberekening worden opgenomen in het bestemmingsplan, omdat de verschilberekening de juiste berekening van de beoogde situatie is. 4. De Toelichting wordt op bovenstaande punten aangepast/aangevuld. 5. De Toelichting wordt aangevuld met een onderbouwing waarom een ontheffing Wet Natuurbescherming kan worden verkregen. Hierbij is afgesproken, dat deze tekst in nauw overleg met de ODWH wordt opgesteld. 6. Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	<u>Punten 1, 2, 3, 4 en 5:</u> Deze reacties hebben aanleiding gegeven om de Toelichting van het bestemmingplan aan te passen. <u>Punt 6:</u> Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Luchtkwaliteit Er zijn geen opmerkingen op paragraaf 5.3 Luchtkwaliteit van de plantoelichting. Vanuit luchtkwaliteit is er geen belemmering voor het plan.	Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Deze reactie heeft géén aanleiding gegeven het bestemmingplan aan te passen.
Externe veiligheid Het aspect externe veiligheid is juist verwerkt in het bestemmingsplan. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.	Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Deze reactie heeft géén aanleiding gegeven het bestemmingplan aan te passen.
Geluid Er zijn geen opmerkingen over het aspect geluid. Het aspect geluid is geen belemmering voor het plan.	Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Deze reactie heeft géén aanleiding gegeven het bestemmingplan aan te passen.

2.02 Erfgoedcommissie Teylingen

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Arcering (oranje) parkeren ter plaatse van het voetpad dat van de Bisschopslaan naar de Seminarieaan loopt: hier door over de bestemming Bos, terwijl ter plaatse van de doorsteek een groene begeleiding verankerd zou moeten zijn;	De oranje arcering met aanduiding 'Parkeerplaats' wordt zodanig aangepast, dat deze niet meer direct aansluit op de strook met aanduiding 'pad'. Hierdoor blijft er een strook groen tussen beide aanduidingen op de Verbeelding gewaarborgd. Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Deze reactie heeft aanleiding gegeven de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen.
De aanduiding "overige zone parkeren" op de kaart komt niet overeen met de tekst in de bestemmingsregels van art 3.1.g: waar de aanduiding "parkeerterrein" in de tekst is opgenomen	De tekst in de regels wordt gewijzigd in 'overige zone-parkeren', zodat de teksten in de regels en de verbeelding op elkaar aansluiten. Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Deze reactie heeft aanleiding gegeven de regels van het bestemmingsplan aan te passen.
Parkeerplekken Mariënhaven: als bestemming tuin (T-M, dus groene aanduiding op de kaart) opnemen. Vergelijk art 6.1 van de regels, waar in de bestemming T-M de parkeervoorzieningen al zijn opgenomen.	3 parkeerplaatsen van de in totaal 9 parkeerplaatsen zijn gelegen op de bestemming V-VB, omdat deze parkeerplaatsen direct worden aangelegd op grond van de parkeerberekening en het Integraal Plan. De overige 6 gereserveerde parkeerplaatsen worden niet direct aangelegd en zijn daarom gelegen op de bestemming T-M. Deze 6 parkeerplaatsen maken op grond van het Integraal Plan onderdeel uit van in totaal 15 gereserveerde parkeerplaatsen voor het gehele plangebied (= parkeervariant A bij vaststelling Integraal Plan).. Voor de 5 gereserveerde parkeerplaatsen op de bestemming 'Bos' dit op dezelfde wijze aangegeven op de verbeelding. Dit om duidelijk de relatie te kunnen laten zien tussen enerzijds het Integraal Plan (met 15 gereserveerde parkeerplaatsen) en anderzijds de verbeelding van het bestemmingsplan De gereserveerde parkeerplaatsen kunnen echter pas worden aangelegd nádat is aangetoond dat deze op basis van een nader parkeeronderzoek noodzakelijk zijn. De exacte afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Deze reactie heeft géén aanleiding gegeven het bestemmingplan aan te passen.

Aanduiding T-W (tuin bij woning): hier mogen volgens de bestemmingsregels erkers en bijgebouwen geplaatst worden; de tuinzones zijn echter erg smal of grenzen aan het park. Daarom is het nadrukkelijk niet de bedoeling dat hierin nog erkers worden toegevoegd of bijgebouwen worden geplaatst. Dit gaat ten koste van het gebouw aan de openbare zijde van het gebouw. Zie ook verslag van besloten vergadering van de erfgoedcommissie d.d. 25.03.2022, waarbij gewezen is op het gevaar van privé-tuinen en allerlei bouwsels. Daarbij destijds aan de commissie toegelicht, dat de woningen langs het Klinkerbergerpad vanaf deze zijde ontsloten worden. Voorstel m.b.t. art 8 (bestemming Tuin-Wonen): - Art. 8.2.2 (specifieke bouwregels erker): gehele artikel laten vervallen (als erker deel uitmaakt van het bouwplan intekenen op de kaart); - Art. 8.2.3 (luifels): handhaven - Art 8.2.4 (bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde): hoogte erfafscheiding t.p.v. de parkeerbox ten hoogste 1,5 m (een groene haag kan hier vervolgens iets bovenuit groeien, zodat de hoogte op 1,8 á 2m uitkomt). - Art. 8.2.5 (bijgebouwen): gehele artikel laten vervallen.	De gemeente komt deels tegemoet aan deze reactie. Hieronder is per onderdeel een reactie gegeven. - De erkers worden teruggebracht tot een breedte van 70% (was 75%) en over één bouwlaag (dit was over de gehele hoogte van de gevel tot de goot). De diepte van 1,50 meter blijft ongewijzigd. De bouw van een erker op de bestemming Tuin past binnen het gemeentelijk beleid. De erkers aan de zijgevels blijven ongewijzigd. Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan. - Geen aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. - De hoogte van deze erfafscheiding wordt teruggebracht tot een hoogte van 1,5 meter. Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. - De bijgebouwen op komen te vervallen behoudens voor de woningen met de verdiepte achtertuin nabij Park Klinkenberg. Dit vanwege de berging die zich niet in de woning bevindt, maar in de garage. Andere grondgebondenwoningen hebben namelijk wel een inpandige berging. De regels (artikel 8.2.5) en de Verbeelding zijn hierop aangepast Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.	- Dit onderdeel van deze reactie heeft aanleiding gegeven de regels van het bestemmingplan gedeeltelijk aan te passen. - Dit onderdeel van deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. - Dit onderdeel van deze reactie heeft aanleiding gegeven de regels van het bestemmingplan aan te passen. - Dit onderdeel van deze reactie heeft aanleiding gegeven de regels en de verbeelding van het bestemmingplan aan te passen.
De erfgoedcommissie heeft op 11 januari 2022 geadviseerd om achter het gebouw van Mariënhaven een gebouwde voorziening voor de containerberging op te nemen en, indien nodig, het bestemmingsplan hierop aan te passen. Wellicht kan een dergelijke voorziening worden meegenomen in dit bestemmingsplan.	In de regels wordt opgenomen, dat bouwwerken met dak zijn toegelaten met max hoogte van ten hoogste 1,8 meter en een oppervlakte van ten hoogste 15 m² t.b.v. afvalverzameling; op de verbeelding komt hiervoor een aanduiding. Dit onderdeel van deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Deze reactie heeft aanleiding gegeven de regels en de verbeelding van het bestemmingplan aan te passen.

2.03 Brandweer Veiligheidsregio Holland Midden (VRHM)

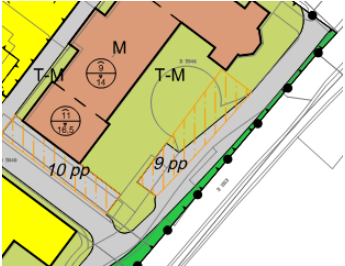
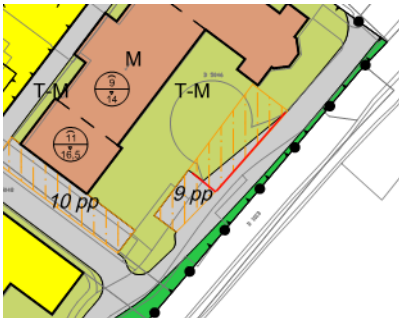
Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
De VRHM verwijst in de reactie van 1 maart 2022 naar het advies van 1 november 2019, waarin door VRHM reeds geadviseerd is op het plan. Er zijn dan ook voor VRHM geen aanvullende opmerkingen over het bestemmingsplan. Het advies van november 2019 heeft betrekking op: - Opkomsttijd - Bereikbaarheid - Bluswatervoorziening - Aanwezige risicobronnen - Geadviseerde maatregelen	Op 8 februari is in het kader van het op te stellen Integraal Plan Groot Seminarie Warmond een inrichtingstekening van het gebied ter advies toegestuurd aan de VRHM. Bij het maken van deze inrichtingstekening is rekening gehouden met het eerdere advies van de VRHM van 1 november 2019. Op 23 februari 2021 heeft de VRHM naar aanleiding van deze inrichtingstekening een tweetal opmerkingen gemaakt: 1. De wegdoorgang wordt middels paaltjes afgesloten in het kader van de verkeersveiligheid. Voor de hulpdiensten is het van belang dat dit uitneembare paaltjes zijn of flexibel (overrijdbaar) zijn, om zo een onbelemmerde doorgang te bieden in geval van een calamiteit. 2. De geboorde put die links van de Mariënhof ligt is met deze inrichting niet meer bereikbaar voor een brandweervoertuig. Bij de herontwikkeling van de Mariënhof is het van belang dat de bluswatervoorzieningen ter advisering aan de brandweer worden voorgelegd. Graag verwijs ik u ook naar de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. (https://www.brandweer.nl/brandweernederland/nieuws/2020/handreiking-bluswatervoorziening-en-bereikbaarheid-beschikbaar) Het advies van 1 november 2019 van de VRHM en de tweetal opmerkingen uit het advies van 23 februari 2021 worden in de planvorming van de terreininrichting én de nieuwbouwwontwikkeling Mariënhof meegenomen en verwerkt in de stukken voor de beide aanvragen omgevingsvergunning. In het kader van de vergunningsprocedures legt de gemeente deze plannen ter advies voor aan de VRHM. Voorafgaand hieraan zullen in het vooroverleg conceptstukken van deze plannen besproken worden met de VRHM. NB: De VRHM heeft separaat hieraan al eerder adviezen verstrekt voor de afzonderlijke vergunningaanvragen voor de transformatie/revitalisatie van het bouwen Mariëngaerde en het gebouw Mariënhaven. Deze adviezen zijn verwerkt in de betreffende vergunningen en in de uitvoering van de plannen.	Deze reactie heeft géén aanleiding gegeven het bestemmingplan aan te passen.

2.04 Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR)

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
De Keurregels Op pagina 27 van de Ruimtelijke onderbouwing (Toelichting) wordt verwezen naar de Keur- en beleidsregels 2015. Deze zijn in 2020 geactualiseerd. De nieuwste versie vindt u terug op onze website <u>Keur, alle regels op een rij (rijnland.net)</u> .	Pagina 27 van de Toelichting wordt op dit onderdeel geactualiseerd.	Deze reactie heeft aanleiding gegeven de Toelichting van het bestemmingplan aan te passen.
Klimaatrobuust bouwen Vanwege de klimaatverandering krijgt klimaatadaptief bouwen meer aandacht en navolging. In de provincie Zuid-Holland zijn hierover bestuurlijke afspraken en een minimale programma van eisen (PvE) vastgelegd in het Convenant <u>Klimaatadaptief bouwen - Provincie Zuid-Holland</u> . Rijnland is medeondertekenaar en spant zich daarom ook in het convenant te effectueren. Dit initiatief wordt nu ook breder in Nederland opgepakt door andere waterschappen, provincies en ministeries. Een optie om het watersysteem (tijdens piekbuien) te ontlasten is door het hemelwater eerst vast te houden op eigen terrein, alvorens dit geleidelijk en over een langer tijdsbestek af te voeren/infiltreren/stromen. Dat kan bijvoorbeeld door het toepassen van waterbuffers. Rijnland kan meedenken in het bepalen van een optimale grootte van de waterbuffer. Dit hemelwater (en ook grijs water) kan prima worden hergebruikt. Zo zijn er relatief eenvoudige systemen op de markt die het hemelwater zo verwerken dat dit gebruikt kan worden voor het laten draaien van de wasmachine en het doorspoelen van het toilet. Op die manier wordt water ook nog eens extra goed benut, is het leuk voor de portemonnee en draagt het bij aan het vergroten van het waterbewustzijn! Zeker bij dit soort projecten is het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zeer haalbaar! Mijn advies is om	De reactie van het HHR over het klimaat adaptief bouwen betreft geen wettelijke eis. Nieuwbouw (Mariënhof) dient te voldoen aan de geldende eisen uit het Bouwbesluit en de hierop aanvullende afspraken, zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Van deze reactie is kennis genomen.	Deze reactie heeft géén aanleiding gegeven het bestemmingplan aan te passen.

hier ook zeker aandacht aan te besteden en ons te raadplegen voor vragen en/of advies. Ook de website van Bouw Adaptief kent een mooi overzicht van diverse maatregelen. Een voorbeeld: Groene dak(tuin)en hebben een multifunctionele werking. Zij zorgen voor een vertraagde afvoer van hemelwater, kunnen hittestress verminderen en dragen bij aan het versterken van de biodiversiteit.		
Kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. Een blik op de Legger regionale keringen Legger regionale keringen vigerend (arcgis.com) laat zien dat een (weliswaar klein) deel van het plangebied zich bevindt in de kern- en (buiten)beschermingszone van de regionale waterkering. Deze zijn nu nog niet aangegeven op de verbeelding. Graag de verbeelding aanvullen met deze informatie. In het noorden van het plangebied zullen de werkzaamheden hoogstwaarschijnlijk voor een deel in deze beschermingszone van de waterkering vallen. In de verdere uitwerking van het project zal Rijnland hierover benaderd dienen te worden, zodat we er zeer van kunnen zijn dat de stabiliteit en waterkerendheid van de waterkering geborgd blijft.	 De gemeente onderschrijft, dat inderdaad een klein deel van het plangebied is gelegen in de kern- en (buiten)beschermingszone. Aanvullende informatie over deze waterkering hierover is te vinden door aanklikken op de Legger. De verbeelding, de planregels en de Toelichting worden hierop aangepast.	Deze reactie heeft aanleiding gegeven de verbeelding, de planregels en de Toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

2.05 Ambtelijke reacties/wijzigingen

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Fietsparkeren In deze paragraaf ontbreekt de uitwerking en onderbouwing van het fietsparkeren. Het weghalen van de bestaande fietsenstalling en dat er nieuwe stallingsplaatsen worden gerealiseerd volstaat niet. In de gemeentelijke Parkeernota zijn normen opgenomen voor fietsparkeren. Op basis van het programma en de geldende normen voor fietsparkeren moet het aantal fietsparkeerplaatsen worden bepaald en moet worden uitgewerkt en aangegeven hoe deze in het plan worden ingepast.	De Toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een nadere onderbouwing t.a.v. het gebruik van fietsparkeren. De locatie van de fietsenstalling was al op de Verbeelding aangegeven met de functieaanduiding 'Fietsenstalling'.	Deze reactie heeft aanleiding gegeven de Toelichting van het bestemmingplan aan te passen.
Tekstuele aanpassingen Toelichting - Pag. 16, onderaan: De locaties ligging van de parkeerplaatsen is ingetekend op bijgevoegde planverbeelding. - Type- en taalkundige foutjes in de tekst (geen inhoudelijke wijzigingen).	De aanpassingen wordt verwerkt in de Toelichting.	Deze reactie heeft aanleiding gegeven de Toelichting van het bestemmingplan aan te passen.
Verbeelding Op de verbeelding is de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen Tuin-Maatschappelijk en Verkeer-Verblijfsgebied aan de voorzijde van het gebouw Mariënhaven onjuist ingetekend (zie onderstaand). 	De bestemmingsgrens op de verbeelding wordt gewijzigd overeenkomstig de rode lijnen in onderstaande uitsnede van de verbeelding. 	Deze reactie heeft aanleiding gegeven de verbeelding van het bestemmingplan aan te passen.

3 Bijlagen – vooroverlegreacties

Zie volgende bladzijden



Omgevingsdienst West-Holland

Advies Ruimtelijke Plannen Omgevingsdienst West-Holland

Aan: Werkorganisatie HLT Samen

Datum advies: 28 maart 2022

Gegevens project

Locatie	Groot Seminarie in Warmond
Gemeente	Teylingen
Datum adviesverzoek	17 februari 2022
Kenmerk gemeente	Z-2021-205204
Kenmerk advies Omgevingsdienst	D2022-020513
Zaaknummer Omgevingsdienst	2022-003038
Soort procedure	bestemmingsplan
Bijlage	Format regels archeologie

Algemeen

Werkorganisatie HLTsamen heeft de Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) gevraagd om het voorontwerp bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond (d.d. 14 februari 2022) te beoordelen op de milieuaspecten. Het plan maakt de landschappelijke herinrichting van het voormalig seminarie terrein juridisch-planologisch mogelijk, alsmede de nieuwbouw van 51 woningen, de functie wijziging van het gebouw Mariëngaerde naar wonen en de herstructurering van het terrein en de inpassing van parkeren. In onderstaande figuur 1 is de planlocatie weergegeven.



Figuur 1: Plangebied

De volgende documenten zijn beoordeeld:

1. Voorontwerp bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond, 14 februari 2022 (Toelichting, regels en verbeelding)
2. Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Groot Seminarie Warmond, Warmond Gemeente Teylingen, IDDS Archeologie rapport 2273, september 2021 (bijlage 6)
3. Notitie Bodemonderzoek Groot Seminarie Warmond, IDDS, kenmerk A0877-06/PBE/rap1, 28 juli 2021 (bijlage 8)
4. Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen binnen de plannen Groot Seminarie-Marienhof, het geluidBuro, 2361 GB - 1 WO 003 30-09-2021 V1.2, 5 oktober 2021 (bijlage 9)

Bij de beoordeling zijn de volgende eerdere adviezen betrokken:

- RO milieuvan advies bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond, Omgevingsdienst West-Holland, D2020-040992, 2 april 2020, zaaknummer 2020-001195 (beoordelen milieuonderzoeken aspecten archeologie, asbest in bodem, ecologie en geluid)
- RO milieuvan advies Groot Seminarie Warmond beoordelen quickscan Wnb en oplegnotitie, Omgevingsdienst West-Holland, D2021-180600, 8 oktober 2021, zaaknummer 2021-018228 (beoordelen ecologische quickscan en oplegnotitie)
- RO milieuvan advies Groot Seminarie Herenweg te Warmond, Omgevingsdienst West-Holland, kenmerk D2021-21091, 13 december 2021, zaaknummer 2021-019808. (beoordeling milieuonderzoeken aspecten bodem, ecologie, geluid en milieueffectrapportage)
- RO milieuvan advies Groot Seminarie Warmond beoordeling toelichting bestemmingsplan, Omgevingsdienst West-Holland, 24 januari 2022, kenmerk D2022-007689, zaaknummer 2021-021756)

Conclusie en advies

De Omgevingsdienst heeft het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat het plan voor de aspecten archeologie, bedrijven en milieuzonering en ecologie nog moet worden aangepast of aangevuld. De aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn akkoord.

Er is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig. Dit besluit kan worden genomen nadat de toelichting en onderzoeken zijn aangepast en goedgekeurd door de Omgevingsdienst.

Uitwerking per milieuaspect

Archeologie

Beoordeling

In paragraaf 5.7 Archeologie en cultuurhistorie van de plantoelichting wordt het aspect archeologie beschreven. De paragraaf 5.5.1 Archeologie van de plantoelichting is in het eerdere advies akkoord bevonden. Er is vervolgonderzoek nodig voor het aspect archeologie. Daarom is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

De regels en verbeelding waren toen niet beoordeeld, omdat deze niet bij het adviesverzoek waren gevoegd. In dit advies zijn de regels en verbeelding wel beoordeeld.

De verbeelding en regels zijn niet akkoord. Het advies, zoals ook in de toelichting en het rapport van het archeologisch vooronderzoek is te lezen, is om aanvullend archeologisch onderzoek

(proefsleuven) uit te voeren voor alle ingrepen dieper dan 30 cm. Nu zijn in het bestemmingsplan de zones overgenomen van de gemeentelijke beleidskaart en is er onderscheid tussen zones waarbij ingrepen tot 250 m² of 500 m² worden vrijgegeven (specifieke vorm van waarde 1 en 2), maar aangezien dit een ontwikkelgericht bestemmingsplan is, kan niet worden volstaan met het overnemen van de dubbelbestemming conform het beleid. Er is niet voor niets al vooronderzoek uitgevoerd, rekening houdend met deze ondergrenzen.

Er zou nu een aangepaste versie van regels moeten worden opgenomen waarbij alles dieper dan 30 cm vergunningplichtig is. Echter de Omgevingsdienst adviseert om ook zo snel mogelijk aanvullend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dan kunnen mogelijk zones vrijgegeven worden of beter worden beschermd of kan beter rekening gehouden worden met nog aanwezige archeologische waarden en kan er een maatwerkbescherming worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Los hiervan adviseert de Omgevingsdienst ook de regels qua opzet wat aan te passen. Ter voorbeeld is een format bijgevoegd, dat ook juridisch is gecheckt. Enkele zaken die daarin beter zijn geregeld:

- Archeologie wordt alleen opgehangen aan activiteit 'uitvoeren van een werk', dus niet aan een bouwactiviteit.
- De verplichting tot het aanleveren van een onderzoek omzetten in een mogelijkheid dat er door de gemeente om gevraagd kan worden. Dit voorkomt nodeloos onderzoek.
- alle uitzonderingen zijn opgenomen.
- de lijst van mogelijke voorwaarden die aan een vergunning kunnen worden gehangen is compleet.
- Zorgt ervoor dat het toetsen van het onderzoek (dit alles vastgelegd in het PvE) door de gemeente goed verankerd is in de regels.

Conclusie

Geadviseerd wordt om het proefsleuvenonderzoek zo snel mogelijk uit te voeren en de resultaten te verwerken in het bestemmingsplan. Ook wordt geadviseerd om de regels aan te passen.

Bedrijven en milieuzonering

Beoordeling

In paragraaf 5.2 van de plantoelichting wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. De afstand tot de sporthal, genoemd in de tabel, klopt niet. De afstand tot de sporthal is ongeveer 65 meter in plaats van 200 meter. De afstand voldoet nog steeds aan de richtafstand.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. Wel moet de afstand tot de sporthal worden aangepast in de tabel.

Besluit milieueffectrapportage

Beoordeling en conclusie

In de plantoelichting is een paragraaf 5.1. Milieueffectrapportage opgenomen.

Uit deze paragraaf blijkt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2. van de D lijst in de bijlage van het Besluit m.e.r. Ook is in de paragraaf een (vormvrije) m.e.r. beoordeling aan de hand van de 3 criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn (2011/92/EU) opgenomen. Op basis van het gestelde in paragraaf 5.1. kan, nadat het bestemmingsplan is aangevuld naar aanleiding van dit advies, een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit worden opgesteld door de Omgevingsdienst.

Bodem

Beoordeling

De bodemonderzoeken zijn al door de Omgevingsdienst in het kader van het bestemmingsplan beoordeeld met het advies van 2 april 2020 met kenmerk D2020-040992. Hierbij is geconcludeerd dat de gehele locatie is onderzocht en de resultaten geen aanleiding geven tot het nemen van vervolgstappen.

Paragraaf 5.8 Bodem van de plantoelichting is volledig. De bodemkwaliteit is in voldoende mate vastgesteld. De conclusie dat bodem geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkelingen wordt gedeeld.

Conclusie

Er zijn geen opmerkingen over het aspect bodem. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

Ecologie

Voor het aspect ecologie zijn naast het bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en regels) beoordeeld:

1. Quickscan Wet Natuurbescherming Groot Seminarie – Bisschopslaan & Seminarielaan – Warmond, IDDS, R&O18101732/RSL/rap2, 7 oktober 2019 (bijlage 10)
2. Oplegnotitie quickscan Wet natuurbescherming Groot Seminarie, Bisschopslaan en Seminarielaan, Warmond, IDDS, A0877-03/Not/DME/rap2, 14 september 2021 (bijlage 10)
3. Rapport betreffende een flora- en faunaonderzoek Monseigneur Aengenentlaan 3 Warmond, IDDS, 17060997/flora- en fauna-onderzoek/RSL/rap1, 5 september 2018 (bijlage 10)
4. Rapport betreffende een nader huismus- gierzwaluw- en vleermuisonderzoek "Mariëngaarde" Monseigneur Aengenentlaan 3 Warmond, IDDS, 17060997/huismus- gierzwaluw- en vleermuisonderzoek /RSL/rap1, 5 september 2018 (bijlage 10)
5. Quickscan Wet natuurbescherming Groot Seminarie – Monseigneur Aengenentlaan 1 – Warmond, R&O18101732/RSL/rap1, IDDS, 7 oktober 2019 (bijlage 10)
6. Quickscan Wet natuurbescherming Het Kompas – Groot Seminarie Warmond, IDDS, A0877-03/QS/DME/rap2, 20 september 2021 (bijlage 10)
7. Notitie nader onderzoek vleermuizen paartijd Monseigneur Aengenentlaan 1 Warmond, EcologieWerkt, 11 oktober 2021(bijlage 10)
8. Stikstofonderzoek Groot Seminarie te Warmond, IDDS, A0877-07/BHO/rap3, 25 januari 2022 met PDF AERIUS Rqggkv4kvbea, 25 januari 2022 (bijlage 5)
9. Stikstofonderzoek verschilberekening Groot Seminarie Warmond, IDDS, A0877-07/BHO/rap4, 10 februari 2022 met PDF AERIUS S2xHqu7XWqDX, 9 februari 2022 (bijlage 5)
10. Voorontwerp bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond, 14 februari 2022 (Toelichting, regels en verbeelding)

Beoordeling ecologische onderzoeken voorterrein (Bisschopslaan & Seminarielaan: document 1 en 2)

In het advies van oktober 2021 heeft de Omgevingsdienst ingestemd met de quickscan en oplegnotitie. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het uitvoeren van de werkzaamheden aan de Bisschopslaan en Seminarielaan, mits rekening gehouden wordt met de maatregelen zoals beschreven op pagina 8 van de oplegnotitie.

Beoordeling ecologische onderzoeken Mariëngaerde (Monseigneur Aengenentlaan 3: document 3 en 4)

In het advies van oktober 2021 heeft de Omgevingsdienst aangegeven dat al in 2018 was ingestemd met de conclusies van het flora- en fauna onderzoek en het nader onderzoek. Er is geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig.

Beoordeling ecologische onderzoeken Mariënhaven en Kompas (Monseigneur Aengenentlaan 1: document 5, 6, 7)

In het advies van april 2020 heeft de Omgevingsdienst aangegeven dat de quickscan uit 2019 moet worden aangevuld met betrekking tot het gebouw het Kompas. Voor het Kompas is in september 2021 een nieuwe quickscan uitgevoerd waarmee de Omgevingsdienst in oktober 2021 heeft ingestemd.

In het advies van december 2021 heeft de Omgevingsdienst aangegeven dat het nader onderzoek vleermuizen op enkele punten moet worden aangevuld. Tevens moeten de resultaten van het nog uit te voeren onderzoek naar zomer- en kraamverblijfplaatsen in het rapport worden opgenomen.

Beoordeling stikstof onderzoek (document 8)

In het advies van december 2021 heeft de Omgevingsdienst de volgende opmerkingen geplaatst bij het stikstofonderzoek en de AERIUS berekening:

- De berekening moet opnieuw worden uitgevoerd in AERIUS Calculator 2021.
- De verwarming van Mariëngaerde moet worden ingevoerd als puntbron.
- Het verkeer moet worden ingetekend tot het is opgenomen in het heersend verkeersbeeld.

Er is een nieuwe berekening uitgevoerd in AERIUS Calculator 2021. Daarbij is het verkeer doorgetrokken tot in noordoostelijke richting de A44 en in zuidwestelijke richting tot de kruising met de Van Wassenaarstraat en Padoxlaan. De verwarming is ingevoerd als puntbron. De gehanteerde uittreedhoogte (1,0 m) lijkt niet reëel, echter aanpassing van deze hoogte naar 9,0 meter levert geen ander resultaat op.

Uit de berekening blijkt dat het plan een stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jaar op de Natura 2000-gebieden Meijndel & Berkheide en Kennemerland-Zuid tot gevolg heeft. Daarom is een verschilberekening uitgevoerd.

Opmerkelijk is dat de gebruiksfase in dit onderzoek niet overeenkomt met de gebruiksfase in het stikstofonderzoek van de verschilberekening. In de verschilberekening is namelijk (in de beoogde situatie en in de referentiesituatie) ook rekening gehouden met de stikstofemissie als gevolg van de verwarming van Mariënhaven (zorgeenheden). Deze emissie had ook meegenomen moeten worden in het separatie stikstof onderzoek van de beoogde situatie. De verschilberekening is uiteindelijk de berekening waarmee wordt aangetoond dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Het stikstofonderzoek van de beoogde situatie heeft daarom niet veel waarde en hoeft daarom niet te worden aangepast. De Omgevingsdienst adviseert alleen de (resultaten van de) verschilberekening op te nemen in het bestemmingsplan. In de verschilberekening is namelijk de juiste berekening van de beoogde situatie opgenomen.

Beoordeling stikstofonderzoek verschilberekening (document 9)

Het stikstofonderzoek is uitgevoerd in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan. Voor de referentiesituatie moet daarom worden uitgegaan van de feitelijk aanwezige legale situatie ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. Het is dan ook niet nodig om in het

stikstofonderzoek aan te tonen dat de gebouwen reeds aanwezig waren op de Europese referentiedatum (7 december 2004).

De Omgevingsdienst heeft verder geen opmerkingen op het stikstofonderzoek en de uitgevoerde AERIUS berekening. Het resultaat van de berekening is dat het plan geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar tot gevolg heeft.

Beoordeling Bestemmingsplan

Plantoelichting - paragraaf 5.4 Stikstofdepositie

De Omgevingsdienst adviseert in de (bijlagen van de) toelichting alleen de (resultaten van de) verschilberekening op te nemen in het bestemmingsplan. In deze berekening is namelijk de juiste berekening van de beoogde gebruiksfase opgenomen.

Plantoelichting - paragraaf 5.10 Ecologie

De Omgevingsdienst adviseert boven 5.10.1 een kopje 'Soortenbescherming' op te nemen.

In paragraaf 5.10.2 is opgenomen dat binnen het plangebied vleermuizen aanwezig zijn. Dit is inderdaad correct, maar kan verwarrend zijn omdat het de suggestie wekt dat verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De Omgevingsdienst adviseert daarom op te nemen dat geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw en dat het gebied geen essentiële functie heeft als foerageergebied of vliegroute.

In paragraaf 5.10.3 is opgenomen dat in het te slopen gebouw (Het Kompas) paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen zijn aangetroffen. Hoewel het nader onderzoek vleermuizen nog niet is afgerond, is wel zeker dat een ontheffing Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd bij Omgevingsdienst Haaglanden. De voor Het Kompas uitgevoerde onderzoeken zullen door Omgevingsdienst Haaglanden worden beoordeeld. Het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar als niet duidelijk is of een ontheffing kan worden verkregen in verband met het vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. In de plantoelichting moet worden onderbouwd waarom een ontheffing Wet natuurbescherming kan worden verkregen. Het bestemmingsplan mag anders niet worden vastgesteld. Bij deze onderbouwing moet worden ingegaan op het ontbreken van een andere bevredigende oplossing, het wettelijk belang en de staat van instandhouding van de soort (zie artikel 3.8 lid 5 Wet natuurbescherming).

In paragraaf 5.10.4 (Conclusie) ontbreekt de conclusie met betrekking tot gebiedsbescherming.

Daarnaast is de in deze paragraaf opgenomen periode voor het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) indicatief. Broedende vogels zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode. Dit moet worden toegevoegd. In de derde alinea kan worden toegevoegd dat in beide gebouwen (Mariëngaarde en Mariënhaven) geen verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn aangetroffen. Verder merkt de Omgevingsdienst op dat de tijdelijke vleermuiskasten voor half februari moeten zijn opgehangen en dat in de toelichting moet worden onderbouwd waarom een ontheffing Wet natuurbescherming kan worden verkregen. Met de juiste onderbouwing kan worden geconcludeerd dat het aspect ecologie geen planologische belemmeringen oplevert.

Regels en verbeelding

Op de regels en verbeelding zijn geen opmerkingen.

Conclusie

- De ecologische onderzoeken zijn akkoord, alleen het nader onderzoek vleermuizen van het Kompas moet nog worden aangevuld.

- De Omgevingsdienst adviseert het stikstofonderzoek van de gebruiksfase van 25 januari 2022 niet op te nemen in het bestemmingsplan. De juiste berekening van de gebruiksfase is opgenomen in de verschilberekening.
- Het stikstofonderzoek verschilberekening is akkoord.
- De toelichting moet worden aangepast/aangevuld met betrekking tot bovenstaande punten
- In de toelichting moet worden onderbouwd waarom een ontheffing Wet natuurbescherming kan worden verkregen. Het bestemmingsplan mag anders niet worden vastgesteld.
- Op de regels en verbeelding zijn geen opmerkingen.

Luchtkwaliteit

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen opmerkingen op paragraaf 5.3 Luchtkwaliteit van de plantoelichting. Vanuit luchtkwaliteit is er geen belemmering voor het plan.

Externe veiligheid

Beoordeling

Naar aanleiding van het advies van 24 januari 2022 is de plantoelichting aangepast. Het aspect externe veiligheid en het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB-S) wordt beschreven in paragraaf 5.5 Externe veiligheid.

De paragraaf externe veiligheid is aangevuld met een motivering ten aanzien van het LIB-S. Geconcludeerd wordt dat de ligging nabij Schiphol de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. De conclusie wordt onderschreven. De Omgevingsdienst heeft geen opmerkingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is juist verwerkt in het bestemmingsplan. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Geluid

Beoordeling en conclusie

Het akoestisch onderzoek is al eerder akkoord bevonden. In de plantoelichting wordt het aspect geluid beschouwd in paragraaf 5.9 Geluid. De paragraaf is aangepast naar aanleiding van het advies van 24 januari 2022. Er zijn geen opmerkingen over het aspect geluid. Het aspect geluid is geen belemmering voor het plan.

Erfgoedcommissie Teylingen



Aan het college van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Teylingen

De erfgoedcommissie Teylingen heeft op 24 maart 2022 een reactie uitgebracht op onderstaand voorontwerp:

Adres	Voormalig Groot Seminarie terrein, Warmond
Status	Vooroverleg
Architect/aanvrager	-
Ingediende stukken	Voorontwerp Bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond d.d. 14.02.2022
Korte inhoud van plan	De locatie Groot Seminarie Warmond was sinds 1965 in gebruik als woon-zorgcomplex met de bestemming Maatschappelijk. Het terrein en bijbehorende bebouwing is medio 2017 verkocht. De nieuwe eigenaar is voornemens het gebied te herontwikkelen, uitgaande van een woonfunctie en zorgfunctie. De gemeenteraad van Teylingen heeft op 3 juni 2021 het Integraal Plan voor de ontwikkelingen op de locatie Groot Seminarie Warmond vastgesteld. Op basis van dit Integraal Plan bereidt de gemeente op de locatie Groot Seminarie Warmond een nieuw bestemmingsplan voor. Een voorontwerp van dit nieuwe bestemmingsplan is klaar. In het kader van vooroverleg wordt de erfgoedcommissie om een reactie gevraagd.
Bezoekers	Dhr. R. Rietveld
Toelichting op het plan	Dhr. Rietveld dankt de erfgoedcommissie voor de conceptreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Groot Seminarie. Hij vraagt de erfgoedcommissie de opmerkingen t.z.t. ook te wegen aan de hand van het ontwerp, zodat de opmerkingen zowel vanuit ruimtelijke ordening als vanuit het beschermd dorpsgezicht kunnen worden afgewogen.
Reactie van de commissie:	De erfgoedcommissie heeft kennis genomen van het Voorontwerp Bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond d.d. 14.02.2022. In reactie op dhr. Rietveld geeft de erfgoedcommissie aan dat zij benieuwd is naar het verloop en het wenselijk acht om in een vroeg stadium te worden betrokken bij de planvorming. Zij hoopt daarmee de positieve noot die eerder is gezet door te zetten naar de toekomst. Daarnaast geeft de commissie als reactie op het voorontwerp de volgende opmerkingen: • Arcering (oranje) parkeren t.p.v. het voetpad dat van de Bisschopslaan naar de Seminarielaan loopt: hier door over de bestemming Bos, terwijl t.p.v. de doorsteek een groene begeleiding verankerd zou moeten zijn; • De aanduiding "overige zone parkeren" op de kaart komt niet overeen met de tekst in de bestemmingsregels van art 3.1.g: waar de aanduiding "parkeerterrein" in de tekst is opgenomen • Parkeerplekken Mariënhaven: als bestemming tuin (T-M, dus groene aanduiding op de kaart) opnemen. Vergelijk art 6.1 van de regels, waar in de bestemming T-M de parkeervoorzieningen al zijn opgenomen; • Aanduiding T-W (tuin bij woning): hier mogen volgens de bestemmingsregels erkers en bijgebouwen geplaatst worden; de tuinzones zijn echter erg smal of grenzen aan het park. Daarom is het nadrukkelijk niet de bedoeling dat hierin nog erkers worden



toegevoegd of bijgebouwen worden geplaatst. Dit gaat ten koste van het gebouw aan de openbare zijde van het gebouw.

Zie ook verslag van besloten vergadering van de erfgoedcommissie d.d. 25.03.2022, waarbij gewezen is op het gevaar van privé-tuinen en allerlei bouwsels. Daarbij destijds aan de commissie toegelicht, dat de woningen langs het Klinkerbergerpad vanaf deze zijde ontsloten worden.

Voorstel m.b.t. art 8 (bestemming Tuin-Wonen) :

Art. 8.2.2 (specifieke bouwregels erker): gehele artikel laten vervallen (als erker deel uitmaakt van het bouwplan intekenen op de kaart);

Art. 8.2.3 (luifels): handhaven

Art 8.2.4 (bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde): hoogte erfafscheiding t.p.v. de parkeerkofter ten hoogste 1,5 m (een groene haag kan hier vervolgens iets bovenuit groeien, zodat de hoogte op 1,8 à 2m uitkomt).

Art. 8.2.5 (bijgebouwen): gehele artikel laten vervallen.

NB: De erfgoedcommissie heeft op 11 januari 2022 geadviseerd om achter het gebouw van Mariënhaven een gebouwde voorziening voor de containerberging op te nemen en, indien nodig, het bestemmingsplan hierop aan te passen. Wellicht kan een dergelijke voorziening worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie: -

Opmerking: -

Namens de erfgoedcommissie,

secretaris

Rotterdam, 11 april 2022

Van: @vrhm.nl
Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 09:54
Aan: HLTsamen
CC: Koos van Kampen
Onderwerp: Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan "Groot Seminarie Warmond", kenmerk: 2022-001877 (uw kenmerk: Z-2021-205204)

Beste heer van Kampen,

Dank voor het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Groot Seminarie Warmond'. In november 2019 is er door VRHM reeds geadviseerd op het plan. Er zijn dan ook geen aanvullende opmerkingen over het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Specialist Omgevingsveiligheid/ Brand/Vergunningen



www.vrhm.nl

Veiligheidsregio Hollands Midden | Rooseveltstraat 4A, 2321 BM Leiden | Postbus 1123, 2302 BC Leiden.

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u per kerende mail contact op te nemen met de afzender. Verder verzoeken wij u het e-mailbericht te verwijderen en de inhoud ervan met niemand te delen.

Van: T
Verzonden: vrijdag 25 februari 2022 10:41
Aan: HLTsamen
Onderwerp: 2022-002936, Z-2021-205204, Adviesverzoek voorontwerpbestemmingsplan 'Groot Seminarie Warmond'

Geachte meneer of mevrouw,

Op donderdag 17 februari 2022 ontving ik uw aanvraag. U vraagt om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'Groot Seminarie Warmond'. Uw aanvraag is bij ons beend onder: 2022-002936. Uw kenmerk betreft Z-2021-205204. Hieronder treft u onze vooroverlegreactie.

De Keurregels

Op pagina 27 van de Ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de Keur- en beleidsregels 2015. Deze zijn in 2020 geactualiseerd. De nieuwste versie vindt u terug op onze website [Keur, alle regels op een rij \(rijnland.net\)](#).

Waterbeheer programma 6

Als opvolger van het WBP5 2016 – 2021 is sinds dit jaar het WBP6 van kracht. Het WBP6 gaat er van uit dat goed waterbeheer van levensbelang is om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten. Hoe Rijnland dat aanpakt en wat de plannen zijn voor de komende zes jaar presenteert Rijnland in het waterbeheer programma voor 2022 – 2028. Dit is te lezen op [Waterbeheerprogramma | Waterbeheerprogramma 6 \(wbp6rijnland.nl\)](#)

Klimaatrobuust bouwen

Vanwege de klimaatverandering krijgt klimaatadaptief bouwen meer aandacht en navolging. In de provincie Zuid-Holland zijn hierover bestuurlijke afspraken en een minimale programma van eisen (pve) vastgelegd in het Convenant [Klimaatadaptief bouwen - Provincie Zuid-Holland](#). Rijnland is medeondertekenaar en spant zich daarom ook in het convenant te effectueren. Dit initiatief wordt nu ook breder in Nederland opgepakt door andere waterschappen, provincies en ministeries.

Een optie om het watersysteem (tijdens piekbuien) te ontlasten is door het hemelwater eerst vast te houden op eigen terrein, alvorens dit geleidelijk en over een langer tijdsbestek af te voeren/infilteren/stromen. Dat kan bijvoorbeeld door het toepassen van waterbuffers. Rijnland kan meedenken in het bepalen van een optimale grootte van de waterbuffer.

Dit hemelwater (en ook grijs water) kan prima worden hergebruikt. Zo zijn er relatief eenvoudige systemen op de markt die het hemelwater zo verwerken dat dit gebruikt kan worden voor het laten draaien van de wasmachine en het doorspoelen van het toilet. Op die manier wordt water ook nog eens extra goed benut, is het leuk voor de portemonnee en draagt het bij aan het vergroten van het waterbewustzijn!

Zeker bij dit soort projecten is het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zeer haalbaar! Mijn advies is om hier ook zeker aandacht aan te besteden en ons te raadplegen voor vragen en/of advies. Ook de website van [Bouw Adaptief](#) kent een mooi overzicht van diverse maatregelen. Een voorbeeld: Groene dak(tuin)en hebben een multifunctionele werking. Zij zorgen voor een vertraagde afvoer van hemelwater, kunnen hittestress verminderen en dragen bij aan het versterken van de biodiversiteit.

Kern- en beschermingszone van de regionale waterkering.

Een blik op de [Legger regionale keringen](#) laat zien dat een (weliswaar klein) deel van het plangebied zich bevindt in de kern- en (buiten)beschermingszone van de regionale waterkering. Deze zijn nu nog niet aangegeven op de verbeelding. Graag de verbeelding aanvullen met deze informatie. In het noorden van het plangebied zullen de werkzaamheden hoogstwaarschijnlijk voor een deel in deze beschermingszone van de waterkering vallen. In de verdere uitwerking van het project zal Rijnland hierover benaderd dienen te worden, zodat we er zeer van kunnen zijn dat de stabiliteit en waterkerendheid van de waterkering geborgd blijft.

Vragen

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik deze graag.

Van:
Verzonden: maandag 28 februari 2022 11:28
Aan: Koos van Kampen
CC: Richard Rietveld;
Onderwerp: RE: Reactie gevraagd op voorontwerpbestemmingsplan 'Groot Seminarie Warmond'

Hoi Koos,

Ik heb het VOBP doorgenomen. Hieronder mijn bevindingen:

Op het vorige concept heb ik een opmerking gemaakt over fietsparkeren. Opmerking was als volgt:
"Ik mis in deze paragraaf nog het onderwerp Fietsparkeren. Dat moet hier ook worden beschreven zodat duidelijk wordt hoeveel fiets-pp worden gerealiseerd en waar deze komen."

Dit is in het VOBP nog steeds niet uitgewerkt en onderbouwd. Er is alleen een zin opgenomen over het weghalen van de bestaande fietsenstalling en dat er nieuwe stallingsplaatsen worden gerealiseerd. Dat volstaat echter niet: in onze Parkeernota zijn normen opgenomen voor zowel auto- als fietsparkeren. Op basis van het programma en de geldende normen voor fietsparkeren moet het aantal fietsparkeerplaatsen worden bepaald en moet worden uitgewerkt en aangegeven hoe deze in het plan worden ingepast. **Dit behoeft echt nog aandacht!**

Verder, algemeen: eerdere reactie op conceptteksten is in het algemeen goed verwerkt in overgenomen in deze versie.

Nog enkele laatste opmerkingen:

- Pag. 3: moeten er geen paginanummer bij de inhoudsopgave?
- Pag. 5. Par. 1.2: De Krogt i.p.v. Krogt
- Pag. 16, onderaan: De locaties ligging van de parkeerplaatsen is ingetekend op bijgevoegde planverbeelding.
- Pag. 17 bovenaan. De zin "Onderdeel van het plan is de inzet van een deelauto concept en wordt voorzien van elektrische laadvoorzieningen." klopt niet
- Pag 64: regluiere

Met vriendelijke groet,
Werkorganisatie HLTsamen

projectleider
Team Beleid en Advies, Domein Ruimte

Telefoon: 14 0252

