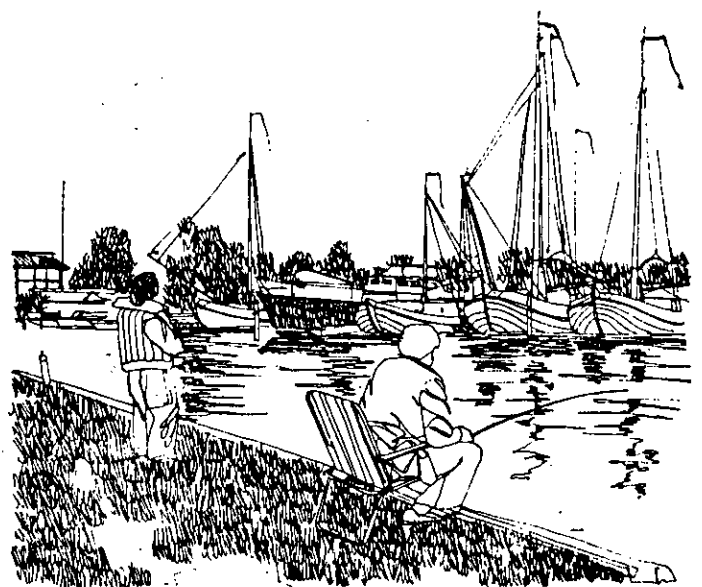
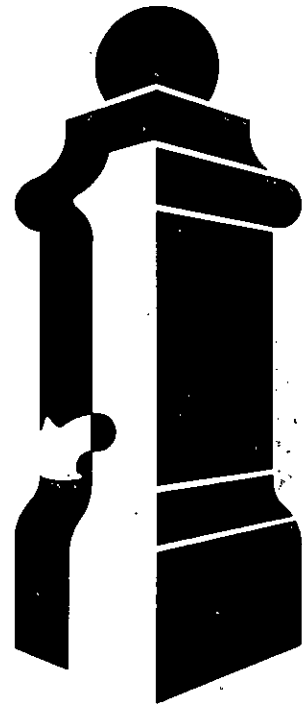


Warmond



archief
(door J. J. Goedgeheersie versie)

bestemmingsplan bebouwde kom





Delftsestraat 15b
3013 AC Rotterdam
Telefoon 010-130620
Postbus 150
3000 AD Rotterdam

gemeente: Warmond
bestemmingsplan: Bebouwde kom

nummer 3110

opdrachtleider ir. J.P.M. van Wijk

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	kroon
3110	28-3-1984	28-3-1984 ⁵		

toelichting

TOELICHTING

1. INLEIDING	blz. 2
2. VIGERENDE PLANREGELINGEN	4
3. OVERLEG MET DE BEVOLKING	6
4. DOELSTELLINGEN	7
5. NADER ONDERZOEK	9
5.1 Inleiding	9
5.2 Ligging en ontstaan van het dorp Warmond	9
5.3 Stedebouwkundige waarden	12
5.4 Cultuur-historische bebouwing	16
5.5 Beplanting	16
5.6 Kleinschalige stedebouwkundige elementen	17
5.7 Parkeeronderzoek	17
5.8 Samenvatting en conclusies	20
6. WET GELUIDHINDER	22
6.1 Wegverkeerslawaaï	22
6.2 Railverkeerslawaaï	24
6.3 Industrielawaaï	25
6.4 Conclusies	25
7. PLANBESCHRIJVING	28
7.1 Inleiding	28
7.2 De plankaart	28
7.3 De voorschriften	31
8. OVERLEG	35
8.1 Overleg ex artikel 8 Besluit op de Ruimtelijke Ordening	35
8.2 Overleg met de bevolking	39

Het bestemmingsplan Bebouwde Kom betreft de gronden die kunnen worden gerekend tot het bebouwde gedeelte van Warmond. De ligging van het plangebied is aangegeven in figuur 1. Het plangebied omvat naast de woongebieden Oost en Endepoel ook de oude dorpskern. De begrenzing wordt globaal gevormd door de Schipholspoorlijn, de Oranje Nassaulaan, de Warmonder Leede, het landgoed Huys te Warmont, de Kloosterweide en het Teylingerhof. Binnen deze begrenzing liggen twee enclaves die niet in dit plan worden geregeld. Op de eerste plaats is dit het gebied rondom Straat ter Leede, waarvoor in juli 1978 een (sanerings) plan is vastgesteld; op de tweede plaats een gebiedje aan de Burgemeester Ketelaarstraat, waarvoor in oktober 1982 een plan is vastgesteld voor de plaatsing van twee woonwagens. Hoewel het gebied ten westen van de Schipholspoorlijn eveneens tot het bebouwde gedeelte van Warmond gerekend kan worden, verdient het de voorkeur - met uitzondering van een klein deel - deze gronden niet bij dit plan te betrekken. Dit omdat voor deze gronden recentelijk bestemmingsplannen zijn vastgesteld en goedgekeurd (Warmonderhek en Lommerlust) of nog vastgesteld zullen worden (Oranje Nassaulaan).

Een bestemmingsplan voor de in figuur 1 aangegeven gronden is noodzakelijk omdat met name voor de oude dorpskern nog een groot aantal planregelingen gelden, die dateren van voor de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In hoofdstuk 2 wordt daarvan een overzicht gegeven. Aanpassing aan deze wet alsmede aan hedendaagse planologische inzichten is gewenst. Aangezien met name de oude dorpskern met haar unieke dammenpatroon een belangrijke functie vervult voor de inwoners van Warmond (en daarbuiten) - er wordt immers gewinkeld, gewoond, gewerkt en er vinden sociaal-culturele activiteiten plaats - heeft de totstandkoming van dit plan in het kader gestaan van het overleg met de bevolking. In hoofdstuk 3 van de toelichting zal in het kort op dit overleg met de bevolking worden ingegaan. Voor meer gedetailleerde informatie ten aanzien van het overleg wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen informatiepakketten en het verslag van de inspraakcommissie.

Het overleg met de bevolking heeft er toe geleid, dat een groot aantal doelstellingen c.q. ruimtelijke varianten is vastgelegd, waarmee een bepaalde (ruimtelijke) ontwikkeling wordt beoogd. De gemeenteraad van Warmond heeft zich bij zijn besluit van 24 september 1981 achter deze doelstellingen geschaard. In hoofdstuk 4 van de toelichting zijn de desbetreffende doelstellingen nog eens expliciet vermeld.

Gelet op het feit, dat een aantal doelstellingen en ruimtelijke varianten met betrekking tot het karakter van het plangebied en het verkeer te weinig aanknopingspunten boden om rechtstreeks te kunnen verwerken in het plan (kaart en voorschriften) zijn in hoofdstuk 5 een aantal onderzoeken verricht om meer inzicht te verkrijgen. Het betreft: stedenbouwkundige waarden; cultuur-historische bebouwing; beplanting; kleinschalige stedenbouwkundige elementen en parkeerbehoefte.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de gevolgen van de Wet Geluidhinder voor dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 geeft ten slotte aan op welke wijze de doelstellingen en ruimtelijke varianten - al dan niet met behulp van het nader onderzoek - zijn vertaald in het plan Bebouwde Kom (plankaart en voorschriften). In hoofdstuk 8 zijn ten slotte de resultaten van het overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening alsmede het overleg met de bevolking (terugkoppeling naar aanleiding van inspraakprocedure) weergegeven.

figuur 1

PLANGEBIED



0 100 200 300 400 m

Zoals reeds in de inleiding is gemeld, gelden voor het onderhavige plan-gebied een groot aantal regelingen. Vervanging hiervan is om verschillende redenen noodzakelijk:

- een aantal van deze plannen dateert van voor de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als regeling van het grond- en opstalgebruik bevatten ze slechts bouwvoorschriften. Voorschriften ter voorkoming van gebruik dat in strijd met de bestemming is of ter bescherming van bepaalde (aanwezige) waarden ontbreken;
- het met elkaar in overeenstemming brengen van de voorschriften, teneinde binnen het plangebied alsmede binnen de gemeente als geheel, inhoudelijk uniforme voorschriften te verkrijgen;
- aanpassing aan gewijzigde planologische inzichten om de aanwezige belangen op een goede manier tegen elkaar te kunnen afwegen.

De volgende regelingen bevinden zich (geheel of gedeeltelijk) binnen het plangebied (zie figuur 2):

- Plan in hoofdzaak, herziening 1952;
- Regeling bebouwde kom;
- Plan in onderdelen, partiële herziening 1953;
- Plan in onderdelen, herziening 1952;
- Meerrust;
- Oost;
- Regeling bebouwde kom, partiële herziening 1960;
- Huize Leevliet, partiële herziening 1961;
- Endepoel;
- Endepoel, partiële herziening 1966;
- Oranje Nassaulaan-Oost na eerste herziening;
- West na eerste herziening;
- Endepoel II na eerste herziening;
- Schipholspoorlijn.

Bij het van kracht worden van dit bestemmingsplan zullen de bovengenoemde regelingen vervallen voor zover zij binnen de grenzen van dit bestemmingsplan zijn begrepen.

figuur 2

VIGERENDE REGELINGEN

1	MEERRUST
2	LEEVLIET PARTIËLE HERZIENING 1961
3	ORANJE NASSAULAAN - OOST (INCL. 1 ^e HERZ.)
	PLAN IN HOOFDZAAK HERZIENING 1952
	PLAN IN ONDERDELEN HERZIENING 1952
	PLAN IN ONDERDELEN PARTIËLE HERZIENING 1953
	REGELING BEBOUWDE KOM
	OOST
	REGELING BEBOUWDE KOM PARTIËLE HERZIENING 1960
+++ +++	ENDEPOEL
	ENDEPOEL PARTIËLE HERZIENING 1966
	WEST (INCL. 1 ^e HERZ.)
	ENDEPOEL II (INCL. 1 ^e HERZ.)
	SCHIPHOLSPOORLIJN
*	VALT BUITEN PLANGEBIED

0 100 200 300 400 m



In dit hoofdstuk zal in het kort worden ingegaan op de gevolgde procedure ten aanzien van het overleg met de bevolking bij het bestemmingsplan Bebouwde Kom. In dit verband is het van belang te vermelden, dat het gemeentebestuur van Warmond de bevolking vanaf het begin bij de planvoorbereiding heeft willen betrekken. Dit heeft er toe geleid, dat het overleg zich over meerdere fasen heeft uitgestrekt. De gemeenteraad heeft zich bij zijn besluit van 30 augustus 1979 met een meer-fasen overlegprocedure accoord verklaard. Tevens is toen bepaald dat de organisatie van het overleg berust bij een daarvoor te formeren inspraakcommissie, welke uit leden van de Commissie Ruimtelijke Ordening, ambtelijke en niet-ambtelijke (i.c. medewerkers van het adviesbureau Stad en Landschap) adviseurs bestond. De verschillende fasen van de procedure zullen in het navolgende kort worden besproken. Voor een meer gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar bijlage 1.

Inspraakprocedure eerste fase

De eerste fase had betrekking op de meningsvorming ten aanzien van de in het plangebied bestaande en mogelijke toekomstige problemen. Daartoe zijn alle functies en activiteiten geïnventariseerd. Op 2 oktober 1979 vond er een informatie-avond over deze problemen plaats, waarbij de aanwezigen (ongeveer 110 personen) een vragenlijst kregen uitgereikt. De ingevulde vragenlijsten (ongeveer 80) werden vervolgens verwerkt door de Inspraakcommissie en - na advies van Burgemeester en Wethouders - aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling (13 december 1979).

Inspraakprocedure tweede fase

Voor de in de eerste fase aangegeven problemen moesten oplossingen gezocht worden. Door aan te geven in welke richting die oplossingen gezocht moesten worden, konden doelstellingen worden opgesteld. Bij enkele doelstellingen was het daarbij tevens mogelijk een ruimtelijke vertaling aan te geven (ruimtelijke varianten). Op 28 april 1980 is er over de doelstellingen en ruimtelijke varianten wederom een informatie-avond gehouden die door ongeveer 80 personen werd bezocht. De deelnemers aan het overleg hebben - evenals in de eerste fase - schriftelijk aan kunnen geven of zij de doelstellingen c.q. ruimtelijke varianten onderschreven. Na verwerking en interpretatie van de resultaten van deze schriftelijke overlegronde kwam de Inspraakcommissie tot de conclusie dat enkele doelstellingen en ruimtelijke varianten (waarover geen eenduidige uitslag was) opnieuw ter discussie gesteld moesten worden. Op 9 juni 1980 zijn deze doelstellingen en ruimtelijke varianten in een overlegronde opnieuw aan de orde gesteld (ongeveer 40 deelnemers). Een uit deelnemers aan het overleg geformeerde redactiecommissie heeft tenslotte een advies opgesteld met daarin de resultaten ten aanzien van gewenste doelstellingen en ruimtelijke varianten. Met advies van Burgemeester en Wethouders daarover, zijn de doelstellingen en ruimtelijke varianten vervolgens door de gemeenteraad van Warmond op 24 september 1981 vastgesteld. Zij dienen als doelstellingen voor het plan Bebouwde Kom en zijn in hoofdstuk 4 weergegeven.

Doelstellingen voor het bestemmingsplan Bebouwde Kom zoals deze door de gemeenteraad bij besluit van 24 september 1981 zijn vastgesteld.

Karakter

1. In het plangebied moet er ruimte zijn voor zowel woningen, winkels als bedrijven. De bestaande onderlinge verhouding en vervlechting van deze functies dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.
2. Ten aanzien van alle vormen van verbouw en nieuwbouw moet worden gestreefd naar een goede inpassing in de omgeving (dus rekening houden met hoogte, breedte en oppervlaktewateren van de bebouwing).
3. De bestaande ruimtelijke structuur, zoals deze onder meer tot uiting komt in het straten- en dammenpatroon, moet worden gehandhaafd en zo mogelijk versterkt (bij voorbeeld door beplanting of bebouwing).
4. De bestaande boerderijen in het plangebied dienen te worden gehandhaafd.
5. Bij beëindiging van de agrarische functie van de boerderijen kan, voor zover het karakteristieke panden betreft, een woonfunctie worden toegestaan met de mogelijkheid van een andere, al dan niet daarmee gepaard gaande onschadelijke functie, gericht op de vestiging van bijvoorbeeld een praktijk ter uitoefening van een vrij beroep, een kantoor, een sociaal-culturele of maatschappelijke instelling of een klein ambachtelijk bedrijf.
6. De waardevolle en karakteristieke bebouwing en beplanting moeten - voor zover mogelijk door middel van het bestemmingsplan - worden gehandhaafd.
7. Bebouwing van de open ruimten dient in de regel niet te worden toegestaan.

Winkel- en horecabedrijven

8. Vergroting van het aantal winkels dient niet te worden nagestreefd, tenzij het niet aanwezige branches betreft.
9. Uitbreiding van bestaande winkels dient, indien ruimtelijk mogelijk, te worden toegestaan.
10. De bestaande verdeling van winkels over het plangebied dient te worden gehandhaafd. Hieruit vloeit een concentratie voort van winkels in de Dorpsstraat, met daarnaast enige spreiding van winkels in dagelijkse levensbehoeften nabij woonwijken in de rest van het plangebied.
11. Het aantal horecabedrijven moet voldoende worden geacht. Dit aantal dient dan ook niet te worden vergroot. Een uitzondering moet gelden voor een niet-hinderlijk horecabedrijf in de dagsfeer, dat zich vooral toelegt op de bediening van recreanten en overige passanten, mits dit met toepassing van het bestemmingsplan afdoende te regelen is.
12. Uitbreiding van de bestaande horecabedrijven moet worden toegestaan.
13. Een weekmarkt is gewenst. Ruimtelijke mogelijkheden zijn De Baan, de Dorpsstraat en het pleintje bij de Pomp.

Bedrijven

14. Het aantal arbeidsplaatsen in de secundaire en tertiaire sector dient ten minste te worden gehandhaafd.
15. Nieuwe bedrijven in de dorpskern worden toelaatbaar geacht voor zover deze niet hinderlijk zijn. Het verkeersaspect dient hierbij nadrukkelijk in beschouwing te worden genomen.
16. Bestaande hinderlijke bedrijven mogen geen uitbreidingsmogelijkheden verkrijgen. Verplaatsing naar het bedrijfsterrein, opgenomen in het bestemmingsplan "Zuid", dient te worden bevorderd.
17. Bestaande niet-hinderlijke bedrijven moeten uitbreidingsmogelijkheden verkrijgen die zijn afgestemd op de bedrijfsvoering. Het verkeersaspect dient hierbij nadrukkelijk in beschouwing te worden genomen.
18. De vestiging van nieuwe jachtwerven en jachthavens wordt onaanvaardbaar geacht.
19. De uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande jachtwerven en jachthavens moeten van geval tot geval met grote voorzichtigheid worden gezien. Hierbij dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met het voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Verkeer

20. De parkeergelegenheid ten behoeve van de winkelvoorzieningen moet over meerdere plaatsen worden verspreid, zulks met inachtneming van een maximale loopafstand van circa 200 meter.
21. In verband met de herindeling van de Dorpsstraat tot (winkel)erfgebied dient sterke toename van het autoverkeer in de Dorpsstraat als gevolg van nieuwe verkeersaantrekkende bedrijfsontwikkelingen zoveel mogelijk te worden voorkomen.
22. Het aantal parkeerplaatsen in de Dorpsstraat dient zo beperkt mogelijk te zijn.
23. De aanleg van fiets- en wandelpaden in het plangebied moet worden bevorderd.
24. De uitbreiding van de parkeergelegenheid op het terrein van de bestaande jachthavens moet worden bevorderd. Bij vergroting van het aantal ligplaatsen dient deze verplicht te worden gesteld.
25. Voor de overige recreanten die Warmond bezoeken dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.
26. Op of nabij de lokaties van verkeersaantrekkende voorzieningen moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.
27. Voorzieningen ten behoeve van de bewegwijzering naar bedrijven dienen op grond van het bestemmingsplan niet te worden verboden.

5.1 Inleiding

De voor de bebouwde kom geformuleerde doelstellingen die samen met de bevolking zijn opgesteld en door de gemeenteraad zijn vastgesteld, doen verregaande uitspraken over het karakter van de dorpskern (zie doelstellingen blz. 7). Bij "handhaving en versterking van de ruimtelijke structuur" en "handhaving van waardevolle en karakteristieke bebouwing en beplanting" bij voorbeeld, kan slechts een inzicht verkregen worden indien deze elementen nader zijn onderzocht. De resultaten van dat onderzoek worden vermeld in dit hoofdstuk. Op verschillende niveaus kan van een gevarieerdheid en complexiteit worden gesproken die bepalend zijn voor de belevingswaarde en het karakter van Warmond. Dit hoofdstuk is als volgt ingedeeld:

- ligging en ontstaan van het dorp Warmond;
- stedenbouwkundige waarden;
- cultuur-historische bebouwing;
- de beplanting;
- de kleinschalige stedenbouwkundige elementen;
- parkeren.

Ten slotte wordt aangegeven op welke wijze de beschreven ruimtelijke structuur in het bestemmingsplan kan worden gehandhaafd en mogelijk versterkt.

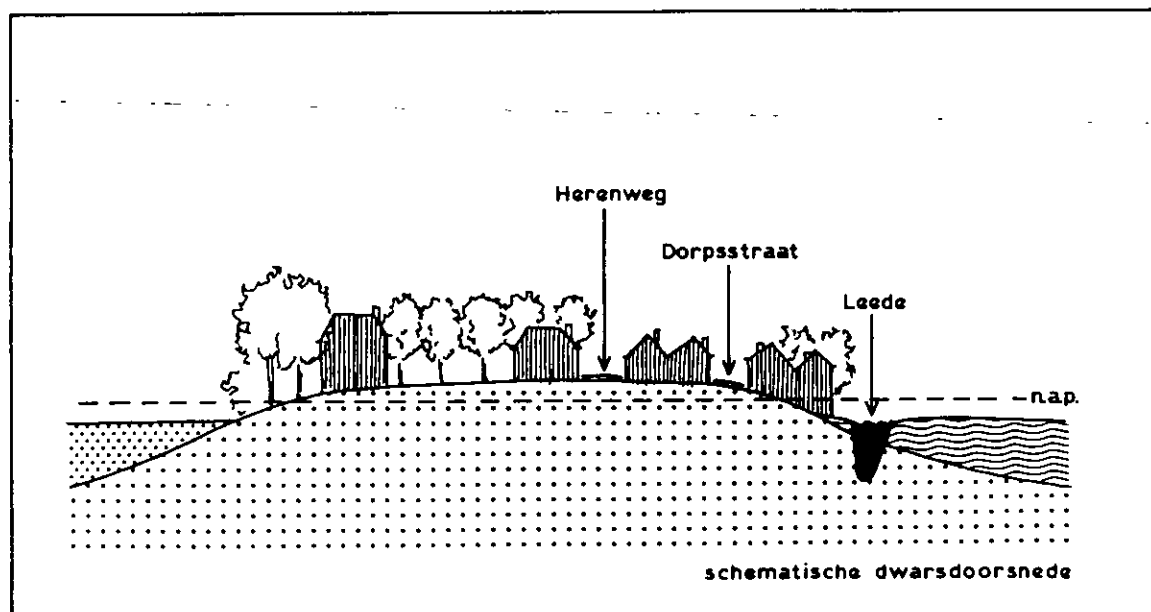
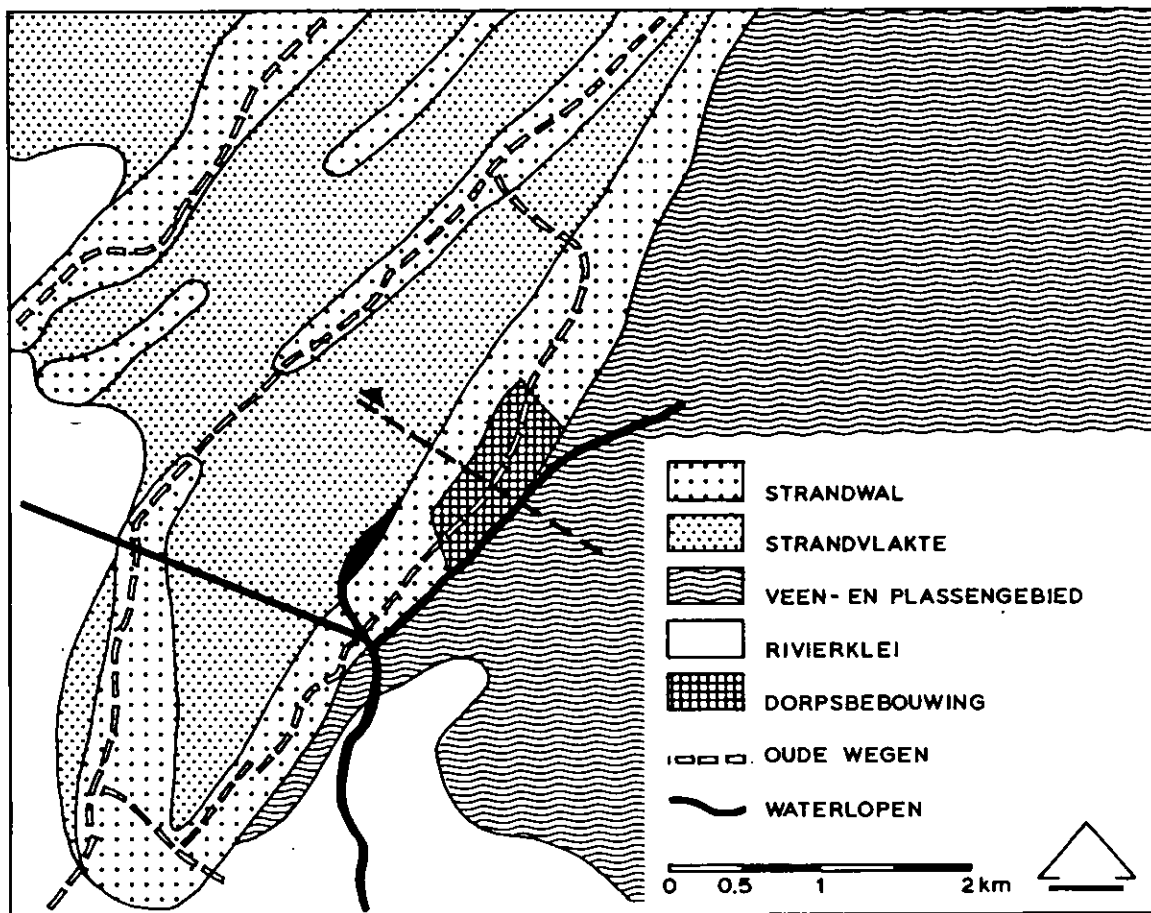
5.2 Ligging en ontstaan van het dorp Warmond

De huidige ruimtelijke structuur van de dorpskern van Warmond is in de loop van vele honderden jaren door een aantal factoren gevormd. De ligging van Warmond kan vooral worden verklaard door de eigenschappen van de bodem: relatief hoog gelegen stevige zandgrond, waarop al vroeg bebouwing mogelijk was. Warmond is gelegen op een zogenaamde "strandwal", een onder invloed van de zee opgeworpen zandige strook, in noord-zuid richting lopend. Dergelijke strandwallen lopen langs de gehele Noordzeekust, slechts onderbroken door riviermondingen zoals bij voorbeeld die van de Oude Rijn. De strandwal waar Warmond op ligt is de meest oostelijk gelegen en oudste strandwal. Aan de oostzijde ligt het open Hollandse veen- en plassen gebied, aan de westzijde een lager gelegen strandvlakte welke met rivierklei vanuit de Oude Rijn is dichtgeslibt. Landschappelijk gezien ligt Warmond op een heel bijzondere plek welke in figuur 3 schematisch is verduidelijkt.

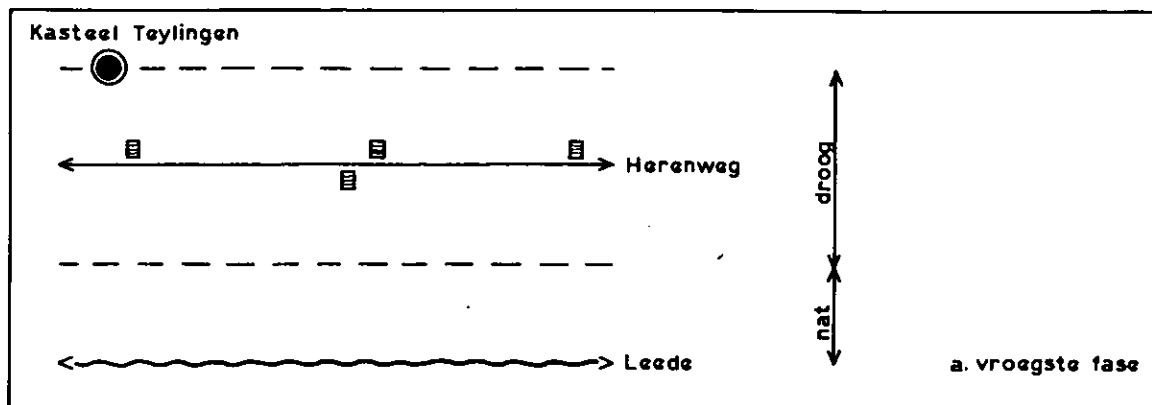
Al heel vroeg lag er midden over de strandwal een weg (de huidige Herenweg) die de verbinding tussen Leiden en Haarlem vormde. In de vroege Middeleeuwen bevonden zich op de strandwal een tweetal ridderhofsteden. De grachten van een ervan (kasteel Teylingen) zijn in de zuidwesthoek van het plangebied nog herkenbaar aanwezig. Voor agrarisch gebruik was de ligging op de overgang van droge naar natte gronden aantrekkelijk: akkerbouw op de droge gronden, veeteelt op de natte gronden. Ook de aanwezigheid van een weg (Herenweg) en van bevaarbaar water (Leede) was een bestaansvoorwaarde voor het agrarisch bedrijf.

De ruimtelijke ontwikkeling is geschetst in figuur 4.

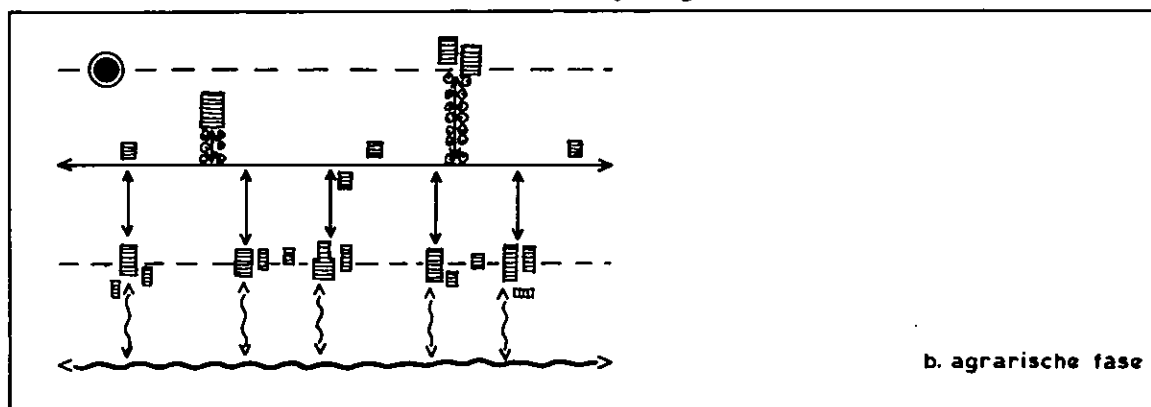
figuur 3 LIGGING VAN WARMOND



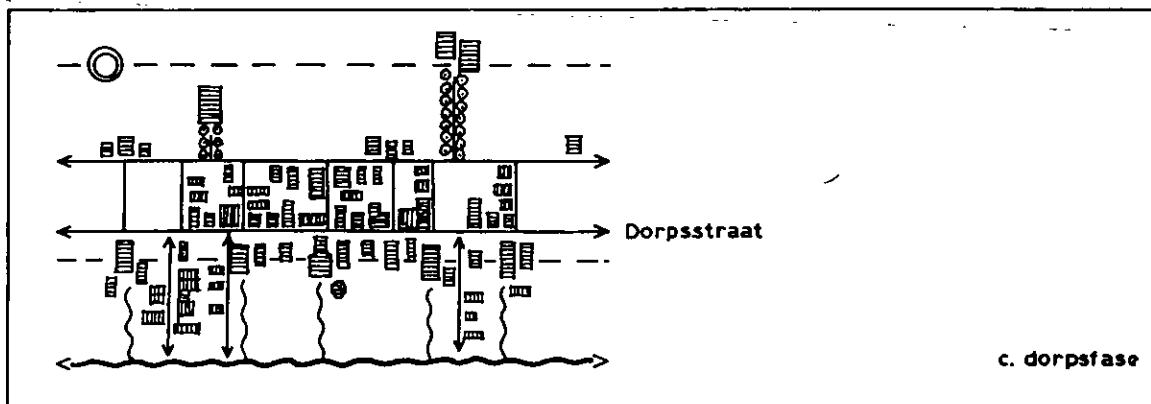
figuur 4 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



a. In de vroegste fase liep er slechts een weg midden over de strandwal, wellicht met enige bebouwing er langs en geflankeerd door de twee riddershofsteden, waaronder het kasteel Teylingen.



b. Vestiging van boerderijen op overgang van droge naar natte gronden. Dammen vormden de verbinding met de Herenweg, gegraven sloten met de Leede. Dit vestigingspatroon is nog goed herkenbaar nabij het Warmonderbos. Kloosters vestigden zich ten westen van- en landgoederen aan beide zijden van de Herenweg.



c. Bij het dichter worden van de bebouwing werd een verbindingsweg op de rand van de strandwal aangelegd (Dorpsstraat) waarlangs de dorpsbebouwing zich concentreerde. De al aanwezige dammenstructuur vormde het kader hiervoor.

5.3 Stedebouwkundige waarden

De ruimtelijke structuur van Warmond heeft de volgende kenmerken:

- relatief open bebouwing (klooster, landhuizen, agrarisch gebruik) ten westen van de Herenweg;
- dichte dorpsbebouwing ter weerszijden van de Dorpsstraat;
- dwars op de Dorpsstraat/Herenweg de dammen;
- insteken van water tot op de Dorpsstraat;
- enkele (voormalige) agrarische bedrijven aan de oostzijde van de Dorpsstraat.

Deze ruimtelijke structuur is op figuur 5 weergegeven.

De diversiteit in vorm, functie en ruimte in Warmond neemt toe naarmate de dorpskern dichter genaderd wordt.

Zeer gevarieerde bebouwing en bouwwijzen, zowel qua vorm, functie en ouderdom (winkels, oude en nieuwe woningen, 't Trefpunt, gemeentehuis, de Burcht, het postkantoor, de Rabo-bank) versterken de hoge belevingswaarde.

De diversiteit neemt af naarmate men van de dorpskern verwijderd is.

Bijvoorbeeld de meer homogene bebouwing (zelfde vorm en functie) in de woonwijken Endepoel en Oost.

Naast de vorm en de functie van de bebouwing is ook de onbebouwde ruimte van essentieel belang voor de belevingswaarde en het karakter van Warmond. De hoofdelementen die bepalend zijn voor het ruimtelijke karakter van de oude dorpskern zijn:

de Herenweg, de Dorpsstraat en de Leede als lineaire elementen, met dwars daarop de dammen.

De Herenweg is tamelijk besloten tussen de Meerrustlaan en Raadhuisdam door de bochten in de weg, alsmede door bebouwing aan de zuidzijde en de begroeiing aan de noordzijde. Op enkele plaatsen wordt het ruimtelijk langgerekte karakter van de Herenweg onderbroken, bijvoorbeeld bij Huize Liduina, het Meerpunt, de kerken en de muziektent. Verderop is de Herenweg minder gevarieerd.

De Dorpsstraat heeft als bijzondere kenmerken onder andere een tamelijk abrupt begin en einde.

Het culturele gebouw 't Meerpunt en de meergezinswoningen aan de Dekkersgaard aan de zuid-westzijde en de boerderij en fietsenwinkel en het hoge hotel met woning bij de Burgemeester Nederburghlaan aan de noord-oostzijde vormen de overgang van het besloten, steenachtige karakter van de Dorpsstraat naar de meer open, groene omgeving.

De verschillende bochten versterken de beslotenheid. De plek rondom de pomp is een verrassende onderbreking in de langgerekte structuur van de Dorpsstraat. Voorts zijn karakteristiek de rooilijnverspringingen, het verschil in goothoogte, kapvorm, gevelbreedte, materiaalgebruik, kleur, en detaillering. Zie ook foto's 1 t/m 6.

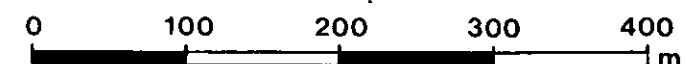
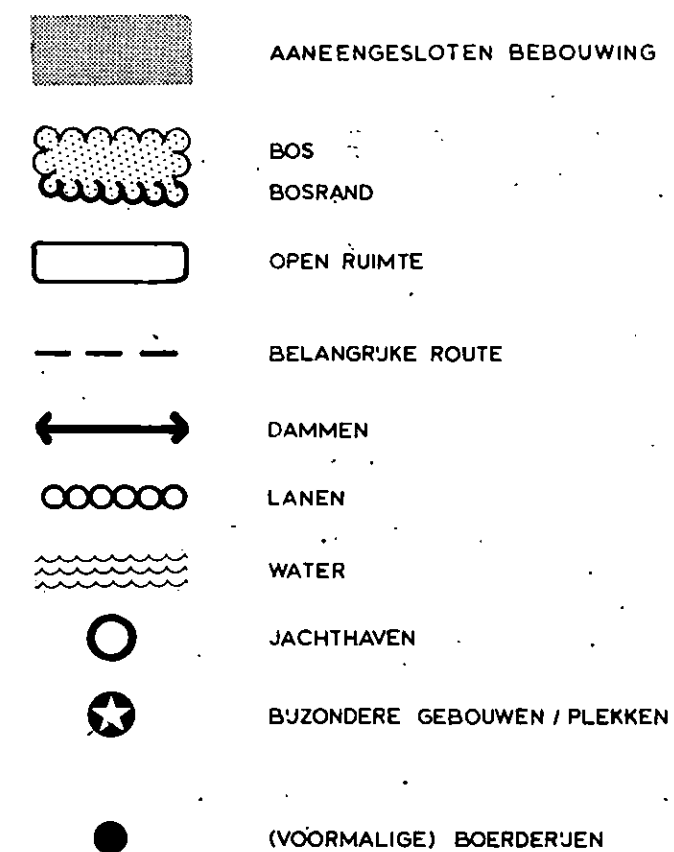
De dammen vormen de karakteristieke verbindingen tussen Herenweg en Dorpsstraat en tussen Dorpsstraat en Leede.

De eerste zijn tamelijk recht, hebben een afwisselend steen of groen karakter en zijn doorkijken.

De laatste - tussen Leede en Dorpsstraat - zijn ook afwisselend steen en groen, maar ook vaak een overgang van steenachtig (bij Dorpsstraat) naar groen. Een doorkijk ontbreekt door de bochten, bebouwing of door groen (in privé-tuinen). Deze dammen hebben een meer besloten karakter.

figuur 5

RUIMTELIJKE STRUCTUUR



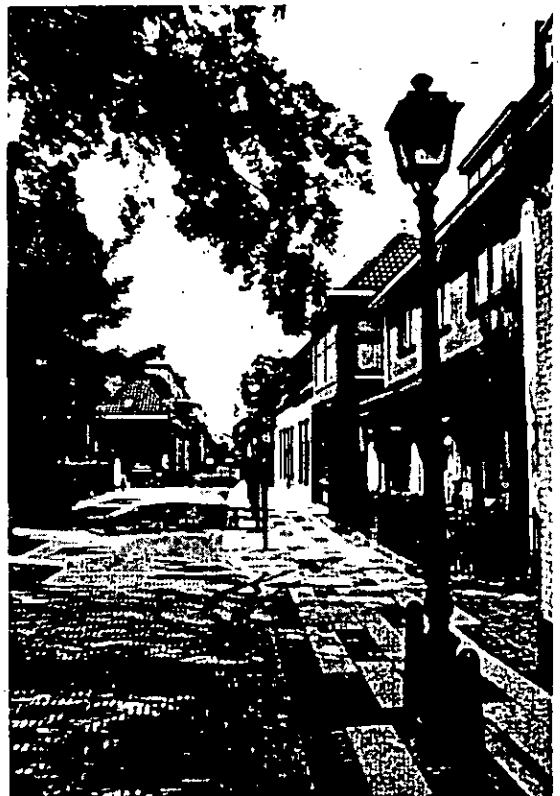
1. Rondom de Pomp

- Verschil in functies: wonen, winkels en openbare gebouwen.
- Veelheid van inrichtingsonderdelen en detaillering: pomp, lantaarns, boom, telefooncel, bank.
- Rooilijnverspringing.
- Verschil in kap-, gevelvormen, kleuren, zowel van gebouwen, inrichting als bestrating.



2. Eind van de Dorpsstraat

- Verspringing rooilijn.
- Verschil in goothoogtes, kapvormen.
- Verschil in detaillering: smeedijzeren hekken, heg, lantaarns, bomen, gevelindelingen.
- "Beëindiging" en beslotenheid door bocht.



3. Steenachtige Dam

- Groen karakter door overhangende bomen.
- Muren geven stedelijke beslotenheid.
- Doorkijk.



4. *Melmansdam*

- Besloten steenachtige dam.
- Gemetselde tuinmuren karakteristiek.
- Groen karakter door overhangende bomen en struiken.
- Geen doorkijk naar Leede.



5. *Melmansdam*

- Verrassingseffect door bocht in dam.
- Prettige verhoudingen (goothoogtes, hoogtes tuinmuren, profiel van de dam).



6. *Burg. Nederburghlaan*

- Verschil in bestratingsmateriaal.
- Verschil in inrichting (oude lantaarns links, nieuwe rechts).
- Doorkijk naar Herenweg.
- Verschil in kleuren: groene houten schuur, witte geschilderde gevels.

- Beëindiging door buitenhuis Laan van Oostergeest 1.



De Leede met zijn langgerekte vorm, is een essentieel onderdeel van de hoofdstructuur van Warmond.

Ook de Leede heeft verschillende verschijningsvormen.

Ten noorden en zuiden van de dorpskern overheerst het jachthaven-gebeuren.

Daartussen overheersend groen (ter hoogte van de gemeentehaven)

respectievelijk gevarieerd tussen Teylingerkade en park Groot Leerust.

Hier is een afwisseling tussen groen, bebouwing door woningen en

botenhuizen en insteekehavens. De bochten in de Leede zorgen voor een goede maatverhouding en ruimteverdeling van de Leede en leuke uitzichten,

bijvoorbeeld vanaf het park Groot Leerust (theekoepel).

5.4 Cultuur-historische bebouwing

In het algemeen kan geconstateerd worden dat een groot deel van de gebouwen in het plangebied vanuit cultuur-historisch oogpunt waardevol voor de karakteristiek en de beleving van het plangebied wordt geacht (door een combinatie van bouwstijl, bouwtijd, verhouding van massa en ruimte, functie, materiaalgebruik, detaillering en/of situering).

Vele van deze gebouwen zijn echter geen monumenten waarvan het waardevolle karakter beschermd is door de Monumentenwet.

Het wordt derhalve-gewenst-geacht mede de cultuur-historisch-waardevolle bebouwing in dit bestemmingsplan te beschermen. Op basis van een inventarisatie, die als bijlage 4 bij het bestemmingsplan is gevoegd, worden de desbetreffende gebouwen als cultuur-historisch waardevol aangemerkt. Voor een verdere motivatie wordt naar de desbetreffende bijlage verwezen.

5.5 Beplanting

De beplantingen in de dorpskern van Warmond bepalen in belangrijke mate mede het beeld en de ruimtelijke structuur van het dorp.

Door inventarisatie en waardering ervan kan worden bepaald welke beplantingen een onlosmakelijk onderdeel vormen van het geheel van de dorpsstructuur. Deze inventarisatie en waardering is in bijlage 5 weergegeven. Naast een kaartbeeld wordt in tabelvorm aangegeven:

- boomsoort;
- stamomtrek in centimeters en het aantal;
- beplantingscategorie;
- waardering naar kwaliteit en plaats in de ruimtelijke structuur;
- eventuele gewenste beheersmaatregelen.

In het plangebied kan onderscheid worden gemaakt in een aantal verschillende beplantingscategorieën:

- a. aaneengesloten bos of bosjes;
- b. laan- en straatbeplantingen;
- c. erfbeplantingen;
- d. solitaire bomen of boomgroep.

De beplantingssoorten hangen samen met de verschillen in bodemopbouw (zie ook figuur 4 en 5) en de beplantingscategorie waartoe zij behoren.

Aan de rand van de strandwal, op de overgang naar de nattere gronden overheersen soorten als Populier, Wilg en Els. Op de drogere gronden (midden op de strandwal) komen vooral Eik, Beuk, Paardekastanje en Linde voor. Globaal kan de beplanting in de dorpskern van Warmond in 3 zones worden ingedeeld:

- zone 1: de strook langs de Leede met veel erfbeplantingen, bosjes en solitaire bomen;
- zone 2: de strook tussen Herenweg en Dorpsstraat met enkele straatbeplantingen, erfbeplantingen en solitaires;
- zone 3: de strook ten westen van de Herenweg met veel bosjes en lanen in samenhang met (grote) open ruimten.

De beplanting in zone 1 ontleent haar waarde vooral aan de ligging aan de rand van de Leede. Voor de watersporters is deze beplanting bepalend voor het gezicht van Warmond.

De beplanting in zone 2 heeft enerzijds een contrastwaarde (groene plekken in een stenen gebied) en anderzijds waarde als wegbegeleiding.

De beplanting in zone 3 heeft vooral landschappelijke waarde vanwege de voor de strandwal typerende beplantingsstructuur. Er is hier sprake van een landgoederen-landschap waarin met name de eigenheid bepaald wordt door de afwisseling van open en gesloten ruimten en de aanwezigheid van vele solitaire boomgroepen al of niet in rijen.

In het plangebied komen op een aantal plaatsen grotere groene plekken voor, dwars op de Dorpsstraat en Herenweg. Deze plekken, die onderdeel uitmaken van oude landgoederen, zijn essentieel in de dorpsstructuur.

5.6 Kleinschalige stedenbouwkundige elementen

Belangrijke elementen in de dorpskern van Warmond die de hoge belevingswaarde mede bepalen zijn kleinschalige bouwsels van diverse aard. Als voorbeelden kunnen genoemd worden:

theekoepels, muziektent, zitbank, prieel, ooievaarsnest, diverse smeedijzeren hekken, smeedijzeren brug, de pomp, straatlantaarns etc. De aanwezigheid hiervan mag beslist niet over het hoofd gezien worden. Het karakter van de dorpskern wordt er in belangrijke mate door verrijkt omdat deze elementen van velerlei aard zijn en ook weer enorm verschillen in vorm, functie, materiaal, kleur en ouderdom (zie ook foto's 7 t/m 13).

5.7 Parkeeronderzoek

In verband met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Warmond is in het plangebied een parkeeronderzoek uitgevoerd. Aanleiding tot het uitvoeren van dit onderzoek waren in eerste instantie de herinrichtingsplannen die in het kader van de gemeentelijke "Nota verkeersregulerende maatregelen" voor de wijken Endepoel en Oost alsmede voor de Dorpsstraat en omgeving zijn uitgewerkt.

Door het parkeeronderzoek zou moeten worden nagegaan of het aanbod aan parkeergelegenheid - dat volgens de plannen op sommige plaatsen zou worden verminderd - voldoet aan de huidige en toekomstige behoefte. Bij deze parkeerbehoefte gaat het enerzijds om de behoefte van de bewoners en anderzijds, voorzover het de (oude) dorpskern betreft, om de behoefte op

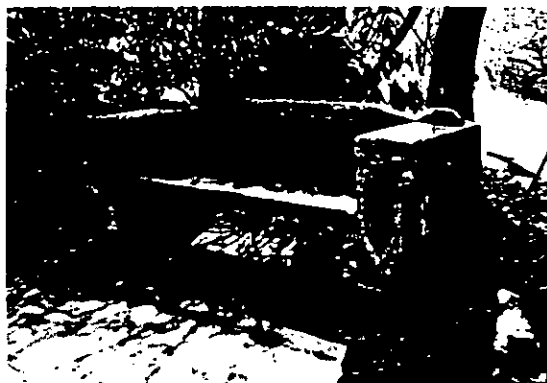
7. *Muziektent De Baan*

- Accentueert een van de weinige grote steenachtige ruimtes in de dorpskern.
- De belevingswaarde wordt verhoogd door extra functie.
- De kerk vormt duidelijke begrenzing van de ruimte.
- De overige inrichting is voor verbetering vatbaar.



8. *Burg. Schölvincbank*

- Karakteristiek element.
- Gebouwd in waardevolle stijl (Art Deco).



9. *Hek kerkhof*

- Smeedijzeren hek karakteristiek bij kerkhof in combinatie met gemetselde muur.
- Gehele entourage met bomen, verharding, materiaalgebruik, ruïne en kerktoren bijzonder sfeervol.
- Door beperkte hoogte van muur straalt de sfeer achter de muur door tot in de omgeving



10. *Hek MeImansdam 10*

- Nieuw smeedijzeren hek.
- Ook nieuwe elementen kunnen wezenlijk het karakter in de dorpskern ondersteunen of zelfs versterken.
- Passende bestrating en begroeiing completeren het beeld.



11. Bisschopslaan bij de Herenweg

- Toegangshek Mariënhaven.
- Smeedijzeren hek is bijzonder stedenbouwkundig element
- In combinatie met bomenlaan is het hek bijzonder karakteristiek in Warmond

*12. Ooievaarsnest*

- Accentueert grote open-groene plek aan noordzijde van de Herenweg bij het gemeentehuis
- Opmerkelijk bouwsel dat van redelijke afstand duidelijk herkenbaar is

*13. Prieel langs Leede*

- Ook de bebouwing en de inrichting van de buitenruimtes langs de Leede vormen een wezenlijk onderdeel van het karakter van Warmond.
- De inrichting van en de bouwsels in de privé-tuinen vormen daarvan het hoofdbestanddeel.



zaterdagen van de bewoners, personeel van de daar gevestigde bedrijven en winkelbezoekers samen. Aangezien voor de gehele bebouwde kom een bestemmingsplan zal worden opgesteld is van de gelegenheid gebruik gemaakt om ook in de resterende gebieden de parkeerbehoefte te bepalen en te toetsen aan het aanbod.

Daarnaast speelt nog een ander probleem ten aanzien van het parkeren waarvoor een nader onderzoek eveneens wenselijk was. Over de situatie op zomerse zondagen in de omgeving van de jachthavens worden regelmatig klachten geuit. Door de recreanten zou veelvuldig in de woonstraten worden geparkeerd.

Gezien deze taakstelling is een driedelig onderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten in bijlage 6 zijn weergegeven. Op basis van de resultaten van het onderzoek is de in de toekomst te verwachten parkeerbehoefte geraamd en vergeleken met het huidige aanbod respectievelijk het aanbod volgens de herinrichtingsplannen. Uit deze vergelijking is naar voren gekomen dat in een aantal gebieden aanvullende parkeergelegenheid gewenst is waarvoor in het bestemmingsplan ruimte moet worden gereserveerd. Aanvullende parkeergelegenheid is in het bijzonder gewenst in de volgende gebieden:

- Endepoel;
- Omgeving Warmundastraat;
- Burgemeester Ketelaarstraat;
- Omgeving Padoxlaan.

5.8 Samenvatting en conclusies

Een aantal van de in het nader onderzoek (paragrafen 2 t/m 7) beschreven ruimtelijke elementen in de dorpskern van Warmond kunnen in het bestemmingsplan worden opgenomen en dus gehandhaafd c.q. beschermd.

De gehele ruimtelijke structuur met het wegen-, straten-, dammen- en waterpatroon blijft gehandhaafd door het als zodanig bestemmen van wegen en water op de plankaart. Bij nieuw te realiseren bebouwing of inrichting fungeert de huidige ruimtelijke structuur als leidraad.

De veelheid van vormen en functies kan worden beschermd door het sterk gedetailleerd bestemmen per pand van onder andere maximale goothoogte, rooilijn, functies als wonen, bedrijf met soort-aanduiding, detailhandel, agrarisch bedrijf, tuin, erf, openbaar gebouw enzovoorts.

De aanwezige monumenten worden beschermd in het kader van de Monumentenwet en deze panden worden als zodanig ook op de plankaart aangegeven.

De cultuur-historisch waardevolle bebouwing kan blijkens het in bijlage 4 weergegeven onderzoek worden ingedeeld in 3 categorieën:

- a. gebouwen die niet of weinig zijn aangetast door verbouwingen of veranderingen;
- b. gebouwen als a, maar die eenvoudiger zijn of slechts in geringe mate aangetast zijn;
- c. gebouwen als a, waarbij verbouwingen het uitwendige karakter zo ingrijpend hebben aangetast, dat herstel technisch uitgesloten moet worden geacht.

Voor categorie a van de cultuur-historisch waardevolle bebouwing is het wenselijk deze in het kader van dit bestemmingsplan te beschermen. Dit zal gebeuren door deze panden op de plankaart van een aanduiding te voorzien en in de planvoorschriften beschermende maatregelen op te nemen. Voor de inhoudelijke uitwerking wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

Ook veel beplanting in Warmond is cultuur-historisch waardevol of dermate karakteristiek, dat beschermende maatregelen gewenst zijn (zie bijlage 5). De "Kapverordening Warmond" van 8 december 1983 voorziet reeds in belangrijke mate in die bescherming. Niettemin is het wenselijk binnen het bestemmingsplan nog enige beperkende maatregelen (aanlegvergunningenstelsel) op te nemen.

Een directe bescherming zoals door middel van een beheersregeling en/of een herplantplicht ligt echter buiten de invloedssfeer van het bestemmingsplan.

Voor de kleinschalige stedenbouwkundige elementen op straatniveau geldt eveneens dat een bescherming in het bestemmingsplan niet mogelijk is. Een mogelijke bescherming van deze kleinschalige elementen zou wel gewaarborgd zijn indien de dorpskern van Warmond als beschermd dorpsgezicht zou worden aangewezen.

In het verleden is deze mogelijkheid echter al afgewezen. Bovendien behoort - gelet op de huidige financiële mogelijkheden van 's Rijks schatkist - een dergelijk beleidsinstrumentarium nu niet tot de reële mogelijkheden. In het kader van dit bestemmingsplan is het wel van belang dat er bij gebruikers, beheerders en eigenaren van de bedoelde elementen een bewustwording op gang komt. Indien bij hen de bereidheid bestaat om deze elementen in stand te houden, is een belangrijke stap in de richting van behoud gezet.

Voor de parkeeraccommodatie zal uiteraard in het bestemmingsplan in voldoende ruimte moeten worden voorzien. Vooralsnog wordt hierbij gedacht aan verkeersbestemmingen van zodanige profielbreedte dat, waar nodig, de aanleg van parkeervakken mogelijk is. De feitelijke locaties en de feitelijke inrichting zullen in de fase van de planvorming nader worden bezien aan de hand van de criteria: capaciteit per buurt of straat, leefbaarheidsaspecten (bijv. woonerf-sfeer of nabij groene ruimten of elementen) en waarborgen van feitelijke realisering in verband met huidige bestemming.

6.1 Wegverkeerslawaa

Zonering

Op 1 januari 1982 zijn de artikelen van de Wet geluidhinder betreffende zonering langs wegen in werking getreden (art. 74 en 75).

Dit houdt in dat langs alle wegen geluidszones aanwezig zijn behalve langs wegen waarvan de gemeenteraad na overleg met de wegaanlegger of wegbeheerder in een raadsbesluit heeft vastgesteld dat de intensiteiten binnen een periode van 10 jaar niet hoger zullen worden dan 2450 mvt/etm.

De breedte van een zone is bovendien afhankelijk van het aantal rijstroken, de snelheid en van de intensiteit.

Aan de hand van de toekomstige woningaantallen is een raming gemaakt van de verkeersintensiteit op de belangrijkste wegvakken in Warmond. Deze aantallen zijn weergegeven in figuur 6. Hieruit blijkt dat in dit bestemmingsplan alleen de Oranje Nassaulaan, de Herenweg en de Sweilandstraat onder de gezoneerde wegen vallen. Deze wegen liggen binnen de bebouwde kom en hebben één respectievelijk twee rijstroken. De maximum snelheid bedraagt 50 km/h. Op basis van deze gegevens hebben de Oranje Nassaulaan en de Herenweg, deze laatste slechts voor zover de verkeersintensiteit meer dan 5.000 mvt/etm. bedraagt, aan weerszijden een geluidszone ter breedte van 200 meter. Langs het deel van de Herenweg tussen de Bijleveldlaan en de van Wassenaarstraat, waar de verkeersintensiteit lager ligt dan 5.000 mvt/etm., geldt een breedte van 100 meter, evenals langs de Sweilandstraat. Alle overige wegen binnen het plangebied ontsluiten een zodanig aantal woningen en andere bestemmingen, dat de toekomstige verkeersintensiteit beneden de 2.450 mvt/etm. zal blijven.

Deze wegen zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan, door middel van een afzonderlijk raadsbesluit, van zonering worden uitgesloten.

Grenswaarden in nieuwe situaties

Eveneens op 1 januari 1982 zijn de artikelen van de Wet geluidhinder betreffende nieuwe situaties in werking getreden (art. 76 t/m 87). Dit houdt in dat de geluidsbelasting aan de gevels van geluidgevoelige objecten, zoals woningen, scholen, kantoren, etc., binnen de zones langs wegen aan bepaalde normen (grenswaarden) dienen te voldoen. Uitgezonderd worden de situaties waarin op 1 januari 1982 de weg aanwezig of in aanleg was en waarbij tevens de woningen reeds aanwezig of in aanbouw waren. Deze gevallen worden tot de zogenaamde bestaande situaties gerekend.

Het onderhavige bestemmingsplan bevat binnen de zones enkele, in de zin van de Wet geluidhinder, als nieuwe situaties aan te merken bestemmingen (zie figuur 7).

Dit betreft achtereenvolgens:

- a. een uit te werken woongebied (UW) aan de Norremeerstraat;
- b. een rij woningen aan de Vlietwei;
- c. een woning aan de Waagdam;
- d. een woning aan de Melmansdam;
- e. vier woningen aan de Padoxlaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaa bij deze nieuwe situaties is zodanig dat, zelfs zonder rekening te houden met de afscherming door tussenliggende bebouwing, de voorkeursgrenswaarde in nieuwe situaties niet wordt bereikt.

Grenswaarden in bestaande situaties

De artikelen van de Wet geluidhinder betreffende bestaande situaties (art. 88 t/m 101 en 104) zullen volgens het Indicatief Meerjaren Programma Geluid 1984-1988 eerst in 1985 in werking treden. Vanaf dat tijdstip dient het gemeentebestuur een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van woningen binnen het zogenaamde "gebied van de zone" in te stellen. Hieronder verstaat men een beperkt gedeelte van de zone, waarop in bestaande situaties primair de aandacht wordt gericht. De breedte van de desbetreffende strook bedraagt aan weerszijden van alle gezoneerde wegen in het plangebied 100 meter.

Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of woningen ten gevolge van wegverkeer een hogere geluidsbelasting aan de gevel ondervinden dan 55 dB(A).

Deze situaties moeten, vergezeld van een programma van maatregelen, via tussenkomst van Gedeputeerde Staten aan de Minister worden gemeld. Die maatregelen moeten er voor zorgen dat de geluidsbelasting aan de gevels van de desbetreffende woningen niet boven de 55 dB(A) uitkomt.

Bij AMvB kan in bijzondere situaties weer worden geregeld dat er programma's komen die gericht zijn op een beperking van de geluidsbelasting tot hogere waarden dan 55 dB(A). In die programma's moeten dan tevens maatregelen voor komen, waarmee binnenshuis een belasting van maximaal 45 dB(A) wordt bereikt. De Minister stelt na ontvangst van het programma de ten hoogste toelaatbare waarde van de geluidsbelasting vast. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting zal evenwel nooit meer bedragen dan 65 dB(A) voor in een geldend plan geprojecteerde of voor in aanbouw zijnde woningen en 70 dB(A) voor bestaande woningen.

Bestaande situaties in het plangebied

In het kader van de in opdracht van het Ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiëne door DHV verrichte "Inventarisatie sanering wegverkeerslawaaï" is berekend wat de geluidsbelasting aan de gevel van de bestaande woningen is.

Bij deze inventarisatie is abusievelijk geen rekening gehouden met het eenrichtingsverkeer in een gedeelte van de Herenweg, waardoor de verkeersintensiteit daar te hoog is ingeschat. Als gevolg daarvan heeft men voor de Sweilandstraat, die het verkeer in de tegenrichting verwerkt, geen berekeningen uitgevoerd.

De werkelijk optredende geluidsbelasting langs dat deel van de Herenweg is bepaald door de door DHV berekende waarden met 3 dB(A) te verminderen, hetgeen overeenkomt met een halvering van de verkeersintensiteit. De geluidsbelasting aan de gevels van de woningen langs de Sweilandstraat is globaal bepaald door vergelijking met de langs de Herenweg bepaalde waarden. Deze ligt nergens boven de saneringsgrenswaarde (60 dB(A)).

Voor de woningen langs de Oranje Nassaulaan heeft men de berekeningen uitgevoerd rekening houdend met een verkeersintensiteit van 9.600 mvt/etm. en een snelheid van 80 km/h. In verband met de verwachting dat de toekomstige hoeveelheid verkeer beperkter zal zijn (ca. 7.000 mvt/etm. tegen ca. 6.000 thans) en bovendien wegens het feit dat het desbetreffende wegvak binnen de bebouwde kom is gelegen en de snelheid derhalve slechts 50 km/h bedraagt, heeft voor deze woningen een globale herberekening plaatsgevonden. Ook hier is nergens sprake van een overschrijding van de saneringsgrenswaarde.

In de door DHV berekende waarden is de correctie volgens art. 103 van de Wet geluidhinder nog niet verwerkt. Deze correctie hangt samen met de verwachting dat de voertuigen op middellange termijn aanmerkelijk stiller zullen worden. Om toetsing aan de geldende grenswaarden mogelijk te maken, is deze correctie uitgevoerd en in figuur 7 verwerkt. Deze afbeelding toont alle woningen langs de Herenweg die een hogere geluidsbelasting ondervinden (na correctie volgens art. 103) dan 60 dB(A) (saneringsgrenswaarde). Langs de Sweilandstraat en Oranje Nassaulaan vindt geen overschrijding plaats.

Voor bestaande woningen bedraagt de uiterste grenswaarde 70 dB(A). Deze wordt in geen enkel geval bereikt. Wel bestaat er een meldingsplicht voor woningen met een geluidsbelasting aan de gevel van meer dan 55 dB(A). Deze meldingsplicht geldt voor nagenoeg alle woningen langs de genoemde wegen. Overigens wordt opgemerkt dat de inventarisatie door DHV heeft plaatsgevonden met de toenmalige rekenmethode. Thans is volgens het reken- en meetvoorschrift verkeerslawaai een andere berekeningswijze voorgeschreven, die in het algemeen tot iets gunstigere resultaten leidt. Wanneer te zijner tijd het hoofdstuk "bestaande situaties" in werking treedt is dan ook herberekening met deze methode noodzakelijk alvorens tot een programma van maatregelen te kunnen komen.

Voor dit bestemmingsplan kan volstaan worden met de conclusie dat alle woonbestemmingen kunnen worden gehandhaafd omdat de uiterste grenswaarde nergens wordt overschreden. Te zijner tijd zal door maatregelen aan de gevel ervoor gezorgd moeten worden, dat de etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau binnenshuis maximaal 45 dB(A) zal bedragen.

6.2 Railverkeerslawaai

De Wet geluidhinder bevat een drietal artikelen betreffende railverkeerslawaai.

Hierin wordt onder meer gesteld dat bij algemene maatregelen van bestuur eisen kunnen worden gesteld aan de samenstelling of wijze van aanleg van spoor-, tram- of metrobanen. Ook met betrekking tot de geluidsbelasting kunnen regels worden gesteld op gelijke wijze als bij wegverkeerslawaai.

Het Ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiene heeft een circulaire uitgebracht waarin grenswaarden voor het equivalente geluidsniveau ten gevolge van spoorweglawaai worden aangegeven, zulks met het oog op woonbestemmingen in nieuwe situaties.

Tevens is in deze circulaire een globale berekeningsmethode vermeld om de zonebreedte langs spoorlijnen vast te stellen waarbinnen de geluidsbelasting hoger is dan het maximaal toelaatbare.

Voor andere vormen van railverkeer (tram en metro) en geluidgevoelige objecten, die geen woningen zijn (scholen, en dergelijke), zullen zonodig aanvullende circulaire verschenen.

Langs een gedeelte van het plangebied loopt de spoorlijn van Leiden naar Haarlem resp. Schiphol. Bij de onder e genoemde woningen langs de Padoxlaan is sprake van een overschrijding van de voor spoorweglawaai geldende normen. Twee van deze woningen zijn geprojecteerd langs de Leede en twee nabij de eengezinswoningen.

De afstand van deze woningen tot de as van de spoorbaan is 33 m resp. 38 m en de etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau 67 resp. 66 dB(A). Dit betekent een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met 7 of 6 dB(A). Voor het overige is er slechts sprake van bestaande situaties waarvoor nog geen normen gelden. Wel kan vermeld worden dat in het kader van de aanleg van de Schiphollijn uitgebreide aandacht is besteed aan de geluidshinder ten gevolge van het railverkeer en er in dat kader tevens maatregelen zijn getroffen ter beperking van de hinder.

6.3 Industrielawaai

In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd waarop de bepalingen uit art. 16 van de wet van toepassing zijn. De vestiging van zogenaamde A-inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder is in de voorschriften uitgesloten.

6.4 Conclusies

Het bestemmingsplan Bebouwde kom bevat één nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder waarbij de geldende voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, namelijk bij de vier te bouwen woningen aan de Padoxlaan (e). Hier vindt overschrijding plaats van de normen die worden genoemd in de circulaire spoorweglawaai. Omdat deze woningen echter in relatie staan met de verplaatsing van jachthaven Haarsma naar het industrieterrein in het bestemmingsplan Zuid, is het wenselijk de bouw van deze woningen mogelijk te maken. Hiervoor is inmiddels bij Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening aangevraagd.

figuur 6

VERKEERSINTENSITEITEN



5500

AANTAL MOTORVOERTUIGEN / ETMAAL

0 100 200 300 400 m

figuur 7

GELUIDBELASTING

 GELUIDBELASTING AAN DE GEVEL
HOGER DAN 60 dB(A)

NIEUWE SITUATIES

- (A) - NORREMEERSTRAAT
- (B) - VLIETWEI
- (C) - WAAGDAM
- (D) - MELMANSDAM
- (E) - PADOXLAAN



0 100 200 300 400 m

7.1 Inleiding

De door de gemeenteraad op 24 september 1981 vastgestelde doelstellingen moeten hun planologische uitwerking krijgen in het bestemmingsplan. Het is evenwel niet mogelijk om iedere doelstelling (direct) in het bestemmingsplan uit te werken. Dat kan zijn omdat de formulering ervan is gericht op ontwikkelingen die zich op langere termijn kunnen afspelen, bijvoorbeeld functieverandering, of omdat zij privaatrechtelijk moeten worden geregeld.

Voorzover de doelstellingen wel in het bestemmingsplan te vertalen zijn, kan dat geschieden door het projecteren van geëigende bestemmingen, nadere bepalingen in de planvoorschriften of in een combinatie van beide. In de volgende twee paragrafen zal worden aangegeven hoe de uitwerking heeft plaats gevonden.

7.2 De plankaart

De doelstellingen van hoofdstuk 4 zijn in vier groepen ingedeeld: karakter, winkel- en horecabedrijven, bedrijven en verkeer. Analooq aan deze indeling zal de plankaart worden toegelicht.

Karakter

De ruimtelijke structuur die wordt gevormd door de wegen, straten, dammen, waterlopen en open ruimten, blijft gehandhaafd door het als zodanig bestemmen op de plankaart. Hetzelfde geldt voor de bebouwing. Door de gedetailleerde wijze van bestemmen, zowel voor wat betreft vorm, hoogte, oppervlakte en functie, wordt de onderlinge verhouding en vervlechting gehandhaafd.

Beoogde doelstellingen: 1, 2, 3, 4 en 7.

In bijlage 4 zijn de resultaten weergegeven van het onderzoek naar de cultuur-historische waarde van gebouwen. Van de drie categorieën waarin de waardering is aangegeven, wordt alleen categorie A voor de karakteristiek en beleving van Warmond dermate waardevol geacht, dat bescherming van deze gebouwen tegen ingrijpende verandering en/of aantasting van het uitwendige karakter in dit bestemmingsplan wenselijk wordt geacht.

Op de plankaart zijn deze panden voorzien van de aanduiding

"karakteristiek c.q. waardevol gebouw", terwijl in de voorschriften beschermende bepalingen zijn opgenomen (zie verder paragraaf 3).

Voor gebouwen met de waardering B of C zijn geen beperkingen opgenomen.

Bij veranderingen aan deze panden is het te hopen dat in onderling overleg de bestaande karakteristiek kan worden gehandhaafd of zelfs verbeterd.

Beoogde doelstelling: 6.

Van de waardevolle beplanting, zoals deze is weergegeven in bijlage 5, verdient met name die beplanting welke gelegen is ten westen van de Herenweg, bescherming. Deze heeft vooral grote landschappelijke waarde wegens de typerende beplantingsstructuur. Het landgoederen-landschap dat we hier aantreffen wordt gevormd door bosjes en laanbeplantingen die een sterke afwisseling van open en gesloten ruimten met zich meebrengen. Op de plankaart zijn deze gronden bestemd voor "groenvoorzieningen" of voor "beschermd bos". In de voorschriften wordt bij de bestemming "beschermd bos" voorzien in een vergunningenstelsel voor de uitvoering van werken en werkzaamheden.

Weliswaar treffen we ook langs de Leede waardevolle beplanting aan, maar deze bestaat veel meer uit solitaire bomen die zich minder lenen voor directe bescherming in het bestemmingsplan. Bescherming hiervan blijft plaatsvinden middels de "Kapverordening Warmond".

In vele gevallen geldt dat de gronden waarop waardevolle beplanting aanwezig is, zijn gevrijwaard van bouwmogelijkheden (tuin, groenvoorzieningen). Middels vrijstelling kan op de tuinbestemming weliswaar bebouwing worden toegestaan, doch hierbij geldt dan dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen omtrent de situering van de gebouwen. Beoogde doelstellingen: 6 en 7.

Winkel- en horecabedrijven

Uitbreiding van bestaande winkels en horecabedrijven is toegestaan c.q. mogelijk. Dit kan geschieden binnen de als zodanig aangegeven bestemmingen of door middel van ruime bouwmogelijkheden op de aangrenzende erven. In de Dorpsstraat is er een sterke menging van de functies wonen, winkels, dienstverlenende bedrijven en kantoren. Niet alleen komen deze functies naast elkaar voor, maar ook boven elkaar in hetzelfde pand. Daar waar dit verantwoord is, zijn deze functies (ook in de rest van het plangebied) met elkaar gecombineerd in de bestemmingen "woondoeleinden en detailhandel" en "woondoeleinden en kantoren". Dit betekent dat uitwisseling van deze functies binnen de bestemming mogelijk is zonder hiervoor steeds een partiële herziening van het bestemmingsplan op te moeten stellen. Deze regeling is in overeenstemming met de thans nog vigerende (bestemmings-)plannen ter plaatse en sluit aan op de ontwikkelingen die zich in de afgelopen jaren in de praktijk hebben voorgedaan: winkels verbouwen tot woning en uitbreiding van winkels in zijdelingse richting.

De verdeling van winkels over het plangebied blijft in verhouding gehandhaafd: concentratie in de Dorpsstraat en enige spreiding in de rest van het plangebied.

Beoogde doelstellingen: 9, 10 en 12.

De doelstellingen 8 en 11, gericht op het uitsluiten van nieuwe winkelvestigingen in reeds aanwezige branches en de vestiging van een horecabedrijf vooral ten behoeve van recreanten en overige passanten, kunnen niet middels het bestemmingsplan worden geëffectueerd. De Wet op de Ruimtelijke Ordening maakt deze beperking niet mogelijk.

Het houden van een weekmarkt (doelstelling 13) hoeft niet in het bestemmingsplan te worden geregeld. Een dergelijke tijdelijke voorziening (voor Warmond waarschijnlijk één ochtend of middag per week) vraagt slechts ruimtelijke mogelijkheden welke binnen het plangebied op diverse plaatsen aanwezig zijn. Het houden van een weekmarkt kan derhalve middels afzonderlijke gemeentelijke verordeningen mogelijk worden gemaakt.

Bedrijven

Handhaving van het aantal arbeidsplaatsen in absolute zin (doelstelling 14) is middels het bestemmingsplan niet te garanderen. Er kan slechts getracht worden om de potentiële werkgelegenheid te handhaven door de bestaande bedrijven binnen het plangebied te bestemmen en, indien dit mogelijk is, reële ontwikkelingskansen te bieden. Voor de vestiging van nieuwe bedrijven binnen de dorpskern (doelstelling 15) zijn geen gronden gereserveerd omdat de ruimtelijke mogelijkheden ontbreken. Hiervoor zal vooralsnog moeten worden uitgeweken naar het industrieterrein in het bestemmingsplan Zuid.

De bestaande bedrijven binnen het plangebied zijn als zodanig bestemd. In de huidige omvang veroorzaken zij geen overmatige hinder voor de (woon-)omgeving. In relatie met de planvoorschriften is het evenwel noodzakelijk om, ter vering van hinderlijke bedrijven, een aantal van deze bedrijven van een zogenaamde sub-bestemming te voorzien (zie verder paragraaf 3).

Beoogde doelstellingen: 14, 16 en 17.

Vestiging van nieuwe jachtwerven of jachthavens is niet mogelijk. De bestaande bedrijven in die branche zijn als zodanig bestemd. Indien uitbreiding van deze bedrijven gewenst is, zal dit middels een partiële herziening, onder afweging van belangen, waaronder voorzieningen voor de eigen parkeerbehoefte, plaats kunnen vinden.

Beoogde doelstellingen: 18, 19 en 24.

Verkeer

In bijlage 6 zijn de resultaten weergegeven van het onderzoek naar de parkeersituatie en -behoefte binnen het plangebied. Voor een aantal gebieden is daarbij een tekort gesignaleerd, waarvoor binnen het bestemmingsplan een oplossing moest worden gevonden. Daar waar dit mogelijk was, is in of nabij deze gebieden ruimte gereserveerd voor de oplossing van dit probleem door het projecteren van de bestemmingen "verkeersdoeleinden" of "verblijfsgebied". Met name het geprojecteerde parkeerterrein ten westen van de Herenweg, nabij de Van Duvenvoordestraat, zal een belangrijke bijdrage moeten leveren voor de oplossing van het parkeerprobleem in de zuid-westelijk hoek van het plangebied. Het nadeel van een wat grotere loopafstand (tot bijvoorbeeld de jachthavens) zal moeten worden geaccepteerd. Daar waar geen ruimtelijke mogelijkheden voorhanden zijn, zal het tekort aan parkeerplaatsen moeten worden opgelost door herinrichting van de straten.

De herinrichting van de Dorpsstraat is inmiddels uitgevoerd. De doelstellingen met betrekking tot deze straat mogen verondersteld worden te zijn verwezenlijkt.

Beoogde doelstellingen: 20, 21, 22, 25 en 26.

Bevordering van de aanleg van fiets- en wandelpaden is een doelstelling die niet direct in het bestemmingsplan is of kan worden uitgewerkt. De formulering ervan kan zowel gericht zijn op de uitbreiding van deze voorzieningen (bijvoorbeeld recreatief gebruik), dan wel op de aanleg ervan ter verbetering van de verkeersveiligheid voor deze groep kwetsbare verkeersdeelnemers.

Daarnaast kunnen ter beschikking staande oplossingen niet altijd in het bestemmingsplan worden vastgelegd, bijvoorbeeld verkeersmaatregelen in de zin van snelheidsbeperking, parkeerverboden etc.

Binnen het bestemmingsplan wordt thans volstaan met het zo breed mogelijk projecteren van de bestemmingen "verkeersdoeleinden" en "verblijfsgebied" en het afstemmen van de planvoorschriften op deze doelstelling. Daarnaast is het zonder meer toegestaan om wandel- en fietspaden aan te leggen op gronden met de bestemming "groenvoorzieningen".

Bij de uitvoering van werkzaamheden binnen de twee verkeersbestemmingen zal ruime aandacht worden besteed aan de verwezenlijking van deze doelstelling, zoals dit eveneens in het verleden is gebeurd bij bijvoorbeeld de aanleg van de tunnel onder de spoorlijn (vrijliggende voet- en fietspaden), de aanleg van de brug over de Leede (Padoxlaan; vrijliggend fietspad richting Leiden) en de herinrichting van de Dorpsstraat (verbetering situatie voor voetgangers).

Beoogde doelstelling: 23.

Binnen het kader van een bestemmingsplan is het niet mogelijk om de aanleg van parkeerplaatsen op het terrein van de jachthavens af te dwingen. Indien er medewerking wordt gevraagd aan het gemeentebestuur om het aantal ligplaatsen te mogen vergroten, kan dit worden afgedwongen middels een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeentebestuur en exploitant. Beoogde doelstelling: 24.

7.3 De voorschriften

In de voorschriften zijn, voor zover noodzakelijk en mogelijk is, bouw- en gebruiksmogelijkheden aangegeven die aansluiten aan de geformuleerde doelstellingen. Op enkele onderdelen van de voorschriften wordt hieronder nader ingegaan.

Karakteristieke c.q. waardevolle gebouwen

Ingevolge een van de doelstellingen dienen de waardevolle en karakteristieke gebouwen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden. Het gaat hierbij om gebouwen die van grote betekenis zijn voor de karakteristiek en beleving van het dorp, maar nog niet zodanig waardevol zijn dat zij als officieel monument zijn aangewezen. In tegenstelling tot de officieel aangewezen monumenten, worden zij op geen enkele wijze beschermd tegen ingrijpende veranderingen en/of aantasting van het uitwendig karakter. Uit hoofde van een zorgvuldige afweging, gericht op het behoud van architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten, wordt het noodzakelijk geacht ook iets van deze bebouwing te beschermen en te bewaren.

Welke gebouwen dat zijn, is weergegeven in de als bijlage 4 bij dit plan opgenomen inventarisatie. Van deze gebouwen wordt categorie A in dit bestemmingsplan beschermd en als zodanig op de plankaart van een aanduiding voorzien. De strekking van het hierbij behorende voorschrift (art. 6) is om deze gebouwen te beschermen tegen ingrijpende verandering en/of aantasting van het uitwendig karakter.

Een financiële tegemoetkoming bij gehele of gedeeltelijke verbouw, zoals dit wel voor officiële monumenten geldt, is evenwel niet te verwachten. Om te voorkomen dat door strikte toepassing van de voorschriften de verbouwer voor onredelijk hoge kosten komt te staan, zijn enkele vrijstellingen opgenomen. Burgemeester en wethouders verlenen dan vrijstelling van de voorschriften.

Beoogde doelstelling: 6.

Bedrijven

Om de geformuleerde doelstellingen met betrekking tot bedrijven zoveel mogelijk in het bestemmingsplan te verwerken, is in het voorschrift bedrijven (art. 13) gebruik gemaakt van de zogenaamde "Staat van Inrichtingen". Deze Staat van Inrichtingen deelt bedrijven in 5 categorieën in, al naar gelang te vrezen gevaar, schade of hinder voor de omgeving.

De verdeling is als volgt:

- | | |
|-------------|---|
| Categorie 1 | - inrichtingen die doorgaans in de woonomgeving thuishoren; |
| Categorie 2 | - inrichtingen die niet bij voorbaat storend voor de woonomgeving behoeven te zijn; |
| Categorie 3 | - inrichtingen die niet in de woonomgeving thuishoren en bij voorbaat naar de buitenrand van de stad c.q. dorpskern dienen te worden verwezen op enige afstand van het wonen; |
| Categorie 4 | - inrichtingen die door middel van een groene zone of andere bufferzone van het wonen behoren te worden gescheiden; |
| Categorie 5 | - inrichtingen die zo ver mogelijk van het wonen dienen te worden gesitueerd. |

In het kader van dit bestemmingsplan is in beginsel gekozen voor uitsluiting van bedrijven die als "inrichting" in de categorieën 3, 4 en 5 van de lijst voorkomen en bedrijven die in het kader van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als zogenaamde "A-inrichtingen". Bij de uitsluiting in dit bestemmingsplan is echter een uitzondering gemaakt voor enkele bestaande bedrijven in de categorieën 3, 4 of 5. Deze bedrijven veroorzaken in de huidige omvang geen overmatige hinder voor de (woon-)omgeving en behoeven dus noodzakelijkerwijs niet "wegbestemd" te worden. Door toepassing van een sub-bestemming kunnen deze bedrijven ter plaatse blijven functioneren en gelden daarvoor dezelfde regels als voor de andere bedrijven.

De desbetreffende sub-bestemmingen zijn:

- Bg ten behoeve van garagebedrijven;
- Bj ten behoeve van jachtbouwwerven;
- Bk ten behoeve van kaarsenmakerijen;
- Bm ten behoeve van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Beoogde doelstellingen: 1, 14, 17 en 18.

Ter plaatse van de overige bestaande bedrijven is een algemene bedrijfsbestemming (zonder sub-bestemming) toegepast. Indien door bedrijfsverplaatsing, -opheffing of anderszins zich nieuwe bedrijven willen vestigen, komen hier in eerste instantie bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen voor in aanmerking. Daarnaast is het mogelijk dat er zich bedrijven vestigen uit de categorieën 3 en 4 of bedrijven die in het geheel niet in de Staat van Inrichtingen worden genoemd. Dit omdat de categorië-indeling van genoemde staat niet in alle gevallen gerelateerd is aan de bedrijfsomvang en de mate van milieuhinderlijke activiteiten of omdat er bedrijfstvormen zijn die in het geheel niet worden genoemd maar in feite gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die direct toelaatbaar zijn of toelaatbaar kunnen worden geacht. Om deze bedrijven toe te laten, is voorzien in een vrijstellingsmogelijkheid voor burgemeester en wethouders, waarbij het overigens noodzakelijk is dat, alvorens de vrijstelling wordt verleend, er advies wordt ingewonnen bij de Inspecteur voor de Volksgezondheid en Milieuhygiëne.

Beoogde doelstelling: 15.

Recreatie

Onder de bestemming recreatie vallen, ieder met een eigen sub-bestemming, speelterreinen, jachthavens en botenbergingen. De botenbergingen zijn op de plankaart zodanig ingetekend dat zij voornamelijk in het water - geprojecteerd zijn. Een zijde kan met de wal verbonden zijn. Daar waar de sub-bestemming botenberging is gelegd, is een botenberging van maximaal 70 m² toegestaan.

Binnen de sub-bestemming jachthaven wordt het mogelijk gemaakt om per jachthaven maximaal 100 m² bebouwing te gebruiken als verkoopruimte voor aan de watersport verwante artikelen, zoals: tuigage, reparatie- en onderhoudsmateriaal en accessoires. Hiermee wordt beoogd aan te sluiten bij feitelijke situaties c.q. wensen.

Om te voorkomen dat er andere, niet verwante vormen van detailhandel zullen plaatsvinden, is hiervoor echter een vrijstelling van burgemeester en wethouders noodzakelijk. Bij overtreding van de vrijstelling, of de bij deze vrijstelling gestelde voorwaarden, is dan strafsancie mogelijk.

Eveneens wordt het mogelijk gemaakt om per jachthaven maximaal 100 m² bebouwing te gebruiken voor horecavoorzieningen. Ook hier wordt beoogd aan te sluiten bij feitelijke situaties c.q. wensen en is vrijstelling van burgemeester en wethouders noodzakelijk. Omdat het niet mogelijk is te bepalen dat deze voorziening uitsluitend bestemd is voor ligplaatshouders en passanten "over water", wordt de vrijstelling afhankelijk gesteld van de aanleg van parkeerplaatsen. Met deze voorwaarde wordt beoogd de parkeerproblematiek nabij de jachthavens niet te vergroten c.q. enigszins op te lossen.

Agrarische doeleinden

Gezien de beperkte agrarische functie binnen het plangebied is het desbetreffende voorschrift (art.17) eveneens beperkt. Tuinbouw onder staand glas is uitsluitend daar toelaatbaar waar de sub-bestemming Ak is gelegd; intensieve veehouderij is in het geheel niet toegestaan.

Ingevolge doelstelling 5 moet het mogelijk worden gemaakt dat boerderijen, bij beëindiging van de bedrijfsvoering, een andere functie gaan vervullen. Omdat op dit moment niet te voorzien is welke functie dit zal zijn en of deze nieuwe functie verenigbaar is met de situatie ter plaatse, worden er in het bestemmingsplan nog geen bepalingen dienaangaande opgenomen. Indien zich te zijner tijd een bedrijfsbeëindiging voordoet, zal een en ander op dat moment moeten worden onderzocht en zal gedeeltelijk herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

Beschermd bos

De regeling voor deze gronden is er op gericht de waarden van natuur, landschap, bosbouw en cultuurhistorie te bewaren. Om deze reden mag er op die gronden niet worden gebouwd. Een aantal met name genoemde werken en werkzaamheden, zoals het aanleggen van wegen en het rooien van bomen, mogen slechts met een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders uitgevoerd worden.

Beoogde doelstelling: 6.

Binnen deze bestemming zijn twee archeologisch waardevolle gebieden gelegen. Aan de Kloosterwei is dat het gebied waarin overblijfselen van het 15e-eeuwse Sint Ursulaklooster aanwezig zijn en ten noorden van de wijk Endepoel het gebied met overblijfselen van het middeleeuwse kasteel van Dirc van Teijlingen. Een aanlegvergunning voor deze gronden kan slechts door burgemeester en wethouders worden verleend na advies ingewonnen te hebben bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Tuin

Op gronden met de bestemming tuin mogen in principe slechts erfafscheidingen worden gebouwd. In lid 4 van het voorschrift (art. 21) worden een aantal vrijstellingsmogelijkheden gegeven. De belangrijkste hiervan is de vrijstellingsmogelijkheid om een erker, serre of entreeportaal te bouwen. De vrijstelling voor erkers en serres is gegeven in verband met de besparingsmogelijkheden op energiekosten. Door glazen erkers en serres aan de zuidkant van woningen kan zonnewarmte langer in de woningen worden vastgehouden.

De vrijstelling voor entreeportalen is opgenomen met het oog op de mogelijkheid (kleine) woningen uit te kunnen breiden. In het verleden is hiervoor in bepaalde gevallen reeds een bouwvergunning afgegeven. Nu is de mogelijkheid ook in het bestemmingsplan opgenomen.

Over de grootte en de afstand tot de aanliggende weg zijn enige voorwaarden opgenomen.

Verblijfsgebied en verkeersdoeleinden

De situatie binnen het plangebied kenmerkt zich door een veelheid van wegen, straten en dammen die nagenoeg alle voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk zijn. Met uitzondering van de Herenweg is er geen sprake van een duidelijke structuur, zijnde een onderscheid in wegen met een verkeersafwikkelende functie en wegen met een erffunctie.

Verkeersremmende maatregelen, zoals drempels en asverspringingen bij wegen met een doorgaande- of verzamel functie zijn over het algemeen minder wenselijk. Anders ligt dit bij straten die in hoofdzaak dienen voor ontsluiting van de daaraan gelegen woningen en/of winkels. Hier is het alleszins wenselijk om verkeersbelemmerende maatregelen te nemen die de veiligheid verhogen. Om deze maatregelen mogelijk te maken, of althans inzicht te geven waar ze gewenst zijn, is gekozen voor een bestemming verblijfsgebied. Daar waar deze bestemming is geprojecteerd, is het voorschrift er op gericht de (doorgaande) verkeersfunctie te weren ten gunste van de verblijfsfunctie.

Beoogde doelstellingen: 21, 22 en 23.

De bewegwijzering naar bedrijven (doelstelling 27) behoeft niet afzonderlijk in het bestemmingsplan te worden geregeld. Dergelijke voorzieningen zijn ingevolge artikel 2 "vrijstelling voor kleine bouwwerken en geringe afwijkingen" toelaatbaar.

Uit te werken woongebied

In het bestemmingsplan is een bestemming uit te werken woongebied opgenomen. Deze bestemming past in de doelstellingen ten aanzien van het versterken van de ruimtelijke structuur (doelstelling 3) en is geprojecteerd op een braakliggend terrein aan de Norremeerstraat. Op deze plaats is ruimte voor maximaal 20 woningen.

Voor de uitwerking van dit gebied zijn een aantal regels opgenomen (art. 26) met betrekking tot de hoogte van de bebouwing en de inrichting van het gebied.

Met inachtneming van deze regels kunnen burgemeester en wethouders een gedetailleerde uitwerking opstellen. Voordat deze uitwerking wordt vastgesteld krijgen belanghebbenden de gelegenheid tegen een uitwerkingsplan bezwaren in te dienen. Tenslotte is een regeling opgenomen in hoeverre er gebouwd kan worden voordat een uitwerkingsplan is vastgesteld.

8.1 Overleg ex artikel 8 Besluit op de Ruimtelijke Ordening

In het kader van het overleg ex artikel 8 Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerp van dit bestemmingsplan toegezonden aan de navolgende personen en/of instanties:

- de Provinciale Planologische Commissie in Zuid-Holland;
- de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland en Zeeland;
- de Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting, Grond- en Bosbeheer in Zuid-Holland;
- de Provinciale Waterstaat in Zuid-Holland;
- het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- de Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie;
- de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in Zuid-Holland;
- de Regionaal Inspecteur voor de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu;
- het Energiebedrijf Rijnland.

Met uitzondering van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in Zuid-Holland hebben alle instanties op het ontwerp-plan gereageerd.

De Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben laten weten in het ontwerp geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek; Hoofdingenieur-Directeur voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer in Zuid-Holland

Beiden wijzen erop dat de aanwezige archeologische monumenten niet dienen te worden aangegeven als beschermd natuurmonument, maar als cultuurmonument in de zin van artikel 10 van de Monumentenwet. Tevens zijn wijziging en aanvulling van de artikelen 17 en 18 van de voorschriften nodig.

Commentaar:

Aan de strekking van de opmerkingen kan worden voldaan.
Plankaart en voorschriften zijn daarop aangepast.

Provinciale Waterstaat; Inspecteur voor de Volksgezondheid en Milieuhygiëne

Beiden maken een opmerking over de toepassing van de Wet geluidhinder ten behoeve van een tweetal lokaties voor woningbouw (aan de Oranje Nassaulaan en de Padoxlaan). Een ontheffing van de desbetreffende grenswaarde voor wegverkeerslawaai moet voor de vaststelling van het plan worden aangevraagd. Ten aanzien van de toepassing van de grenswaarde voor spoorweglawaai wordt opgemerkt dat de desbetreffende artikelen van de wet nog niet in werking zijn getreden.

Commentaar

De woning aan de Oranje Nassaulaan is komen te vervallen. Voor wat betreft het beperken van het spoorweglawaai wordt erop gewezen dat in de gemeentelijke bouwverordening de bepaling is opgenomen dat het binnenniveau de grens van 35 dB(A) etmaalwaarde niet mag overschrijden. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken, wordt er thans een procedure gevolgd voor een verklaring van geen bezwaar (art. 19 WRO) van Gedeputeerde Staten.

Inspecteur van de Volksgezondheid en Milieuhygiëne

Deze plaatst nog een opmerking bij de toepassing van de Staat van Inrichtingen. Hij is van mening dat bij de beëindiging van de activiteiten van de bestaande bedrijven met een sub-bestemming (jachtwerven, garagebedrijven etc.) slechts de vestiging van bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen mogelijk mag zijn.

Commentaar

Uit de tekst van artikel 13 volgens het voorontwerp volgt reeds dat bij eventuele opheffing van bedrijven die met een sub-bestemming zijn aangegeven, de Staat van Inrichtingen rechtstreeks van toepassing is bij vestiging van een ander bedrijf. Overname van hetzelfde soort bedrijf kan en behoeft ook niet te worden voorkomen.

In verband met een en ander verdient overigens nog het volgende vermelding. Gelijktijdig met het schriftelijk overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is met de bevolking en de raadscommissie voor ruimtelijke ordening uitvoerig gediscussieerd over de toepassing van de Staat van Inrichtingen. Daarbij is vooral naar voren gekomen dat de categorie-indeling van genoemde staat niet gerelateerd is aan de bedrijfsomvang als zodanig en de mate van milieu-hinderlijke activiteit in het bijzonder. Uitvloeisel van de gehanteerde toepassing is onder andere geweest het wegbestemmen van de twee aanwezige kaarsenfabrieken. Genoemde bedrijven beschikken over een vergunning in het kader van de Hindervet en veroorzaken in de huidige omvang geen overmatige hinder of gevaar voor de (woon-)omgeving.

Deze tegenstrijdigheid in beleid dient te worden opgeheven. Bedrijven van geringe omvang, die voorkomen in categorie 3 of 4 van de Staat van Inrichtingen behoeven niet bij voorbaat te worden uitgesloten. Het college van burgemeester en wethouders kan daartoe gebruik maken van een vrijstellingsmogelijkheid die alsnog is opgenomen in de voorschriften. Een advies van de Inspecteur voor de Milieuhygiëne is daarbij overigens vereist.

Een gelijktijdige vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen ten behoeve van bedrijven die niet in de staat zijn genoemd, maar daaraan gelijkwaardig zijn. Ten slotte is in het voorschrift geregeld dat de vestiging van A-inrichtingen is uitgesloten, evenals de opslag en verkoop van LPG.

Energiebedrijf Rijnland

Dit bedrijf vraagt om een ruimere vrijstelling in artikel 2 lid 1 sub a. In plaats van 20 m² wordt 25 m² gevraagd in verband met een strook van 1,50 m werkterrein rondom transformatorstations.

Commentaar

De vrijstellingsmogelijkheid in artikel 2 betreft het feitelijk bebouwd oppervlak, dus exclusief de gevraagde strook. Derhalve is een verruiming overbodig.

Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland en Zeeland

Deze schrijft te kunnen instemmen met de doelstellingen van het plan. Hij plaatst een aantal kanttekeningen bij de voorschriften, met name bij artikel 6 (karakteristieke bebouwing) en artikel 13 (bedrijven).

Commentaar

De opmerkingen zijn grotendeels verwerkt. Ten aanzien van een nadere beschouwing over artikel 6 wordt verwezen naar de reactie op de PPC-brief (zie hierna) en voor wat betreft artikel 13 wordt verwezen naar de reactie op de brief van de Inspecteur Milieuhygiëne (zie hiervoor).

Provinciale Planologische Commissie in Zuid-Holland

De doelstellingen van het plan worden onderschreven en er is waardering voor het gepleegde onderzoek. Op een aantal facetten van het plan gaat de commissie nader in. Over de bescherming van de karakteristieke bebouwing schrijft de commissie dat bepalingen die onder meer gericht zijn op dakvorm, gevelindeling en materiaalkeuze, welstandsaspecten betreffen en daarom - gelet op de Kroonjurisprudentie - in het algemeen niet aanvaardbaar moeten worden geacht. De commissie is voorts van oordeel dat de motivering in de plantoelichting de stedenbouwkundige noodzaak van artikel 6 van de voorschriften nu onvoldoende rechtvaardigt.

Commentaar

Ook over dit onderwerp is gelijktijdig met het overleg ex artikel 8 BRO uitvoerig overleg gepleegd met de bevolking en de raadscommissie voor ruimtelijke ordening. Mede op basis daarvan is het gemeentebestuur tot de conclusie gekomen dat de bescherming van de karakteristieke en waardevolle bebouwing in het plangebied een zodanig essentieel element van het plan vormt, dat een verankering daarvan in de juridische vormgeving van het plan noodzakelijk is.

Zonder afbreuk te willen doen aan de bezwaren die zijn gerezen tegen de aanwijzing van enkele panden, mag worden geconstateerd dat het gemeentebestuur ook positieve reacties hebben bereikt over de gevolgde methode en de wijze van inpassing in plankaart en voorschriften.

In navolging van het raadsbesluit van 24 september 1981 inzake de plandoelstellingen en de resultaten van de behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan in de raadscommissie ruimtelijke ordening op 10 mei 1983 en 7 juni 1983, is het gemeentebestuur van oordeel dat de bescherming van de karakteristieke en waardevolle bebouwing in het plangebied op adequate wijze gestalte dient te krijgen.

Ten aanzien van de opmerkingen van de PPC wordt nog het volgende opgemerkt.

In de redactie van artikel 6 van de voorschriften komt inderdaad een aantal welstandsaspecten te nadrukkelijk naar voren; derhalve is de redactie aangepast. Daarmee wordt het spanningsveld ten opzichte van de gangbare Kroonjurisprudentie weggenomen zonder de essentie van de regeling aan te tasten. De mening van de commissie dat de motivering in de plantoelichting de bepalingen uit artikel 6 niet zou rechtvaardigen, verbaast het gemeentebestuur. Zowel in de toelichting zelf als in bijlage 4 van de toelichting is uitvoerig weergegeven waarom en op welke wijze wordt gestreefd naar bescherming van de karakteristieke en waardevolle bebouwing. Om te voorkomen dat de indruk wordt gewekt dat er aan de als karakteristiek aangemerkte panden in het geheel niets zou mogen gebeuren, zijn toelichting en voorschriften op dit onderdeel nog enigszins aangepast.

De commissie is voorts van mening dat in de plantoelichting te weinig aandacht is besteed aan de verbetering van de situatie voor het langzame verkeer (routes, maaswijdte en aansluitingpunten).

Tevens adviseert de commissie de prognoses ten aanzien van parkeren nog eens te bezien. De prognosetermijn van 20 jaar is te lang en de behoeftecijfers lijken aan de te hoge kant te liggen, zeker voor de parkeerbehoefte bij de winkels.

Ten aanzien van het creëren van nieuwe parkeerplaatsen wordt geadviseerd een terughoudend beleid te voeren dat uitgaat van de actuele behoeften.

Commentaar

Hoofdstuk 7 van de plantoelichting is alsnog aangevuld voor wat betreft de problematiek van het langzaam-verkeer.

Wat de parkeersituatie betreft, diene het volgende.

Uit bijlage 6 van de toelichting blijkt dat de prognosetermijn van 20 jaar niet als hard gegeven gebruikt is. Bij de behoeftebepaling is uitgegaan van de relatie autobezit - aantal woningen, waardoor de behoeftecijfers zeker niet te ruim uitvallen (overal lagere parkeernormen dan voor nieuwbouwwijken gelden). De extra reservering ten opzichte van het waargenomen autobezit is procentueel van beperkte omvang. Voor wat betreft de parkeerbehoefte in relatie tot de winkels wordt opgemerkt dat de voorgestelde oplossingen reeds zijn verwezenlijkt, waardoor een situatie is ontstaan die goed functioneert. In zijn algemeenheid is het gemeentebestuur het met de commissie gaarne eens dat de aanleg van parkeerplaatsen op basis van actuele behoefte dient te geschieden. Gezien echter de looptijd van het plan is enige reservering voor de toekomst noodzakelijk. Realisering zal slechts plaatsvinden voorzover de behoefte ook daadwerkelijk optreedt.

Tenslotte wijst de commissie nog op de volgende aandachtspunten:

- opslag en verkoop van LPG dient te worden uitgesloten;
- in de toelichting aandacht besteden aan het openbaar vervoer;
- detailopmerkingen ten aanzien van de voorschriften.

Commentaar

Het planvoorschrift is dermate aangepast dat opslag en verkoop van LPG wordt uitgesloten. Daarnaast is het voorschrift aangevuld met de bepaling dat binnen de bedrijfsbestemming de vestiging van een zogenaamde A-inrichting volgens de Wet geluidhinder, niet is toegestaan.

Het Warmond bedienende openbaar vervoer rijdt over de Herenweg en de Oranje Nassaulaan in de richting Leiden en in de richting Sassenheim over de Oranje Nassaulaan, Sweilandstraat en Herenweg. Omdat er zich op dit terrein geen specifieke ontwikkelingen-voordoen, en deze voor de toekomst-ook niet te verwachten zijn, is daarvan afgezien.

De opmerkingen over de planvoorschriften zijn grotendeels verwerkt.

Bij de ontwikkeling van het woonbuurtje aan de Norremeerstraat zal te zijner tijd een exploitatieberekening worden opgesteld die ter goedkeuring aan de daarvoor in aanmerking komende (provinciale) instanties zal worden aangeboden. Op dit moment is hierover nog niets bekend.

De ontwikkelingskosten voor de geprojecteerde woningen aan de Vlietwei maken onderdeel uit van de exploitatiebegroting van het plan Endepoel II, zodat hieraan thans geen aandacht hoeft te worden besteed. Bij de overige woningen die ingevolge dit bestemmingsplan zouden mogen worden gebouwd, zijn geen gemeentelijke belangen betrokken.

8.2 Overleg met de bevolking

Gedurende de periode van het overleg ex artikel 8 van het Besluit Ruimtelijke Ordening, heeft het gemeentebestuur tevens overleg gevoerd met de bevolking over het ontwerp-bestemmingsplan.

Om dit overleg op ruime wijze bekendheid te geven heeft het gemeentebestuur daar een voorlichtingspagina aan gewijd in het huis aan huis verspreide weekblad "De Warmonder". In deze voorlichtingspagina werd in hoofdlijnen iets over het bestemmingsplan verteld en bekend gemaakt op welke wijze het overleg zou plaatsvinden.

Het overleg was in vier fasen verdeeld:

- a. het informatief ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan op het gemeentehuis en in de bibliotheek;
- b. een informatie- en discussie-avond op 18 april 1983 waarbij door het gemeentebestuur en zijn externe adviseurs het plan is toegelicht en gelegenheid is geboden tot discussie en het stellen van vragen;
- c. het houden van spreekuur op 20 en 21 april 1983 waarbij individuele wensen en problemen konden worden besproken met het gemeentebestuur, ambtenaren en externe adviseurs. Voor een ieder die van dit spreekuur gebruik heeft gemaakt, was 20 minuten beschikbaar;
- d. behandeling van de resultaten van het overleg in de raadscommissie ruimtelijke ordening en het daaruit volgende advies aan burgemeester en wethouders of, en op welke wijze, rekening moest worden gehouden met de geuite wensen.

Het overleg met de bevolking heeft uiteindelijk geresulteerd in een groot aantal aanpassingen in plankaart, toelichting en voorschriften teneinde reële bouwensen mogelijk te maken of om de achtergrondgedachte van het plan en de daaruit voortvloeiende bestemmingen te verduidelijken.

Een ieder die aan het spreekuur heeft deelgenomen, alsmede personen die zich in een later stadium tot het gemeentebestuur hebben gewend met wensen, hebben achteraf schriftelijk bericht gekregen of en in hoeverre aan hun verlangens is tegemoetgekomen.

Behoort bij besluit van de
raad der gemeente Warmond
d.d. 20 maart 1985
nr. 1985/37

Mij bekend,
Secteraar,

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten
van Zuid-Holland

Nr. B 254524

's-Gravenhage, 23 december 1985

Mij bekend

De griffier der staten

G. J. VOGEL