

G E M E E N T E W A R M O N D

**TOELICHTING, behorende bij het bestemmingsplan
"Oranje Nassaulaan".**

Bureau Froger en Meijsing

Typ.: 10-08-1988

Gew.: 04-11-1988

Gew.: 03-01-1990

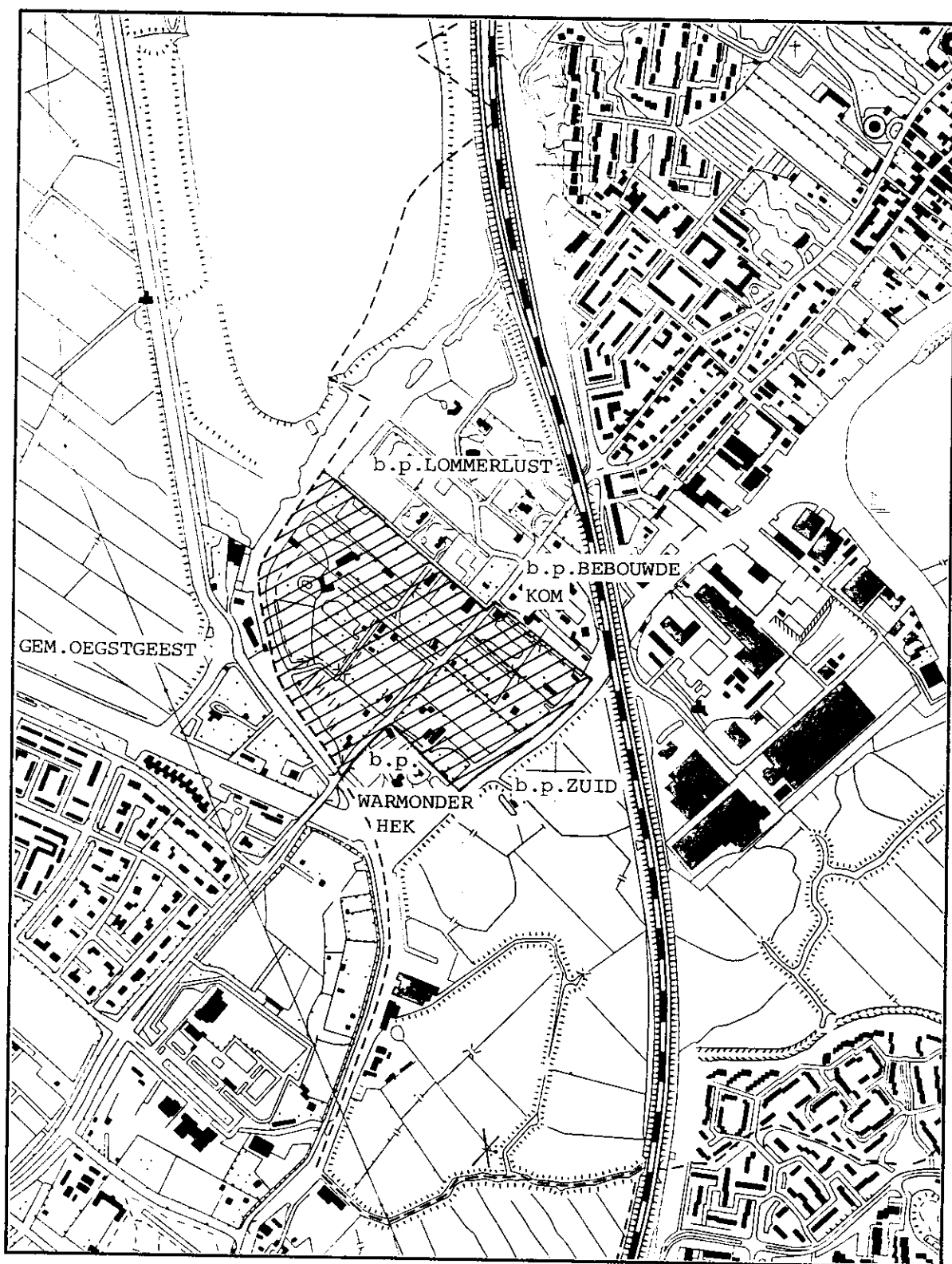
Gew.: 18-04-1990

Gew.: 01-05-1990

Gew.: 11-10-1990

INHOUD	Blz.
1. INLEIDING	1.
1.1. Ligging van het plangebied	1.
1.2. Globale typering van het gebied	1.
2. PROBLEEMSTELLING	2.
3. VOORGESCHIEDENIS	3.
4. HET KADER	5.
4.1. Planologisch	5.
4.2. Ruimtelijk kader	6.
4.3. Planologisch contingent	6.
5. BESTAANDE TOESTAND	7.
5.1. Beplantingen	7.
5.1.1. Algemene typering	7.
5.1.2. Differentiatie	7.
5.2. Bijzondere elementen	8.
5.3. Cultuur-historisch waardevolle gebouwen	9.
5.4. Verkeer	9.
5.5. Recreatie en woonschepen	9.
6. SAMENVATTING RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT	10.
7. OVERIGE ASPECTEN	11.
7.1. Bodem	11.
7.2. Straalpad	11.
7.3. Wegverkeerslawaaï	11.
7.4. Spoorweglawaaï	11.

INHOUD (vervolg)	Blz.
8. UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN	12.
8.1. Het karakter van het gebied	12.
8.2. Aanpak	12.
9. TOELICHTING OP HET ONTWERP	15.
9.1. Gebied A	15.
9.2. Gebied B	16.
9.3. Gebied C	16.
10. HET PLAN	18.
10.1. De plankaart	18.
10.2. De voorschriften	18.
11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22.
12. OVERLEG	23.
12.1. Inspraak	23.
12.2. Overleg	23.
Bijlage I. Akoestisch rapport Oranje Nassaulaan	
Bijlage II. Eindverslag inspraakprocedure	
Bijlage III. Inspraak (commentaar)	



overzichtskaart behorende bij het bestemmingsplan "ORANJE NASSAULAAN"

1. INLEIDING.

1.1. Ligging van het plangebied.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Oranje Nassaulaan" is gelegen in het zuidwestelijk deel van de bebouwde kom van Warmond. Het plan omvat gronden ter weerszijden van de Oranje Nassaulaan. Aan de buitenzijde is het plan begrensd door het water van de Warmonder Leede en het Poelmeer. Ruimtelijk is het gebied begrensd ter weerszijden van de Oranje Nassaulaan door de toegang bij het Warmonderhek en de onderdoorgang onder de spoorlijn. Binnen dit gebied zijn recente bestemmingsplannen vigerend. Het betreft het bestemmingsplan "Warmonderhek" in de uiterste zuidwesthoek en de bestemmingsplannen "Lommerlust" en "Bebouwde Kom" voor delen grenzend aan de spoorlijn. Het niet in deze plannen opgenomen gebied is vervat in het voorliggende bestemmingsplan "Oranje Nassaulaan". Voor de betreffende gronden is op dit moment het plan in hoofdzaak - herziening 1952 - van kracht (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 juli 1952). Dit plan is verouderd en dient te worden vervangen door een nieuw bestemmingsplan.

1.2. Globale typering van het gebied.

Het plangebied maakt deel uit van een op hoger gelegen, zanderige gronden (strandwallen) in de loop der tijd ontwikkelde landgoederenzone. In het gebied zijn een aantal grotere en kleinere woonhuizen aanwezig als ook enkele kleinere agrarische percelen, een boerderij en een kassenbedrijf. Rond de landhuizen zijn forse bospartijen, lanen en open ruimten gelegen. Het gebied wordt ontsloten door de Oranje Nassaulaan. De dwarsverbindingen zijn ruimtelijk interessant, functioneel echter ondergeschikt. Waterlopen, die veelal loodrecht op de Oranje Nassaulaan staan, geleiden het gebied. Door de aanwezige beplantingen heeft het plangebied een grote landschappelijke waarde, die sterk bijdraagt aan de herkenbaarheid en de beleving van het dorp Warmond.

In de afgelopen jaren zijn onderdelen van het gebied in kwaliteit achteruitgegaan. Er is vooral sprake van gebrekkig onderhoud en in sommige gevallen van verlies van functie.

Gezien het belang dat de parkgebieden voor Warmond en landschap rond het dorp vertegenwoordigen, dient gewaakt te worden tegen verder verval van de landschappelijke waarde van het gebied.

2. PROBLEEMSTELLING.

Voor het gebied is het instandhouden en herstellen van de bestaande landschappelijke waarde van essentiële betekenis. Daarnaast zal een zinvol hergebruik moeten worden gevonden voor de onderdelen die hun huidige functie dreigen te verliezen. Gezien de huidige bestemming van de gronden en het ruimtegebrek binnen de bebouwde kom wordt in eerste instantie gedacht aan de verdere ontwikkeling van het gebied tot een villapark. Zowel voor de huidige en toekomstige bewoners als voor het dorp als geheel, is daarbij de zorgvuldige instandhouding van het bestaande volwassen parkbestand gewenst.

3. VOORGESCHIEDENIS.

In het vigerende bestemmingsplan "Warmonderhek" dat als een voorloper van het voorliggende plan kan worden opgevat, is een regeling opgenomen die beoogt, binnen de beperkte middelen die ter beschikking staan, te voorzien in:

- behoud, herstel en voortdurend doelmatig en verantwoord beheer van landschappelijk waardevolle beplanting;
- voorzover nodig voor het effectueren van bovengenoemd doel, beperkte woningbouw.

Deze woningbouw mag niet leiden tot een aantasting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Op grond van voornoemde doelen is een plan ontwikkeld bestaande uit o.a.:

- een gebied waar landschappelijk waardevolle groenvoorzieningen bestaan; deze gronden zijn aan de gemeente overgedragen en onder de bindende voorwaarde van de uitvoering van het in het plan gevoegd beheersplan in erfpacht aan de gezamenlijke bewoners uitgegeven;
- een zestal bouwkavels van ca. 1.000 m² landschappelijk verantwoord gesitueerd, waarop de bouw van een landhuis is toegestaan;
- een kleine gemeenschappelijke haven, waar met het oog op de landschappelijke belangen geen bebouwing is toegestaan.

In 1980 is voor het plangebied Oranje Nassaulaan een ontwerp-bestemmingsplan voorbereid voor het gedeelte van het gebied rond de Oranje Nassaulaan. Voorzover daarover overeenstemming werd bereikt met eigenaren is in dit ontwerp een vergelijkbare regeling opgenomen. Voor de andere gronden in het plangebied zijn inhoudelijk de rechten voortkomend uit het plan in hoofdzaak gehandhaafd, zij het dat ruimtelijke aanwijzingen in dit deel zijn opgenomen met het oog op ook in dat gebied aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Het ontwerp-plan is niet verder gekomen dan een behandeling in de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland in het kader van het (toenmalig) overleg ex artikel 8 B.R.O. Sindsdien is de voortgang gestagneerd, vooral als gevolg van op dat moment inzettende stagnatie in de woningmarkt. Deze heeft de inhoudelijke afronding van afspraken waarin het ontwerp-plan voorzag belemmerd. Enkele kritische kanttekeningen van de eerdergenoemde commissie, konden in dat verband geen oplossing krijgen.

Niettemin zijn de algemene doeleinden die met het plan beoogd worden niet wezenlijk veranderd. Wel zijn er nieuwe, eenvoudiger afspraken omtrent de beheerssituatie voor enkele groenvoorzieningen tot stand kunnen komen. Ondertussen is het plangebied gedurende een lange periode door herhaalde

voorbereidingsbesluiten zo goed mogelijk beschermd. Niettemin is in de loop der jaren een aantal bouwplannen gehonoreerd op grond van het vigerend plan in hoofdzaak.

4. HET KADER.

4.1. Planologisch.

Warmond maakt deel uit van het plassengebied. Het gebied maakt onderdeel uit van het streekplangebied Zuid-Holland-West. Uit het Streekplan Zuid Holland-West zijn hieronder uitspraken, die voor het gebied van belang zijn, samengevat.

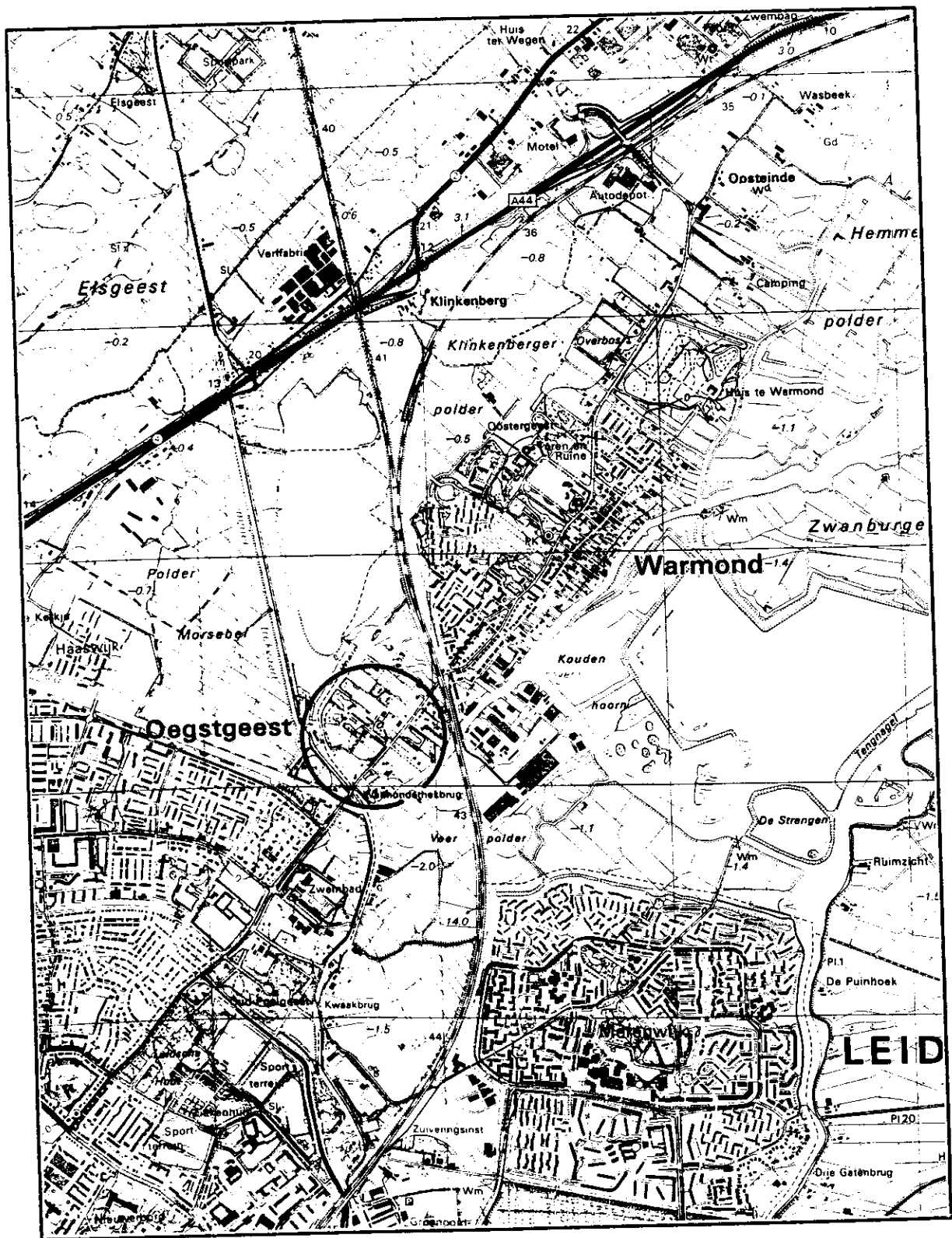
Het plassengebied, deelgebied van de noordelijke open ruimte, zoals dat in het streekplan is gedefinieerd, komt vanwege zijn ligging (onderdeel van het Open Middengebied) en de belangrijke natuur- en landschapswaarden niet in aanmerking voor enige vorm van verstedelijking. Verdere uitbreiding van Warmond ten behoeve van woningbouw en bedrijfsvestigingen wordt in principe afgewezen. De ontwikkeling van gebieden voor intensieve recreatie dient geconcentreerd te worden aan de randen van Leiden, Leiderdorp en Warmond, mede ter afronding van het stedelijk gebied.

Ter ontlasting van Warmond en Oegstgeest zal de S54 weer voor autoverkeer geschikt moeten worden gemaakt. Tegelijk zijn in die kernen maatregelen nodig gericht op het terugdringen van het doorgaand autoverkeer.

Mede uit een oogpunt van leefbaarheid in de Leidse agglomeratie is de aanleg van groenvoorzieningen in de nabijheid van de stad, van verbindingen tussen de groenelementen onderling wenselijk. Hier is de recreatieve inrichting van de Put van Menten in betrokken.

Het gehele bestaande dorpsgebied van Warmond is in het streekplan aangegeven als: -bestaand stads- en dorpsgebied, te verdichten-. Het betreft bestaand of in aanleg zijnd aaneengesloten bebouwd gebied, waarin voornamelijk woningbouw voorkomt; tevens ook zones met veel verspreide bebouwing (zoals villaparken). Binnen de als zodanig aangegeven gebieden kunnen andere functies voorkomen, maar deze zijn dan van ondergeschikte omvang en betekenis gelet op het totale gebied, met uitzondering van een aantal grote buitenstedelijke verzorgingscomplexen. De aanwezige potenties voor verdichting, vernieuwing en herstrukturering dienen zoveel mogelijk te worden benut, onder handhaving van karakter en structuurbepalende niet-bebouwde ruimten.

Rondom het bestaande dorpsgebied is in het streekplan een aanduiding: definitieve afronding stads- en dorpsgebied gegeven; deze houdt een globale afgrenzing in van bestaand, stedelijk gebied, daar waar geen uitgroei van enige betekenis meer mag plaatsvinden.



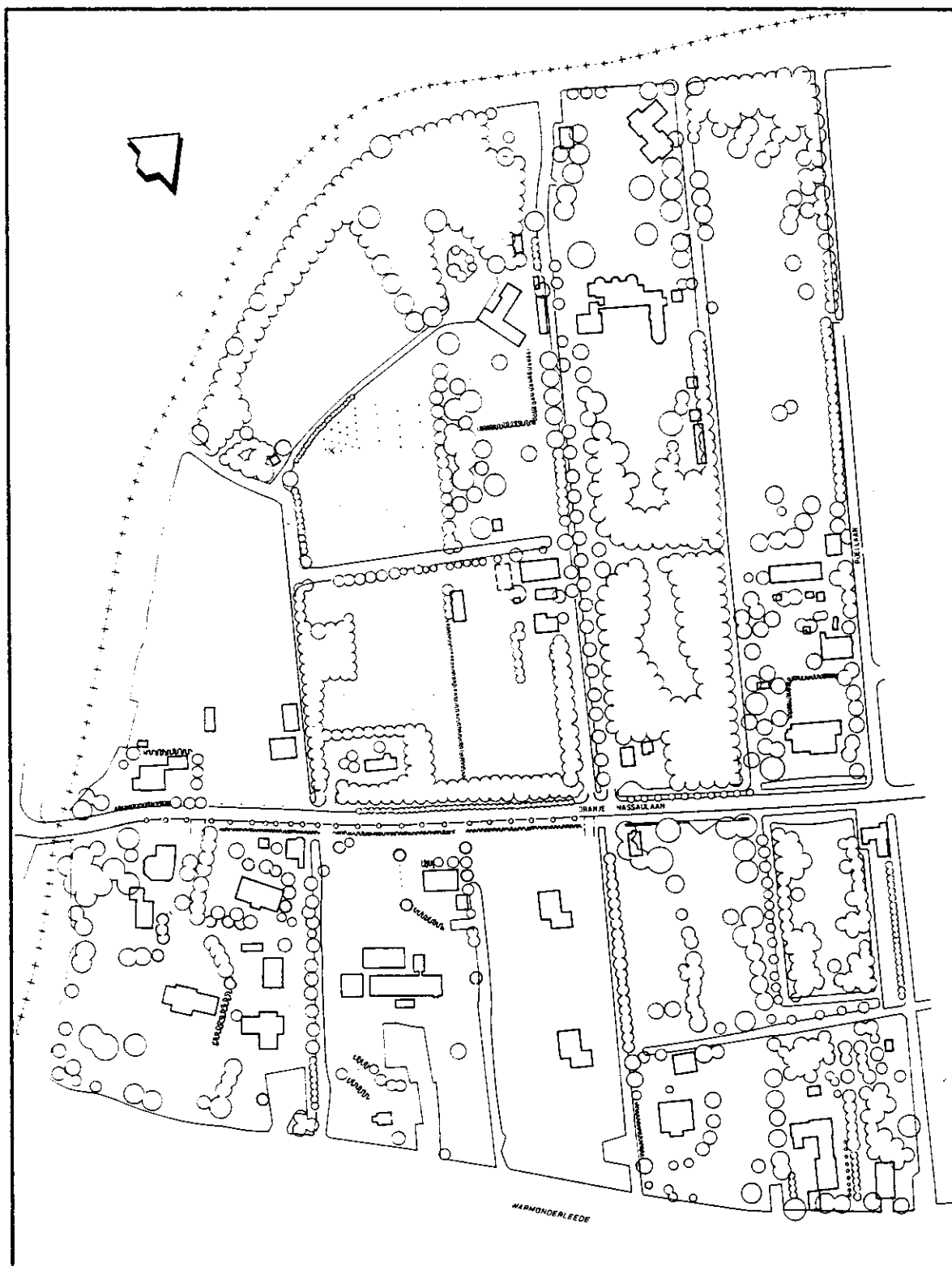
LIGGING IN GROTER VERBAND

4.2. Ruimtelijk kader.

Bevat het streekplan "Zuid-Holland-West" een uitgesproken standpunt dat de verstedelijking rond het Plassengebied afwijst, in de stadrandzones van de Leidse agglomeratie wordt een intensiveringsprogramma voorgestaan. De extensieve gebieden rond het plangebied komen voor intensivering in aanmerking. In hoofdzaak wordt daarbij dagrecreatief gebruik beoogd. Niettemin wordt ook woningbouw mogelijk geacht. Voor het gebied Oranje Nassaulaan zelf heeft dit alles betrekkelijk geringe consequenties, zij het dat ten opzichte van de omgeving van nivellering sprake zal zijn. Vooral het contrast tussen relatieve intensiteit binnen het gebied en de grote ruimte erbuiten zal verminderen.

4.3. Planologisch contingent.

Blijkens de uitgangspunten van het streekplan beschikt de gemeente tot 1990 over een planologisch contingent woningen dat 58 bedraagt. Het ligt in het voornemen een deel van deze beschikbare aantallen in dit plangebied te benutten.



BESTAANDE BEPLANTING 1988

5. BESTAANDE TOESTAND.

5.1. Beplantingen.

5.1.1. **Algemene typering.**

Warmond ligt op een, ten opzichte van de omgeving hoger gelegen strandwal. Hierdoor was respectievelijk de bodemkundige (zanderige grond) en waterhuishoudkundige staat gunstig voor allerlei vormen van grondgebruik zoals bollenteelt (waarvoor een gedeelte van de strandwal in het verleden is afgegraven), tuinbouw, maar ook wonen, allerlei recreatievoorzieningen, ontsluitingswegen e.d. Die gemengde gebruiksvorm heeft lang bestaan. In het gebied zijn echter enkele relatief grote landhuizen, omringd door tuinen, bijbehorend bos, dienstgebouwen en akkers dominant. Het landschap wordt als landgoederenlandschap ervaren. De ruimtelijke structuur wordt dan ook bepaald door enkele landhuizen en boerderijen met de daarbij behorende gronden. Op die gronden komt een beplantingsstructuur vol afwisseling voor. Het karakter wordt door dit samenstel van bosschages, boomgroepen, lanen en heggen gecombineerd met water en open ruimten bepaald. Van bijzondere betekenis is de volgroeidheid van veel beplanting. Dit verleent het gebied in het bijzonder zijn hoge waarde. Van betekenis is nog dat in contrast met het gebied Oranje Nassaulaan de omgeving bestaat uit laag gelegen, open gebied.

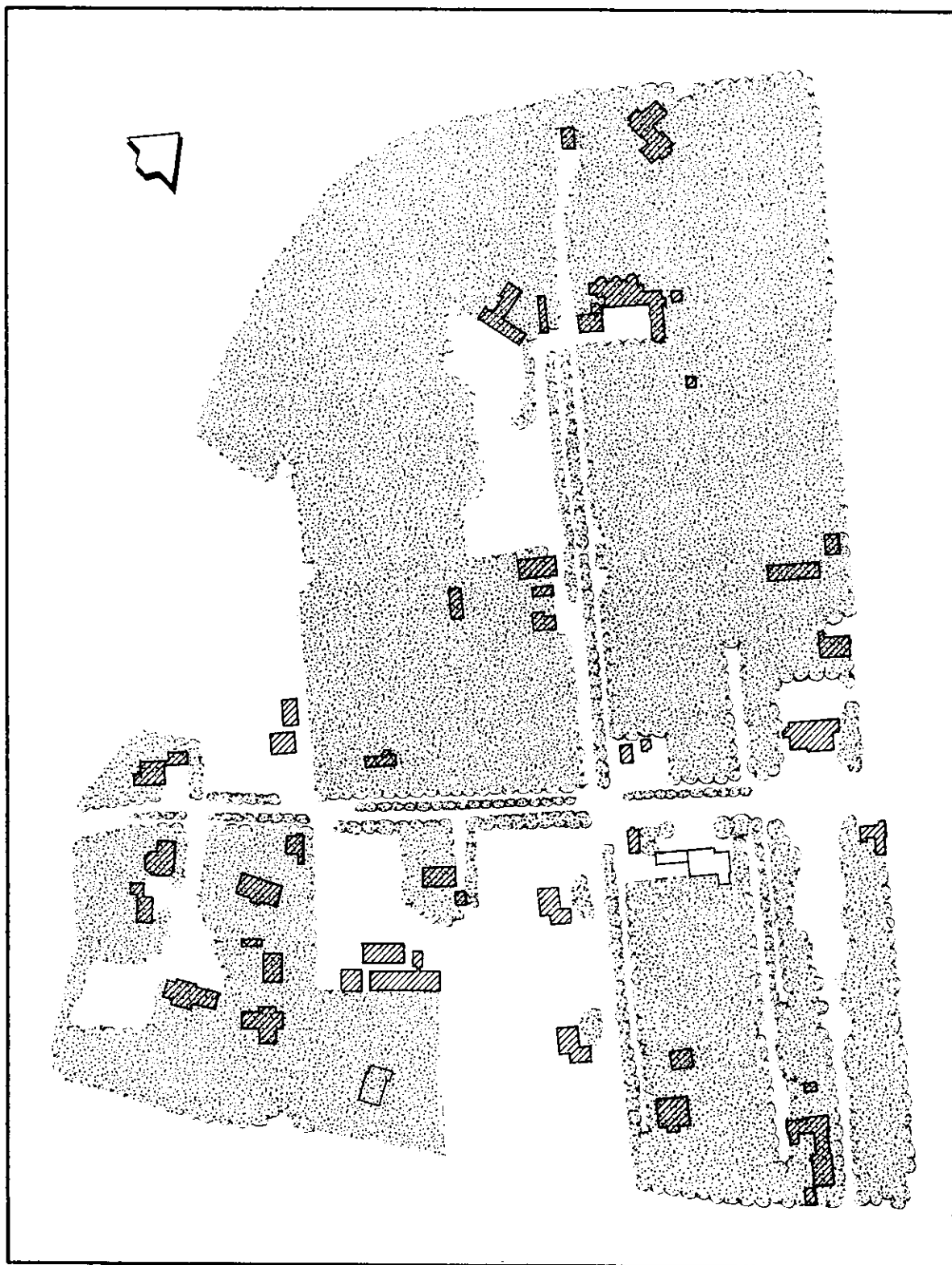
5.1.2. **Differentiatie.**

De beplanting in het gebied is tot stand gekomen als uitvloeisel van de functie van landgoed of agrarisch bedrijf. De onderscheiden onderdelen hebben dan ook in dat kader een betekenis, terwijl van oorsprong tussen die onderdelen grote samenhang bestond. Door verwaarlozing en wijzigingen is die samenhang niet steeds meer herkenbaar. Als ruimtebepalende onderdelen waaruit het gebied is samengesteld, kunnen worden onderscheiden:

- A. Randbeplantingen, die in hoge mate bepalend zijn voor de uitwendige herkenbaarheid van het gebied en voor de aantrekkelijkheid van het interieur.

A.1. **Randbeplanting langs het Poelmeer.**

Een oorspronkelijk gesloten beplantingsscherm, bestaande uit voornamelijk gewone esdoorn, es en beuk als onderbeplanting en meidoorn, vlier, lijsterbes en wilg die afscherming biedt voor de (zoute) westervinden en zo de in het plangebied aanwezige beplanting beschut.



RUMTELIJKE KENMERKEN OPENBAAR GEBIED.

A.2. Randbeplanting langs de Oranje Nassaulaan.

Zowel langs de weg zelf, als op de naastliggende terreinen bevindt zich een zeer gevarieerde beplanting. Door dit samengaan van wegbeplanting en randbeplanting, gecombineerd met doorzichten, ontstaat het weldadig groen karakter van de Oranje Nassaulaan.

B. Bosschages.

In het gebied komen enkele relatief grotere oppervlakten met een boskarakter voor. Deze gebieden bestaan veelal uit volwassen bomen, o.a. eik en beuk en gesloten onderbeplanting. Er is maar een beperkt deel van dit volwassen bomenbestand direct waarneembaar. Een deel van deze bomen is nagenoeg verwilderd en behoeft dringend onderhoud en blijvend beheer.

C. Laanbeplanting.

Naast de Oranje Nassaulaan zijn ook enkele toegangsroutes tot de bestaande huizen lanen. Deze zijn veelal intiem en ook voornaam van karakter.

D. Bomenrijen.

Langs paden en waterlopen komen ruimtebepalende bomenrijen voor. In het vooral agrarisch gebruikte gebied zijn dit vooral schermen van elzen; meer representatieve bomenrijen bestaan uit: linden of eiken.

E. Solitaire bomen.

In het gebied van de landhuizen komen bijzondere bomen als solitair voor. Deze vaak volwassen bomen dragen sterk bij aan het typerend karakter van het gebied. Deze bomen vormen vooral door hun kwaliteit en grootte onmisbare elementen in het gebied.

F. Hagen.

In het gebied komen hagen voor als erfgrans en als grens tussen akkers, met verschillend bodemgebruik. Daarnaast zijn er enkele hagen die onderdeel uitmaken van de laanbeplanting. Vooral deze laatste zijn van grote betekenis en onmisbaar als onderdeel van de landschapsstructuur.

5.2. Bijzondere elementen.

Naast en in samenhang met de beplanting komen bijzondere elementen voor die bijdragen aan de ruimtelijke geleiding dan wel accenten leggen in de ruimtelijke omstandigheden. In het gebied komen een aantal muren voor die voor de karakteristiek van het gebied bepalend zijn. Ook deze muren zijn kenmerkend voor het landgoedkarakter van het gebied. Ook het markeren van toegangen door hekken of pilasters behoort daartoe. Een bijzondere accentuering van een toegang is de entree tot het gebied als geheel, het

voormalige tolhek, het Warmonderhek. Doordat de beide delen van het hek uit elkaar zijn gezet, ten genoegen van het verkeer, gaat een deel van die markatie teniet. Van een zeer eenvoudige uitvoering zijn de bruggetjes over het water. Ze bestaan in het algemeen uit een vlakke houten vloer zonder leuningen. In hun eenvoud zijn ze niettemin kenmerkend voor het gebied.

5.3. Cultuur-historisch waardevolle gebouwen.

In het plangebied komen geen gebouwen voor die van zo grote waarde zijn dat ze beschermd zijn op grond van de Monumentenwet. Niettemin zijn een aantal gebouwen van dien aard dat ze voor Warmond als karakteristiek kunnen worden aangemerkt. Vanuit dat gezichtspunt is een bescherming van die kenmerken op zijn plaats. In het gebied zijn de meeste gebouwen relatief gaaf. De bouwtechnische staat waarin ze verkeren is in enkele gevallen matig tot slecht. Toch wordt ook in die gevallen dat ze voor woondoeleinden geschikt geacht worden, de instandhouding gewenst geacht.

5.4. Verkeer.

De Oranje Nassaulaan heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van Warmond, vanuit de Leidse agglomeratie. Tengevolge van het omringende verkeersstelsel verwerkt de weg ook nogal wat doorgaand verkeer. Met het oog daarop is recent begonnen met het opnieuw voor autoverkeer geschikt maken van de S54 zodat dat deel van het verkeer niet meer door de bebouwde kom van Warmond hoeft te gaan. Naar verwachting zal de verkeersbelasting op de Oranje Nassaulaan ca. 7.000 mvt/etmaal bedragen. Bij deze verkeersbelasting is de veiligheid van fietsverkeer, dat ook van deze route gebruik maakt in het geding. Daarom is een alternatieve route parallel aan de Oranje Nassaulaan, geschikt voor fietsverkeer gewenst.

5.5. Recreatie en woonschepen.

De Kagerplassen zijn vanuit het gebied goed bereikbaar. Dit betekent dat in het gebied bij woningen behorende voorzieningen voor recreatievaartuigen voorkomen. Deze zijn qua schaal en situering in het algemeen goed ingepast. Bij de boerderij aan de Oranje Nassaulaan liggen zeven woonschepen (in de Warmonderleede en het haventje). Naast de woning bij de ingang tot het dorp (Oranje Nassaulaan) ligt ook één woonschip. In beide gevallen is sprake van een landschapsverstorende situatie, vooral voor wat betreft de aan de randen van het gebied gelegen woonschepen. Bij de boerderij geldt dit vooral vanaf het water. Vanaf de Oranje Nassaulaan is het zicht op de woonschepen afgeschermd door de boerderij. De situatie bij het Warmonderhek is zowel vanaf het water als vanaf de oever storend.

6. SAMENVATTING RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT.

In de kaarten ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit zijn de huidige waardevolle kenmerken van het gebied samengevat. Bij de ruimtelijke kwaliteit komt vooral de onderlinge samenhang tussen elementen naar voren: de lanen naar landhuizen, met naast liggende bospartijen. Deze samenhang is vooral binnen het gebied zelf expressief. Aan de Oranje Nassaulaan is sprake van representatie van die kwaliteiten, vooral in de uitbeelding van de voorruimten en toegangen. Bijzonder is de overtuin, die de gehele maat van het gebied aan de oostzijde zichtbaar maakt. Het is van betekenis dat op die plaats de laanbeplanting langs de Oranje Nassaulaan is onderbroken, hetgeen extra de nadruk legt op het ruimtelijke verband in de richting loodrecht op de weg. In de waardering van de landschappelijke kwaliteit ligt de nadruk op het behoud van de bestaande landgoedachtige beplantingskenmerken en de schermbeplanting in de randen. Voorzover die onderdelen waarneembaar zijn, dichtbij of op afstand, zijn ze van zodanig belang dat instandhouding van wezenlijk belang is.

7. OVERIGE ASPECTEN.

7.1. Bodem.

Er zijn geen aanwijzingen voor ernstige verontreinigingen van de bodem in het gebied. Voordat bouwplannen in procedure worden gebracht, zal een bodemonderzoek plaatsvinden. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan zal beoordeeld worden of als onderdeel van het bouwrijpmaken tot verwijdering van eventuele verontreinigde grond moet worden overgegaan.

7.2. Straalpad.

Over de grond waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, is een straalverbinding aanwezig. In verband met de ongestoorde werking van deze straalverbinding in een optisch vrij pad nodig ter breedte van 200 m. In die zone dienen bouwhoogten gelimiteerd te worden. De hoogte waarop de straalverbinding functioneert, is ter plaatse ca. 73 m boven maaiveld. Aangezien in het plan de bebouwing in verhouding tot deze hoogte verregaand beperkt is, is aan het vereiste van het vrijhouden van de straalverbinding inhoudelijk door de voorschriften voldaan.

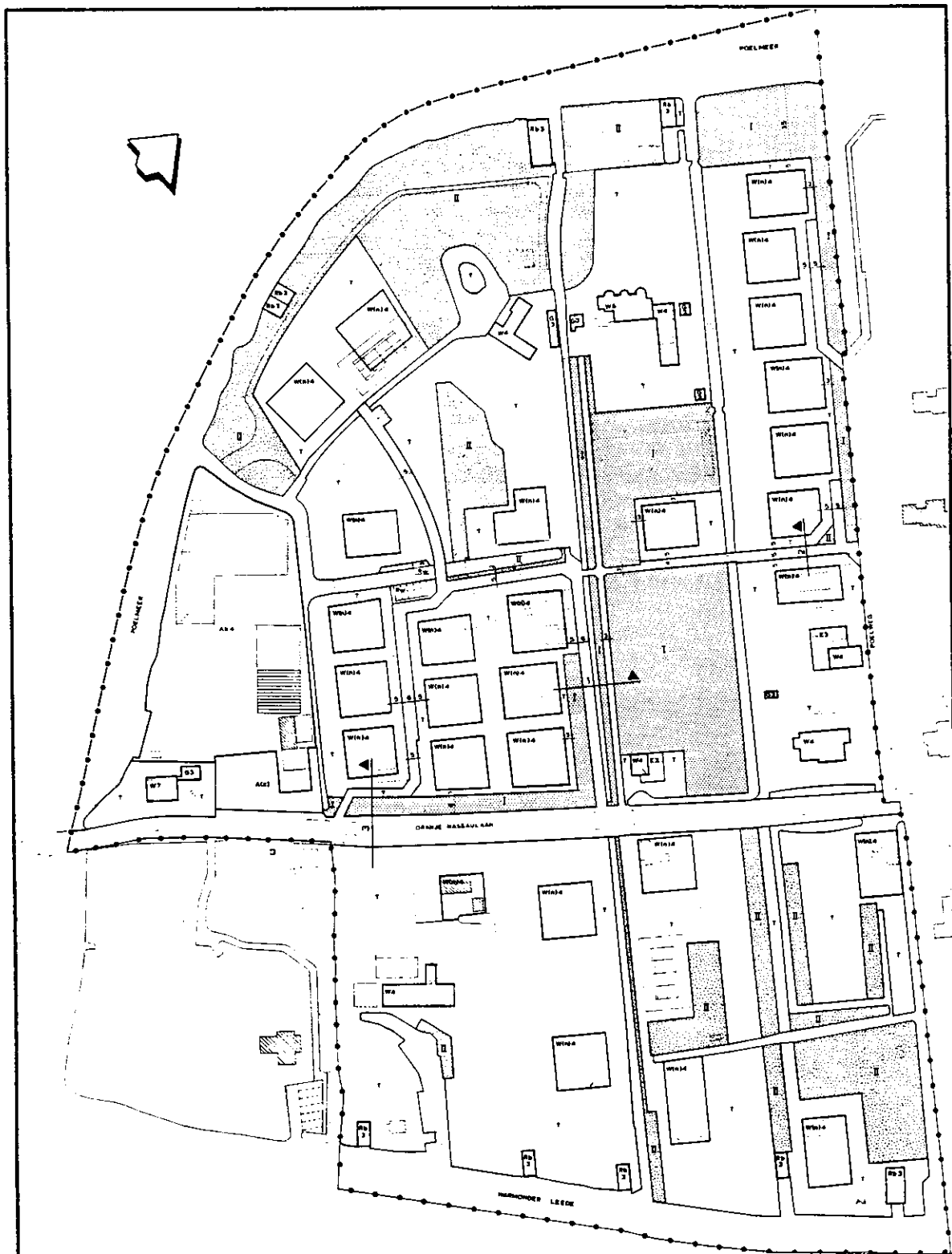
7.3. Wegverkeerslawaaï.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de geluidzones van zowel de S54 als de Oranje Nassaulaan. Het één en ander impliceert dat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Het akoestisch rapport is bijgevoegd. De uitkomst van het onderzoek is dat woningbouw langs de Oranje Nassaulaan slechts mogelijk is indien een scherm met een hoogte van 1,80 m wordt opgericht en voorts de hoogte van de woonbebouwing beperkt blijft tot 3 m met kap. Bij de vorm van het scherm wordt gedachte aan een houten scherm, dat zodanig geplaatst wordt dat de bestaande randbeplanting zo min mogelijk wordt aangetast. De aanwezige en te realiseren onderbeplanting zal de voorziening op den duur aan het oog onttrekken.

Voor het overige zijn geen maatregelen in het kader van de Wet Geluidhinder noodzakelijk.

7.4. Spoorweglawaaï.

Uit bijgevoegde berekeningen blijkt dat, door de reeds getroffen maatregelen langs de spoorlijn, in het betrokken gebied voldaan is aan de voorschriften met betrekking tot toelaatbaar spoorweglawaaï.



ONTWERP BESTEMMINGSPPLAN "ORANJE NASSAULAAN" 1980

8. UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN.

8.1. Het karakter van het gebied.

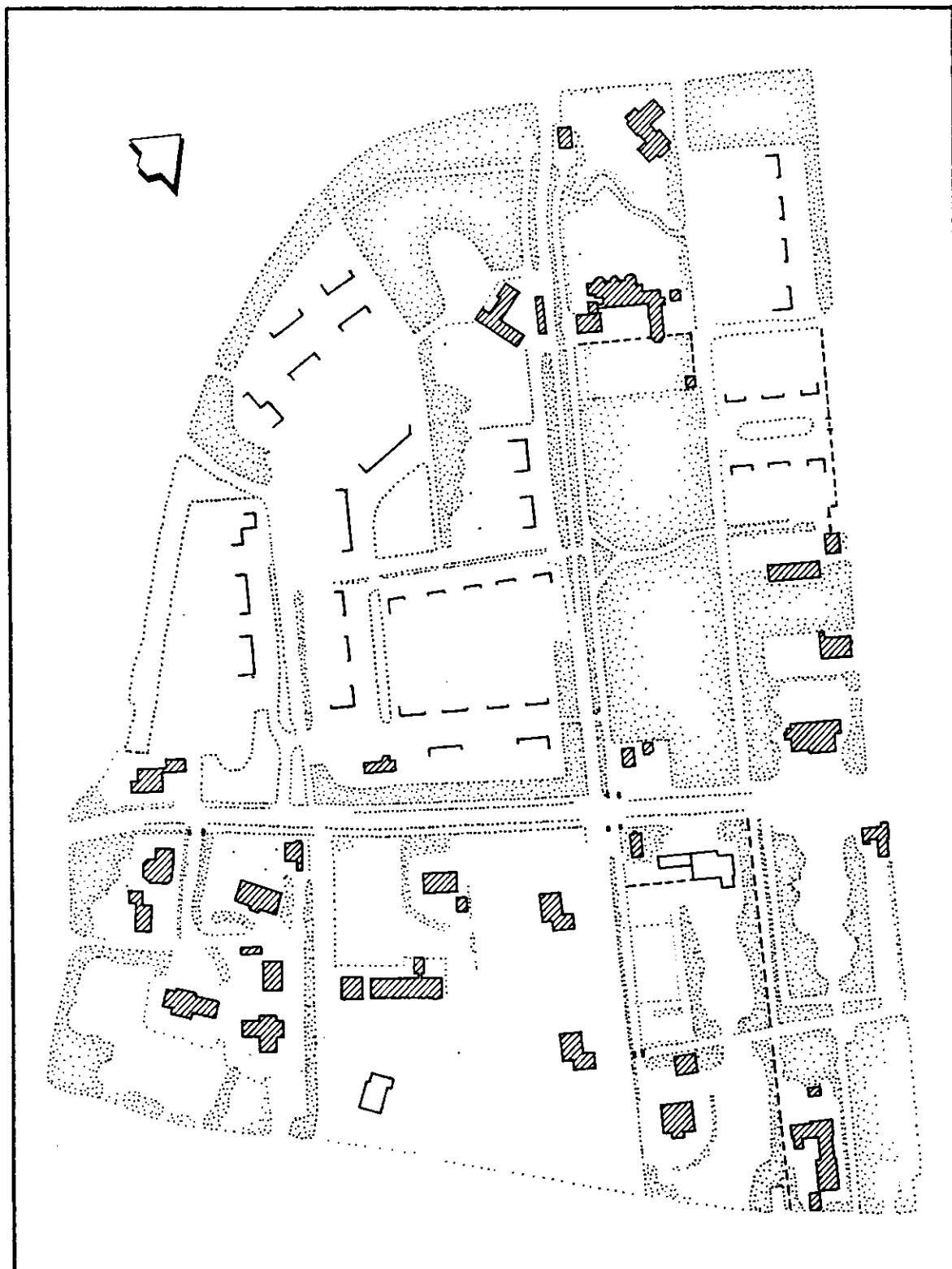
De hoofdkenmerken van het plangebied, de ruimtelijke opbouw en de kenmerkende beplantingsstructuur zijn voor het gebied zelf, maar ook voor Warmond als geheel van zo grote waarde dat die behouden dienen te blijven. Door zijn ligging ten opzichte van de omgeving, vooral als gevolg van de ruimtelijke isolatie door het omringende water, blijft het gebied min of meer op zichzelf staan. De aanleg van de S54 vermindert de verkeersdruk op de Oranje Nassaulaan, de centrale weg door het gebied en tevens de toegang tot het dorp Warmond. Dit betekent dat vanuit groter verband gezien stabilisatie van de bestaande kwaliteiten mogelijk is. Daarbij zijn primair de ruimtelijke kwaliteit van de Oranje Nassaulaan en de instandhouding van de groene begrenzingsen aan de randen van het plangebied.

In de loop der tijd is een verschuiving opgetreden, waarbij het gebied in toenemende mate een woonfunctie vervult. De oorspronkelijk aanwezige agrarische functie is verzwakt en zal in de toekomst geheel verdwijnen. De grotere terreinen bij de landhuizen staan eveneens onder druk, er is verval van bestaande kwaliteit gaande. Een toekomst voor het gebied wordt gezocht in een extensief villagegebied, rond de landschappelijk en ruimtelijk waardevolle gegevens. Daarbij is het uitgangspunt, dat de kwaliteit van het bestaande gebied ook voor die functie zodanig betekenisvol is, dat het instandhouden en beheren van de ruimtelijke landschappelijke kwaliteit voorwaarde is voor een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

Tezamen met de ontwikkeling van woonhuizen, dient een openbare route in een deel van het gebied tot stand te komen. Praktische redenen hiervoor zijn de toegankelijkheid voor de bewoners en anderen van de kwantitatief hoogwaardige onderdelen in het plangebied als wandelgebied en de behoefte een alternatief te bieden voor rustig fietsverkeer parallel aan de Oranje Nassaulaan. Ruimtelijk betekent dit dat een route op niet te grote afstand parallel aan de Oranje Nassaulaan en dat de openbaarheid van de randen van grotere bouselementen van elementaire betekenis zijn. Ook de afwisseling die het gebied biedt, dient ruimtelijk erfahrbaar te worden gemaakt in het openbare gebied.

8.2. Aanpak.

In het plan is voortgebouwd op de uitgangspunten die in het ontwerpbestemmingsplan Oranje Nassaulaan van 1980 zijn gekozen. Uit een nadere actualisering van de ruimtelijke en landschappelijke gegevens blijkt dat de handhaving van de uitgangspunten juist is. Dit betekent dat die gebieden die in eerdergenoemd ontwerp zijn onderscheiden als zeer waardevol vanuit ruimtelijke en landschappelijke overwegingen zijn gehandhaafd. De gewenste



TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

routes voor fietsers en voetgangers zijn in het nu voorliggende ontwerp met meer nadruk gezien.

In de periode 1980-1988 zijn aan de oostzijde van de Oranje Nassaulaan meerdere woonhuizen tot stand gekomen op grond van het vigerend plan in hoofdzaak. Op dit moment wordt dit deel van het plangebied als afgerond beschouwd. Vanuit landschappelijke overwegingen is, behoudens het hierna gestelde, geen ruimte voor verdere zelfstandige nieuwe bebouwing aanwezig.

Voor het gebied rond de boerderij is een voorstel voor een ontwikkeling gedaan, waarbij de bestaande boerderij wordt benut voor twee woningen en waarbij aan de zuidzijde de bestaande woonschepen verdwijnen. Daarnaast wordt verzocht om één of twee nieuwe woningen. Van dit laatste is slechts de bouwplaats aan de waterzijde (achter de boerderij) toelaatbaar te achten.

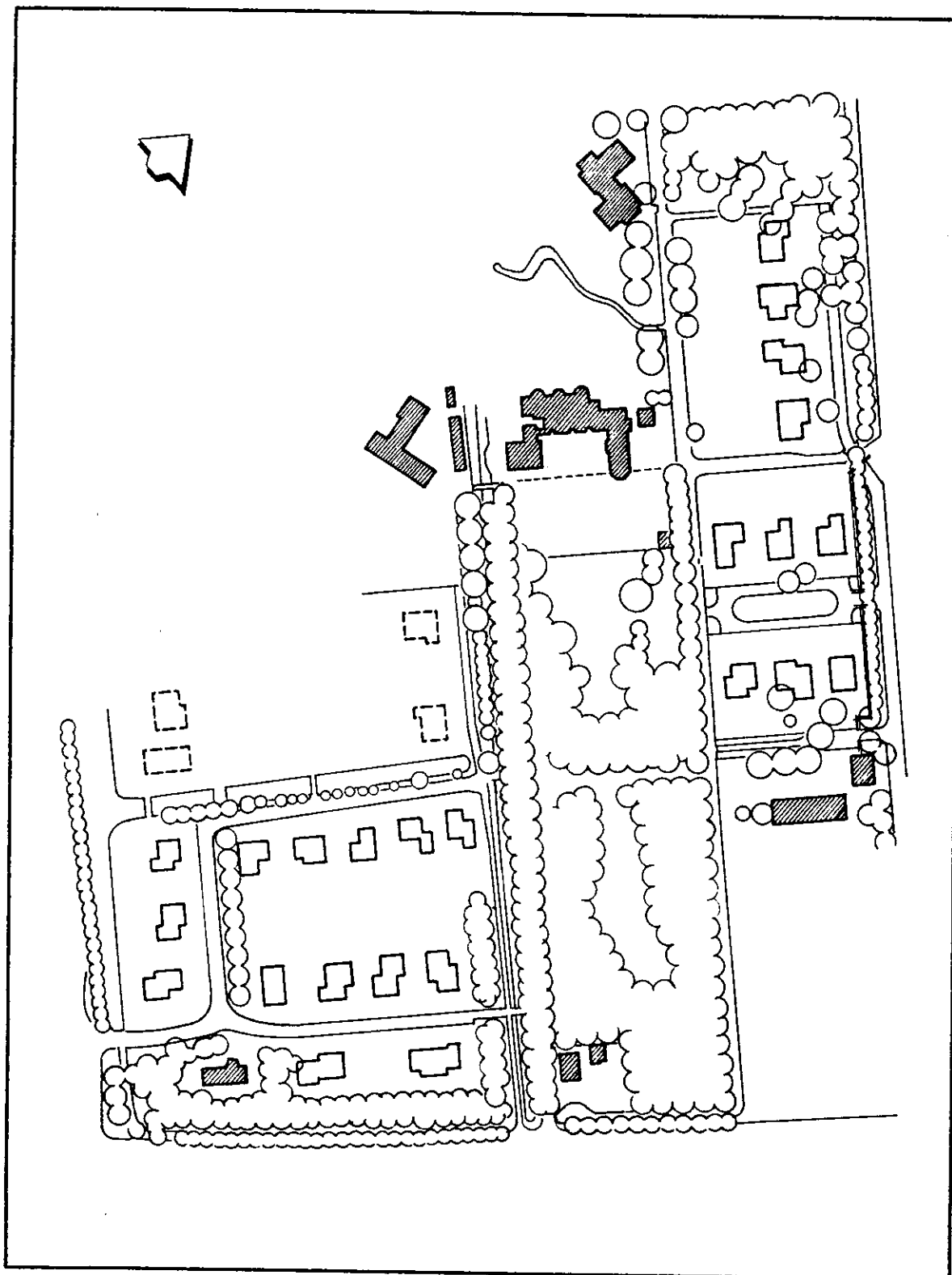
Het gebied van de overtuin heeft voor het gebied als geheel grote landschappelijke waarde. De omvang ervan is zo groot, dat, in aanmerking nemend de gevoerde beleidslijn in een andere situatie, hier bij gelijke behandeling nog één woonhuis mogelijk gemaakt kan worden. Gezien de doelstelling tot behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten is er reden slechts bouw mogelijkheden toe te staan als de inbreuk op de landschappelijke waarde beperkt blijft. Op grond daarvan is een bouwplaats met de mogelijkheid tot het, via wijziging van het plan, realiseren van één villa van ten hoogste 850 m³ aanvaard op een deel van de gronden naast het reeds aanwezige woonhuis. Daarbij blijven de overtuin gezien vanuit de Oranje Nassaulaan, het doorzicht en een substantieel deel van het boscomplex onverlet.

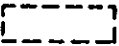
De bebouwingsmogelijkheden van twee villa's aan de oostzijde van de Oranje Nassaulaan op grotere percelen zijn ten opzichte van het ontwerpplan verruimd.

Aan de westzijde van de Oranje Nassaulaan is op basis van de eerdergenoemde uitgangspunten gezocht naar een model voor een ontwikkeling tot villabuurt, met behoud van de landschappelijk waardevolle kenmerken en met aandacht voor de openbaarheid van het gebied. Met betrekking tot het behoud van de landschappelijk waardevolle gebieden is, waar dat tot de mogelijkheden behoorde, gekozen voor een beheerssituatie door de gemeente. Aanvullend aan dit bestemmingsplan zijn en worden overeenkomsten tussen eigenaren en gemeente gesloten die hierin voorzien. Bovendien is met meer nadruk gelet op de kleinere elementen in het plangebied. Zo is nader gezien of een bestaande muur aan de Poelweg en het bestaande koetshuis, die overigens beide in slechte staat verkeren, behouden kunnen blijven. Bij de nieuwe opzet is gebleken dat dit mogelijk is. Wel is in beide gevallen enige aanpassing nodig en tevens ingrijpend herstel. Bij het situeren van de routes en openbare toegankelijkheid tot het gebied is als uitgangspunt gekozen dat openbare routes zoveel mogelijk aan de toegangszijden van woningen liggen.

Dit versterkt immers de openbaarheid en garandeert de privacy van de bewoners. Ook is erop gelet dat openbare routes zo zijn gelegen dat ze beter dan nu profiteren van het landschappelijk waardevolle groen.

De gebieden die in het plan van 1980 voor bebouwing in aanmerking zijn genomen, zijn gehandhaafd. De verkavelingsopzet is vervolgens beïnvloed door de bovengenoemde uitgangspunten. Tegelijk is gezien welke intensiteit van bebouwing aanvaardbaar is te achten. Daarbij is zowel op de landschappelijke kenmerken als op de marktsituatie voor luxe woningbouw gelet. Hieruit is een differentiatie van aanbod voortgekomen met kavels tussen ca. 550 en 2.000 m². De kleinere kavels zijn dicht bij de toegangen en in de nabijheid van het grotere te behouden boscomplex gesitueerd. De grotere terreinen zijn meer naar de randen gesitueerd. Aan die randen is ook de mogelijkheid tot het bereikbaar maken voor recreatievaartuigen van de erven aanwezig. De mogelijkheden daartoe zijn geboden echter uitsluitend op die plaatsen die vanuit het bestaande landschap aanvaardbaar zijn te achten. In het bosgebied grenzend aan het Poelmeer is, in aanmerking nemend de bestaande rechten op grond van het vigerend bestemmingsplan en de landschappelijke kwaliteit van dit bosgebied, een bouwmogelijkheid voor een villa van 850 m³ via wijziging van het plan geboden, onder voorwaarde dat de bestaande (omvangrijke) botenberging/recreatiewoning wordt verwijderd.



- | | |
|---|----------------------|
|  | bestaand |
|  | ontworpen |
|  | naast liggend gebied |

GEBIED A

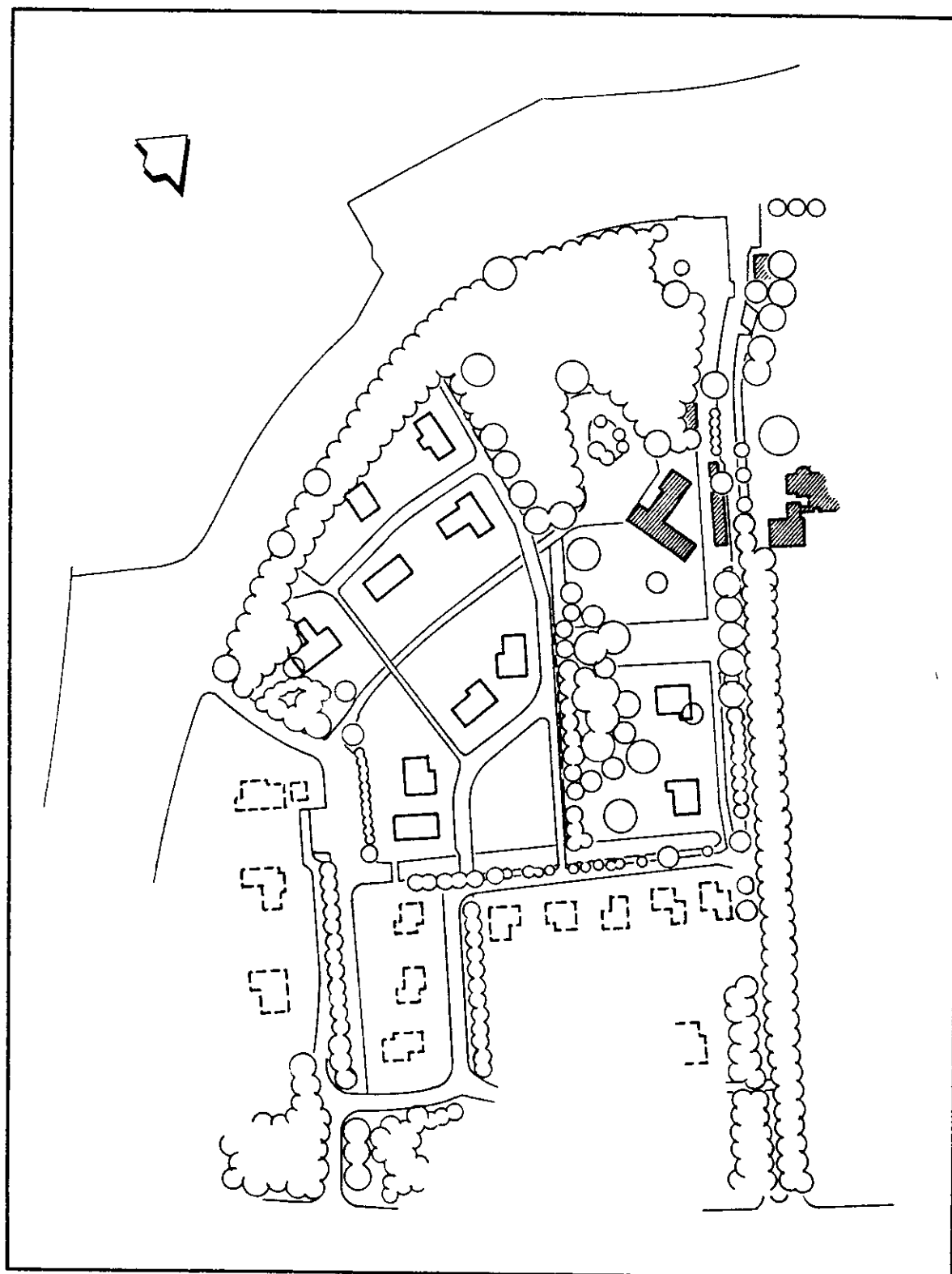
9. TOELICHTING OP HET ONTWERP.

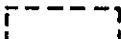
9.1. Gebied A.

Dit gebied is kenmerkend voor het landgoedkarakter van de Oranje Nassaulaan e.o. Door de gesloten beplanting van volwassen omvang is daar vanaf de weg niet veel van waar te nemen. Van oorsprong ligt de villa Hagheveijde temidden van parken en agrarische gronden. De oprijlaan is hoewel verwaarloosd nog van een kenmerkende allure. De landschappelijke kern van het gebied wordt gevormd door een parkbos ter zijde van de oprijlaan. Dit gebied wordt behouden. Ter weerszijden daarvan zijn woningen geprojecteerd, die door de richting van de straatjes waaraan ze liggen op dit groene park zijn georiënteerd. De woningen aan de zuidzijde van het bos zijn door een te handhaven beplantingsscherm van de Oranje Nassaulaan afgeschermd.

De ontsluiting voor auto's vindt bij voorkeur plaats op het terrein van het kassenbedrijf. Hierdoor worden bomen gespaard, terwijl ook de bestaande woning in de zuid-hoek op het terrein kan worden behouden. De ontsluiting van dit deel verloopt achter deze woning om en vertakt zich in twee straatjes, verbonden door een weggetje met een extra breedte ten behoeve van groenvoorzieningen. Deze route maakt deel uit van de fietsroute door het plan. In dit deel komt een afwisseling voor van een route langs het water, georiënteerd op het aanpalende groen aan de overzijde, een nieuw te vormen laantje dat uitzielt op de bestaande woning en vervolgens de geknikte uitgang (c.q. toegang) tot het gebied. Gezien het afgesloten karakter van het gebied, is een groter aantal woningen hier aanvaardbaar. Door de verkavelingsvorm is maar een deel van die woningen in n keer te overzien, terwijl aan de randen de hoge bomen een grotere schaal aan het gebied toevoegen. De woningen aan de noordzijde van het boscomplex zijn ontsloten vanaf de Poelweg. Naast het te handhaven koetshuis is een route vrijgehouden die onderdeel uitmaakt van de gewenste fietsroute door het plan. Ten noorden daarvan is, achter de te handhaven muur, via een kleine doorgang een groepje van 6 woningen gesitueerd die rond een groen pleintje zijn gelegen, dat opent naar het bos. Daarachter ligt in de beschutting van te handhaven schermgroen een rij woningen met de tuin gesitueerd op het zuiden. De overgang naar deze woningen is geaccentueerd door een slootje dat aan het einde van de muur twee bestaande waterlopen verbindt. Aan het Poelmeer wordt de geprojecteerde bebouwing afgeschermd door de te handhaven schermbeplanting; het onderscheid tussen dit openbaar te maken deel en de particuliere terreinen is eveneens met een slootje vormgegeven.

Door de wijze van ontsluiting en de verkavelingswijze, behoeven de nieuwe woningen geen gebruik te maken van de bestaande oprijlanen langs het bos. Deze kunnen daarom hun karakter behouden en in oude staat hersteld worden. Voor een deel van de tuinen die grenzen aan water is het mogelijk dat aanlegplaatsen voor eigen recreatievaartuigen worden gemaakt. Alleen die



- | | |
|---|----------------------|
|  | bestaand |
|  | ontworpen |
|  | naast liggend gebied |

GEBIED B

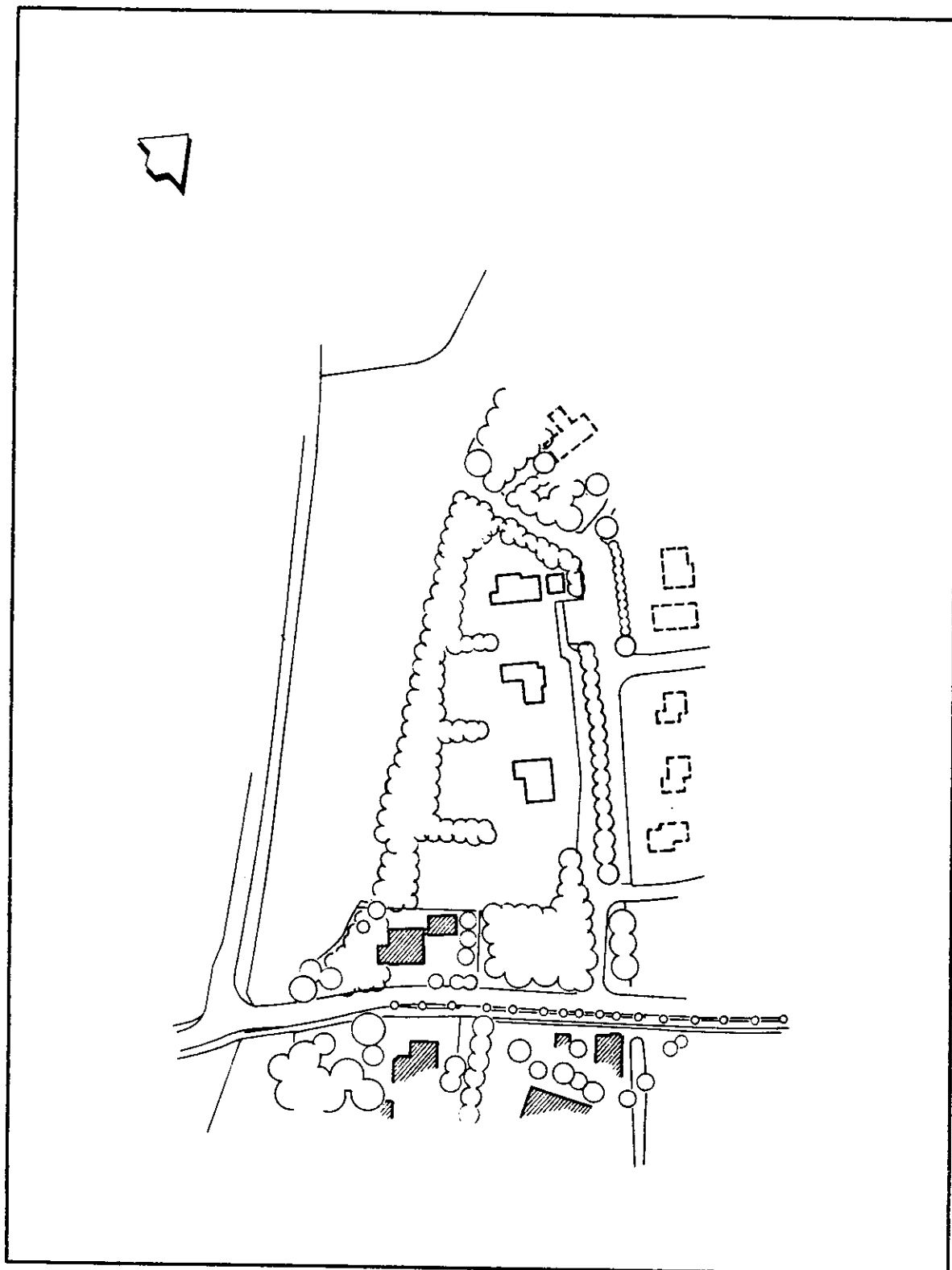
plaatsen zijn daarvoor aangewezen die voldoende uit het zicht liggen vanuit de openbare gebieden en vanuit het parkgebied.

9.2. Gebied B.

Ook voor dit gebiedsdeel bestaat bij eigenaren behoefte aan exploitatie. In dat kader zijn verkenningen verricht om de samenhang met aangrenzende gebieden en het onderling verband met landschappelijke waarden tot stand te brengen. Van betekenis voor dit gebied is, dat er een fietsroute langs gaat, waarbij de waarneming van juist in dit gebied aanwezige landschappelijke elementen van waarde is. Daarnaast dient de bereikbaarheid van dit gebied gevonden te worden vanaf de beschikbare route uit het deelgebied A. De landschappelijke waardering van de bestaande beplanting in het gebied is hoog. Op die delen wordt bebouwing uitgesloten geacht met het oog op die waarden. Zij bestaat uit een omvangrijke gordel van groen aan de zijde van het Poelmeer en een houtopstand daar loodrecht op die een akker scheidt van tuinen en eendepoelen. Het gebied wordt diagonaal doorsneden door een waterloop die een bij een villa aanwezige bosvijver met het omringend water verbindt. Voor het waarneembaar blijven van die kwalitatieve elementen, dient direct over het water, bij de toegang, een open ruimte te blijven, waardoor zicht wordt geboden op de aanwezige beplanting. Rondom deze ruimte kunnen tegenover dit groen woningen worden geprojecteerd die mede van deze opzet profiteren. Deze ruimte wordt van grotere waarde geacht dan de huidige eendepoel. Op deze plaats zijn dan ook 2 woningen toelaatbaar te achten. De bestaande waterloop wordt gehandhaafd; zij begrenst de achtertuinen van toekomstige woningen. Op het over de sloot gelegen terrein is een parallel aan de waterloop en het Poelmeer gelegen ontsluitingsweggetje geprojecteerd waaromheen de woningen zijn geprojecteerd. Dit weggetje wordt langs de bosrand en aan de andere zijde verbonden met de geprojecteerde open ruimte bij de ingang van het gebied. Het randgroen en het boscomplex dienen te worden gehandhaafd. Door de ontsluitingen wordt de toegankelijkheid tot dit gebied verbeterd. Voor voetgangers ontstaat een mogelijkheid een rondje langs de buitenzijde van het gebied te lopen. In het bos zijn nu reeds paden aanwezig die zich daartoe zonder aanpassingen lenen.

9.3. Gebied C.

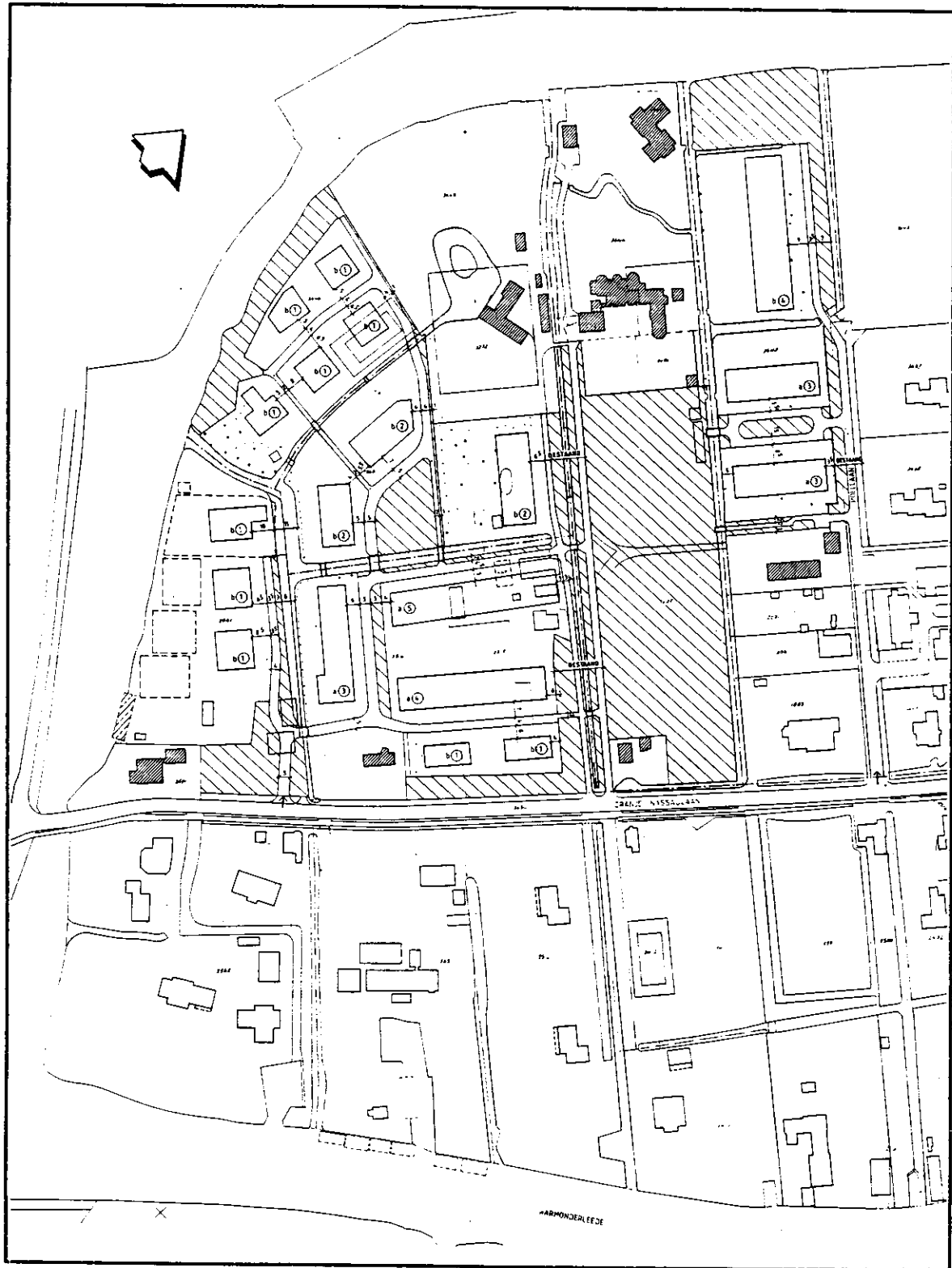
Het ligt in het voornemen het bestaande kassenbedrijf te beëindigen. Voor het karakter van het gebied is het een goede zaak als deze bedrijfsvorm verdwijnt. Dit biedt voor het gebied als geheel de mogelijkheid de onderbroken randbeplanting aan het Poelmeer af te maken. Hierdoor wint het ruimtelijk aspect van het gebied als geheel aan kwaliteit. Tevens is het mogelijk de ontsluiting van het eerdergenoemde gebied (A) over dit terrein te kiezen. Hierdoor wordt waardevolle beplanting gespaard. Ook de beplan-



-  bestaand
-  ontworpen
-  naast liggend gebied

GEBIED C

ting aan de Oranje Nassaulaan behoeft aanvulling. Vanuit die uitgangspunten zijn in dit gebied drie woningen geprojecteerd op kavels van ca. 2.000 m², ontsloten door een eenvoudig weggetje aan de noordzijde. De woningen blijven op een redelijke afstand van de waterkant van het Poelmeer. Door de omvang van de kavels is een groene inrichting met hoogwaardige beplanting, vergelijkbaar met het Warmonderhek aan de andere zijde van de Oranje Nassaulaan, mogelijk. Het is in het licht van het bovenstaande niet gewenst dat aan de Poelmeerzijde aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen tot stand komen. Voorzieningen hiervoor zijn aan de andere kant van de kavel gesitueerd. Daartoe en mede om de andere aangrenzende tuinen ter plaatse de mogelijkheid van aanlegplaatsen te bieden is de bestaande sloot enigszins verbreed. In analogie met het Warmonderhek is de toegangsweg enigszins gebogen; dit verhoogt de intimiteit van dit gebiedje en benadrukt de toegang voor de andere woongebiedjes. In het gebied is ruimte vrijgehouden voor één woning, die mag worden gerealiseerd als vervanging van de bestaande woonboot aan het Poelmeer. Aan de Oranje Nassaulaan is ter weerszijden van de toegangsweg voorzien in beplanting als aanvulling op de bestaande beplanting langs de weg.



MATENPLAN NOORDELIJK DEEL

10. HET PLAN.

In het plan is onderscheid gemaakt tussen gebieden, waar uit een oogpunt van instandhouding van de bestaande ruimtelijke en landschappelijke waarden een consolidatie van ruimtelijke omstandigheden gewenst is en gebieden waar mede met het oog op het behoud en herstel van de landschappelijke waarden een afgewogen ontwikkeling van villabebouwing in samenhang met te handhaven en te ontwikkelen groengebieden is voorzien.

In de eerstgenoemde gedeelten van het plan is de bestaande situatie gelegaliseerd, terwijl de eerdergenoemde toevoegingen en aanpassingen van bebouwing zijn mogelijk gemaakt. In die gebieden waar ontwikkelingen zijn voorzien, is, voor zover daarover voldoende duidelijkheid bestaat en er afspraken zijn gemaakt, de gewenste ontwikkeling in gedetailleerde bestemmingen in het plan opgenomen.

10.1. De plankaart.

Het vorenstaande is primair tot uitdrukking gebracht op de plankaart. De gebieden waar consolidatie gewenst is, zijn volgens de bestaande situatie op de plankaart gelegaliseerd. De essentiële landschappelijke elementen hebben een nadere bestemming gekregen, die bescherming van de bestaande waarden beoogt. Voorzover de bestaande bebouwing van zodanig karakteristieke waarde is te achten dat bescherming tegen aantasting of verandering van het uitwendig karakter wenselijk wordt geacht zijn deze nader op de plankaart aangeduid terwijl in de voorschriften nadere beschermende bepalingen zijn opgenomen.

Voor de gebieden waar afgewogen ontwikkelingen worden beoogd is een scherp onderscheid gemaakt tussen de te behouden landschappelijk waardevolle gebieden en die gebieden die tot villabuurt kunnen worden ontwikkeld. De landschappelijk waardevolle gebieden zijn voor beschermd bos bestemd. In de te ontwikkelen gebieden zijn de ontsluiting en de groenstructuur nauwkeurig aangegeven op de kaart, terwijl ook de mogelijke locaties voor aanlegplaatsen aan het water nauwkeurig zijn bepaald. De bouwplaatsen voor de woonhuizen zijn in zones aangegeven om hierin enige flexibiliteit te bieden.

10.2. De voorschriften.

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

Karakteristieke c.q. waardevolle gebouwen en tuinmuren.

Ingevolge één van de doelstellingen dienen de waardevolle en karakteristieke gebouwen en tuinmuren 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. Ten aanzien van de aanwezige tuinmuren geldt eveneens dat zij sterk medebepalend zijn voor de stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit van het gebied. Uit dien hoofde is enige bescherming gewenst.

De strekking van het hierbij behorende voorschrift (artikel 4) 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. Met betrekking tot de tuinmuren is voor de sloop daarvan een aanlegvergunning vereist.

Beschrijving in hoofdlijnen.

De beschrijving in hoofdlijnen is gebaseerd op artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, dat als volgt luidt:

"Een bestemmingsplan, alsmede een ontwerp daarvan worden vervat in:

- a. een omschrijving van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden worden toegekend, alsmede in voorkomend geval een **beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd.**"

In het voorliggende plan is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen, omdat het plan in zijn totaliteit, dat wil zeggen de gegeven bestemmingen in onderlinge samenhang, één doelstelling van beleid dient, namelijk het behoud en het herstel van het landschappelijk waardevol gebied. In principe zijn alle bestemmingen daarop gericht. De beschrijving in hoofdlijnen onderschrijft dat doel uitdrukkelijk in de algemene paragraaf. Daarnaast wordt melding gemaakt van het feit, dat het doel bereikt zal worden door ondermeer de bouw van een villa-buurt. De beheersparagraaf van de beschrijving in hoofdlijnen geeft expliciet door middel van kaartbeelden de landschappelijke waarde van het gebied weer. De kaartbeelden zullen bij de beoordeling van

het al dan niet toewijzen van aanlegvergunningen een belangrijke rol spelen voor de beantwoording van de vraag of de betreffende werken de landschappelijke waarde wel of niet in onevenredige mate aantasten. De kaartbeelden zullen eveneens een rol spelen in de beantwoording van de vraag of burgemeester en wethouders al dan niet gebruik zullen (moeten) maken van de aan hen gegeven bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen aan de situering van met name bijgebouwen.

De ontwikkelingsparagraaf van de beschrijving in hoofdlijnen geeft voorts aan hoe de gemeente de beheersdoelstelling denkt te verwezenlijken mede door middel van de ontwikkeling van een villabuurt ter plaatse. Tevens wordt het beleid met betrekking tot woonschepen en ligplaatsen verwoord.

Recreatiedoeleinden.

Onder de bestemming recreatiedoeleinden vallen, ieder met een eigen subbestemming, aanlegplaatsen voor boten, geen woonboten zijnde, en botenbergingen. De bestaande botenbergingen zijn op de plankaart aangegeven. Daar waar deze subbestemming is gelegd is een botenberging van maximaal 70 m² toegestaan. Met het oog op de bescherming van landschappelijke waarden is nauwkeurig op de plankaart aangegeven, waar aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen zijn toegelaten. Bestaande aanlegplaatsen zijn als zodanig bestemd.

Met betrekking tot één woonboot in het gebied, gelegen in een insteekhaven, is op grond van de relatief landschappelijk minder storende ligging, tot legalisering van de ligplaats besloten.

Beschermd bos.

De regeling voor deze gronden is erop gericht de waarden van natuur en landschap, bosbouw en cultuur-historie te bewaren. Om die 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 worden uitgevoerd.

Tuin.

Op de gronden met de bestemming tuin mogen in principe slechts erfafscheidingen worden gebouwd. Tot de tuinbestemming worden de bestaande, waardevolle tuinmuren gerekend, welke hun bescherming vinden in artikel 4. In lid 3 van het voorschrift worden een aantal vrijstellingsmogelijkheden gegeven. Deze beogen ruimte te bieden voor comfortverbeteringen van de woning waartoe de tuin behoort.

Tuin met landschappelijke waarde.

Deze bestemming is gelegd op die gronden, die door de bestaande landschappelijk waardevolle beplanting van essentiële betekenis zijn voor de karakteristiek van het gebied. De regeling in de voorschriften beoogt de instandhouding van deze kenmerkende kwaliteiten.

Wijzigingsbevoegdheid.

De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid op 4 plaatsen in het plangebied nog één extra ééngezinshuizen te realiseren.

In het zuidelijk deel van het plangebied wordt één extra ééngezinshuis mogelijk geacht. Het ligt uitdrukkelijk in de bedoeling, dat slechts van de bevoegdheid gebruik gemaakt gaat worden op het moment, dat de ter plaatse aanwezige woonboot is verwijderd. Een zelfde omstandigheid geldt voor een gedeelte achter de boerderij. Ook daar is één extra eengezinshuis mogelijk door middel van de wijzigingsbevoegdheid onder de voorwaarde dat de bestaande woonboten in de Warmonderleede zijn verwijderd.

Daarnaast zijn wijzigingsbevoegdheden voor één villa opgenomen in het gebied van de "overtuin" en in het bosgebied aan het Poelmeer. Bij deze laatstgenoemde wijzigingsbevoegdheid geldt als aanvullende voorwaarde voor toepassing dat de villa in de plaats komt van de (omvangrijke) bestaande botenberging/recreatiewoning.

Voorts is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om eventueel bestaande ééngezinshuizen te splitsen in twee of drie woningen. Het belangrijkste criterium daarbij is op de eerste plaats of een dergelijke wijziging de algemene doelstelling van het plan beter haalbaar maakt en voorts dient de wijziging uiteraard niet de aanwezige landschappelijke kwaliteiten te schaden. In verband met de laatstgenoemde wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk gemaakt om eveneens door planwijziging de oppervlakte van met name de bestemming "woondoeleinden" enigszins te vergroten.

11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.

De uitvoering van het bestemmingsplan "Oranje Nassaulaan" komt ten laste van de respectieve eigenaren. De financieel-economische uitvoerbaarheid wordt als reëel beschouwd. Voorzover als uitkomst van de uitvoering van het plan gronden aan de gemeente worden overgedragen - het gaat hier om wegen en groengebieden - komen daaruit geen investeringskosten ten laste van de gemeente voort.

12. OVERLEG.

12.1. Inspraak.

Over het voorontwerp van het bestemmingsplan is op 20 december 1989 een hoorzitting gehouden, die door ca. 25 belangstellenden is bezocht. De opmerkingen die zijn gemaakt, hebben gedeeltelijk tot aanpassingen van het ontwerp-plan geleid. Het eindverslag van de inspraakprocedure is als bijlage bij het plan gevoegd.

12.2. Overleg.

In het kader van het overleg ex artikel 10 B.R.O. is het voorontwerp van het bestemmingsplan om commentaar gezonden aan de Provinciale Planologische Commissie.

De reactie van de commissie is instemmend met de planopzet, die gericht is op woningbouw op de minst kwetsbare gebieden en bescherming en versterking van het landschappelijk waardevol gebied.

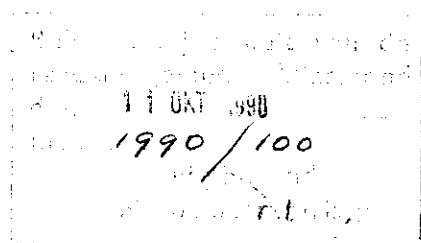
De aanbeveling om als adviesinstantie de directeur Landelijke gebieden, Natuur en Openluchtrecreatie te vermelden is overgenomen.

De toelichting en het plan zijn aangevuld naar aanleiding van nader onderzoek inzake de geluidhinder tengevolge van wegverkeer en spoorwegverkeer.

De inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor Zuid-Holland heeft opmerkingen over de berekening van de schermhoogte in relatie tot de hoogte van de toegelaten bebouwing, terwijl tevens akoestisch onderzoek met betrekking tot spoorweglawaai moet worden toegevoegd.

Aan het plan zijn nieuwe en aanvullende geluidberekeningen toegevoegd. De schermhoogte is met het oog op de kap verhoogd tot 1,80 m. Vanwege spoorweglawaai zijn in het plangebied geen maatregelen nodig of beperkingen aanwezig.

De Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland van het Ministerie van Defensie, het Energiebedrijf Rijnland alsmede het Waterschap de Oude Veenen hebben bericht geen aanleiding tot opmerkingen over het ontwerp te hebben.



Bureau Froger en Meijsing

Typ.: 10-08-1988

Gew.: 04-11-1988

Gew.: 03-01-1990

Gew.: 22-01-1990

Gew.: 18-04-1990

Gew.: 01-05-1990

Gew.: 11-10-1990