

INHOUD VAN HET BESTEMMINGSPLAN

. TOELICHTING

. VOORSCHRIFTEN

. PLANKAART (1 kaartblad)

. BIJLAGEN:

bij de toelichting:

1. adviesnota inzake de stedenbouwkundige ontwikkeling van het Warmonderhek
2. schetsontwerp inrichting Warmonderhek
3. Raadsbesluit van 29 juni 1978 (bouwexploitatie-overeenkomst met Nationaal Grondbezit)

bij de voorschriften:

4. inrichtings- en beheersplan betreffende het terrein Warmonderhek

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1. INLEIDING	blz. 3
2. BESTAANDE TOESTAND EN PROBLEEMSTELLING	blz. 4
3. DOELSTELLINGEN EN GEWENSTE ONTWIKKELING	blz. 6
4. PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE REGELINGEN	blz. 8
5. RESULTATEN OVERLEG EX ART. 8 B.R.O.	blz.10

- Het plangebied is gelegen bij het Warmonderhek, dat de entree vormt van de dorpskern van Warmond vanuit het zuid-westen. Het wordt begrensd door de Oranje Nassaulaan, de Haarlemmertrekvaart en de Warmonder Leede. Het gebied is in hoge mate bepalend voor de karakteristiek en de beleving van Warmond.
- Doordat het ter plaatse gevestigde jongens-internaat in 1975 is gesloten heeft zich ten aanzien van het plangebied het probleem aangediend welke bestemming voor deze gronden - in relatie tot de landschappelijke kwaliteiten - de meest wenselijke is.
Al enige jaren is de aanwezige waardevolle beplanting dermate verwaarloosd, dat genoemde landschappelijke waarde thans ernstig in gevaar is gekomen.
- Dit bestemmingsplan beoogt primair het tegengaan van een verder verval van het plangebied door een zodanige bestemmingsregeling, dat op basis daarvan langs privaatrechtelijke weg, garanties kunnen worden verkregen voor een voortdurend doelmatig en verantwoord herstel en beheer van de beplanting.
De ter plaatse van kracht zijnde regeling op grond van het Plan in Hoofdzak (herziening 1952) biedt daartoe geen mogelijkheden. Op deze gronden is namelijk de bouw van 1 landhuis per 1/2 hectare toegestaan. Verwerving van deze gronden, sloop van de bestaande bouwvallige opstallen en herstel en beheer van beplanting door de overheid, moet als onhaalbaar worden beschouwd.
- Door een uitvoerige inventarisatie van de bestaande beplanting een nauwkeurig beheers- en onderhoudsplan, alsmede een zorgvuldige situering van een zestal vrijstaande woningen, kan een alleszins verantwoorde oplossing voor bovengenoemd probleem worden bewerkstelligd.
- Bovenstaande zorgvuldige werkwijze leidt er toe dat bij dit bestemmingsplan een viertal bijlagen zijn opgenomen, te weten:
 - 1) De adviesnota inzake de stedenbouwkundige ontwikkeling van het Warmonderhek,
 - 2) Schetsontwerp inrichting Warmonderhek
 - 3) Overeenkomst tot exploitatie van het bouwterrein Warmonderhek
 - 4) Het inrichtings- en beheersplan voor de landschappelijk waardevolle beplanting van het Warmonderhek

- Voor wat betreft de bestaande toestand van het terrein mag worden verwezen naar bijlage 1 bij de toelichting, waarvan met name de kaarten 6-3, 6-4 en 6-5 een uitvoerig beeld geven.

2. 1. *De visuele ruimtelijke opbouw*

Uit de ruimtelijke opbouw van het terrein blijkt dat het "bossige karakter" dat men waarneemt op enige afstand, in werkelijkheid een op een aantal plaatsen nogal dunne beplantingsgordel is, waarbinnen open ruimten aanwezig zijn van verschillende vorm en afmeting (zie bijlage 1 - kaart 6-5).

Het is dan ook vooral deze beplantingsschil in relatie tot de interne open ruimten, die in de planvorming de grootst mogelijke aandacht dient te krijgen.

2. 2. *De bestaande bebouwing*

De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gevormd door een drietal gebouwen van het voormalige jongens-internaat, enkele daarbij behorende kleine bijgebouwen, alsmede een woonhuis aan de Oranje Nassaulaan.

De bouwtechnische kwaliteit van de gebouwen van het inmiddels gesloten jongens-internaat is slecht, zodat functie-verandering van deze gebouwen economisch niet haalbaar is.

2. 3. *De aanwezige beplanting*

De in het plangebied aanwezige beplanting is uitvoerig aangegeven in kaart 6-4 van bijlage 1. Deze beplanting is uitermate belangrijk voor het landschap in de gemeente Warmond. Doordat in de afgelopen jaren nauwelijks onderhoud heeft plaatsgevonden en er mede door weersinvloeden ernstige schade is ontstaan, moet de kwaliteit van de beplanting zonder meer zorgwekkend worden genoemd. Een deskundige behandeling is urgent; deze dient op zo kort mogelijke termijn te bestaan uit: a) een aanplant van de ter plaatse groeiende houtsoorten volgens het in bijlage 4 aangegeven inrichtings- en beheersplan, b) een gerichte dunning, vormsnoei en wondverzorging, c) een algehele verwijdering van de iepen in de randbeplanting (veel dood hout dat een haard vormt voor iepziekte).

2. 4. *Probleemstelling*

Er bestaat uiteraard een directe relatie tussen de beëindiging van de functie van het internaat en de verwaarlozing welke de landschappelijke waarde van het terrein bedreigt.

Het gemeentebestuur van Warmond beschouwt het tot zijn taak een einde te maken aan de in gang zijnde ernstige aantasting van dit landschappelijke gegeven. De middelen welke daarbij ter beschikking staan zijn echter uiterst beperkt. In het kader van de ruimtelijke ordening is slechts een overwegend restrictief instrumentarium van verbodsbepalingen beschikbaar. Een bestemmingsplan is doorgaans - vooral wanneer het landschappelijke aspecten betreft - geen direct uitvoeringsplan. Ten aanzien van bebouwing ligt die relatie tussen bestemmingsplan en uitvoering veel positiever. De ter plaatse vigerende bestemming staat de bouw van 3 landhuizen toe. Dit vormt een gegeven waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden. Beëindiging van bouwmogelijkheden op deze gronden, zal zonder twijfel leiden tot een schade-procedure ex art. 49 W.R.O. Bovendien zal de kostbare uitvoering van een beheersplan economisch uitvoerbaar moeten zijn. Een zorgvuldige bestemmingsregeling voor woon-bebouwing zal derhalve perspectief kunnen bieden voor een slagvaardig uitvoeringsbeleid dat bovengenoemd probleem kan oplossen. Daarbij moet echter worden aangetekend dat dergelijke (vrije sector) woningbouw onderdeel zal moeten vormen van het (door de provinciale overheid toegelaten) geringe woningbouwprogramma voor de gemeente Warmond. Het aantal woningen dient derhalve te worden bepaald in een evenwichtige relatie tussen woningbouwprogramma, beheersplan en landschappelijke waarden.

3. 1. *Doelstellingen*

- Voor het beleid inzake de ruimtelijke ordening in Warmond, zijn doelstellingen en uitgangspunten van het streekplan Plassengebied van belang. Op basis hiervan is een doelstellingsnota voor het gemeentelijke beleid opgesteld. Daarbij geldt als hoofddoelstelling: "Het waarborgen van een goed leefklimaat voor de bevolking waarbij bijzondere aandacht moet worden geschonken aan het behoud en - zo mogelijk - de verbetering van de tot dusverre ontstane verschijningsvormen van dorp en buitengebied".
Grote landschappelijke differentiatie en aanwezigheid van waardevolle landschapselementen worden in dat verband onder meer van speciaal belang geacht.
Ten aanzien van de woningbouw geldt dat voortdurend een afweging dient plaats te vinden tussen de eisen van een gemeentelijk huisvestingsbeleid enerzijds en de waarde van het onbebouwde landschap anderzijds. Tevens dient de woningbouw te worden afgestemd op ingezetenen en niet-ingezetenen welke ter plaatse werkzaam zijn. De bescherming van natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevolle gebieden heeft een hoge prioriteit in de doelstellingen met betrekking tot het milieu.
- Op grond van het bovenstaande mag worden geconstateerd dat bij de toekomstige ontwikkeling van de dorpskern van Warmond, het behoud, herstel en beheer van landschappelijk waardevolle elementen een belangrijke plaats innemen. De plandoelstelling voor Warmonderhek kan daarom als volgt worden geformuleerd:
 - a) behoud, herstel en voortdurend doelmatig en verantwoord beheer van landschappelijk waardevolle beplanting is gewenst;
 - b) voorzover nodig voor het effectueren van bovengenoemde doelstelling is beperkte woningbouw - welke in een redelijke verhouding staat tot de vigerende bebouwingsregeling - toelaatbaar;
 - c) deze woningbouw mag niet leiden tot aantasting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied;
 - d) gestreefd moet worden naar een zodanige juridische regeling dat de effectuering van de eerstgenoemde doelstelling verzekerd zal zijn.

3. 2. Gewenste ontwikkeling

In kaart 6-6 van bijlage 1 is aangegeven op welke plaatsen in het plangebied - in relatie tot de waardering van beplanting en ruimten woningbouw verantwoord is.

De vigerende planregeling staat de bouw van 1 landhuis per 5000 m² toe. Gelet op de economische uitvoerbaarheid is gebleken dat een verdubbeling van deze norm, de uitvoering van een beheersplan mogelijk zal maken. De oppervlakte van het gehele terrein bedraagt 1,5 ha, zodat in dat geval 6 vrijstaande woonhuizen zouden worden gerealiseerd. Uit voornoemde kaart 6-6 blijkt dat - binnen de landschappelijke randvoorwaarden - een dergelijke bebouwing verantwoord is.

- De waardevolle beplanting op het terrein, moet worden gezien als een element dat het woonklimaat voor de bewoners ter plaatse in hoge mate bepaalt en daarnaast van groot belang is voor de ruimtelijke beleving van Warmond door de gehele gemeenschap. Indeling en beheer dienen hierop te worden afgestemd.
- Het veilig stellen van de op het terrein aanwezige beplanting door een doelmatig beheersplan maakt een opdeling in een zestal gelijke kavels voor woningbouw ongewenst. De waardevolle beplanting dient geen onderdeel te vormen van de uit te geven afzonderlijke bouwkavels doch dient, zoveel mogelijk in aaneengesloten vorm, onderwerp te vormen van gemeenschappelijk beheer.
- In de bestemmingsplankaart dient derhalve onderscheid te worden gemaakt in "privé-bouwkavels" welke een oppervlakte van circa 1000 m² bezitten en een gemeenschappelijk gebied waarbinnen de waardevolle beplanting, de ontsluiting en een klein haventje voor de bewoners zijn gelegen.
- Voor het dringend noodzakelijke herstel en het gewenste voortdurende onderhoud van de beplanting is een uitvoerig inrichtings- en beheersplan opgesteld dat als bijlage 4 aan deze toelichting is toegevoegd. Korthedshalve mag op deze plaats naar de inhoud van deze bijlage worden verwezen.

- Zoals reeds eerder vermeld, zal middels het bestemmingsplan de wijze waarop de bebouwing zal worden uitgevoerd, in belangrijke mate kunnen worden geregeld (situering, oppervlakte en hoofdvorm). Een zorgvuldig welstandstoezicht zal dit kunnen aanvullen. Ten aanzien van de beplanting ligt dit veel moeilijker. Slechts een stelsel van verbodsbepalingen (gebruiksvoorschriften en aanlegvergunningen) staat ter beschikking; de uitvoering van een beheersplan zal niet door het bestemmingsplan kunnen worden afgedwongen. Hiertoe zal langs privaatrechtelijke weg een oplossing worden gevonden.

4. 1. Plankaart

- Op basis van de gegevens vervat in bijlage 1, is een schetsontwerp voor het plangebied opgesteld, dat als bijlage 2 aan deze toelichting is toegevoegd.
- Zoals reeds gesteld in het vorige hoofdstuk (3.2.) is voorzien in privé-bouwkavels waarop in totaal 6 vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Hiervan zijn 3 bouwkavels gesitueerd ter plaatse van de reeds bestaande bebouwing. Twee kavels ten westen van de bestaande oprijlaan en één kavel in het verlengde van deze belangrijke benaderingsas, zullen de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied accentueren. De overige 3 kavels zijn aan de oostzijde van het plangebied geprojecteerd op zodanige wijze dat hierdoor geen aantasting van waardevolle beplanting zal ontstaan. Op deze wijze zal de beplantingsgordel welke voor de beleving van buitenaf zo belangrijk is, geheel in stand kunnen worden gehouden. De belangrijke oprijlaan zal eveneens - als belangrijk element voor de beleving van het plangebied - kunnen blijven functioneren. De waardevolle ruimte in de overgang naar de Warmonder Leede (circa 1/3 van het plangebied), zal geheel in stand kunnen worden gehouden.
- De privé-kavels hebben een bruto-oppervlakte van ongeveer 1000 m². Hierop zal ten hoogste één vrijstaande woning mogen worden gerealiseerd met een totaal bebouwd oppervlak van ten hoogste 300 m². De goothoogte van de woningen mag ten hoogste 4.00 meter bedragen. Op die gedeelten van deze kavels waar in verband met de overgang naar waardevolle beplanting of ruimten bebouwing ongewenst is, is de bestemming tuin geprojecteerd.

- Aan de Oranje Nassaulaan is de bestaande woning eveneens voor woondoel-einden bestemd.
- In de noord-oost hoek van het plangebied is aan de Leede een kleine haven geprojecteerd voor gemeenschappelijk gebruik van de bewoners. Bebouwing is hier echter uitgesloten.
- Voor het overige bestaat het plangebied uit beplanting c.q. ruimten welke landschappelijk waardevol zijn. Deze elementen zijn bestemd tot "landschappelijk waardevolle groenvoorzieningen".

4. 2. *Juridische regelingen*

- De landschappelijk waardevolle groenvoorzieningen, worden in art. 8 van de bestemmingsvoorschriften, door middel van een uitvoerig stelsel van gebruiksbepalingen en aanlegvergunningen beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen.
- Door deze bestemmingsregeling zal - zoals reeds gesteld - de uitvoering van een beheersplan (zoals in bijlage 4 vervat) niet met zekerheid kunnen worden bewerkstelligd. Daarom is gezocht naar een privaatrechtelijke overeenkomst welke in het kort de volgende regeling waarborgt:
 - . De gronden met de bestemming "landschappelijk waardevolle groenvoorzieningen", zullen aan de gemeente Warmond worden overgedragen.
 - . De gemeente zal deze gronden in erfpacht uitgeven aan de gezamenlijke bewoners.
 - . Deze uitgifte vindt plaats onder bindende voorwaarde tot uitvoering van genoemd beheersplan.
 - . Zonodig zal de gemeente op kosten van de gezamenlijke eigenaren overgaan tot uitvoering van het beheersplan.
- Verder mag op deze plaats nog worden opgemerkt dat de bestemming Water (art. 10) is geconformeerd aan die welke in het bestemmingsplan Noord-Oost van kracht is.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is voor het overleg als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden aan de volgende instanties:

1. De Provinciale Planologische Commissie in Zuid-Holland
2. De Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland en Zeeland
3. De Eerstaanwezend Ingenieur der Genie te 's Gravenhage
4. De Rijkswaterstaat Directie Zuid-Holland
5. De Provinciale Waterstaat in Zuid-Holland
6. Het Hoogheemraadschap van Rijnland
7. De Natuurbeschermingsconsulent bij het Staatsbosbeheer
8. Het Gemeentebestuur van Oegstgeest
9. Hoofd-Ingenieur Directeur voor de Landinrichting

Van de geadresseerden, genoemd onder 6, 7 en 9, was bij de tervisielegging van het ontwerp van het plan nog geen bericht ontvangen. De inspecteur voor de ruimtelijke ordening, genoemd onder 2, verwijst voor zijn inbreng naar de reactie van de P.P.C.. De geadresseerden, genoemd onder 3, 4 en 8, hebben medegedeeld, dat het voorontwerp van het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

De opmerkingen van de P.P.C.

De P.P.C. laat bij brief van 29 november 1977 weten, dat dit nieuwe plan waarin zes bungalows zijn geprojecteerd op zorgvuldig bepaalde plaatsen en met de mogelijkheid om de waardevolle bebossing in stand te houden, haar voorkeur heeft boven de vigerende bestemmingsregeling, ingevolge welke drie landhuizen op ongecontroleerde plaatsen zouden moeten worden aanvaard.

Daarbij heeft voor de commissie mede als overweging gegolden, dat spoedige verzorging van de thans aan verwaarlozing onderhevige houtopstand nodig is om het kwaliteitsverlies van deze landschappelijk waardevolle entree van Warmond te stoppen en als kwalitatief landschapselement te behouden.

De commissie acht het in dit verband noodzakelijk dat de $\pm$ 9000 m² grond met de bestemming "landschappelijk waardevolle groenvoorzieningen" om niet aan de gemeente wordt overgedragen. De uitgifte in erfpacht van de bouwpercelen zal aan stringente voorwaarden dienen te worden onderworpen ter verzekering van de doelstelling van het plan t.w. het behoud van het landschappelijk karakter.

Wat dit laatste betreft kan worden verwezen naar de als bijlage aan het plan toegevoegde overeenkomst.

De overige opmerkingen van de P.P.C. hebben betrekking op de voorschriften van het ontwerp-plan. Ten aanzien daarvan kan het volgende worden opgemerkt.

Artikel 2 (lid 1 sub e)

In de laatste regel is ingevoegd "in belangrijke mate".

Artikel 6 lid 3

De erfbestemming betreft slechts de reeds bestaande (oudere) woning aan de Oranje Nassaulaan, zodat de door de P.P.C. veronderstelde relatie van de oppervlaktenorm van 40 m² in lid 3 van dit artikel met de oppervlaktenorm van 50 m² in artikel 5 lid 4 onder d niet aanwezig is.

Artikel 7 lid 3

Anders dan de P.P.C. stelt, wordt de aanleg van een zwembad - voorzover geen bouwwerk zijnde - op de bestemming tuin in beginsel in strijd geacht met de verbodsbepaling van artikel 12. Het woord "aanleg" in deze vrijstellingsbepaling dient derhalve te worden gehandhaafd.

Artikel 8

Niet valt in te zien waarom het begrip "landschappelijk waardevolle beplanting" voorkeur verdient boven het begrip "landschappelijk waardevolle groenvoorzieningen".

Artikel 8 lid 3

De werken en werkzaamheden genoemd sub i t/m 1 zouden volgens de P.P.C. niet kunnen worden aangemerkt als gebruik van grond in de zin van artikel 10 W.R.O.. Deze opmerking wekt bevreemding. De "voorschriften" bedoeld in artikel 10 W.R.O. omvatten blijkens de wetsgeschiedenis zowel bouwvoorschriften als aanlegvoorschriften als voorschriften omtrent "overig" gebruik. Voorts is deze opvatting niet te rijmen met de - bij andere bestemmingsplannen wel ooit geuite - opvatting, dat bij gebruikmaking van het aanlegvergunningstelsel ex artikel 14 W.R.O. geen absolute weigeringsgrond mogelijk zou zijn.

Het kan duidelijk zijn dat - gezien de doelstellingen van het plan en de nadruk die de P.P.C. daar zelf op legt (zie het bovenstaande) de activiteiten, genoemd sub i t/m l volstrekt niet aanvaardbaar zijn. Gezien de - overigens te betwisten - opvatting met betrekking tot het aanlegvergunningenstelsel rest derhalve geen andere mogelijkheid dan een verbod rechtstreeks op basis van artikel 10 W.R.O.. Dit laatste stemt overigens nadrukkelijk overeen met de Memorie van Toelichting op het ontwerp van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarin expliciet - en door de Tweede Kamer niet weersproken - is gesteld, dat voor een aanlegvergunningsvereiste geen plaats is o.m. indien de voorschriften (ex art. 10 W.R.O.) op zich zelf reeds zo duidelijk zijn dat een vergunningsvereiste overbodig is.

Artikel 8 lid 5

Teneinde deze bepaling alsnog in overeenstemming te brengen met het vereiste van art. 13 lid 5 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is de redactie gewijzigd in die zin, dat het inrichtings- en beheersplan als juridisch bindende bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd en derhalve als objectief toetsingskader fungeert.

Artikel 10

Naar aanleiding van de betrokken opmerkingen van de P.P.C. zijn de bepaling van lid 3 omtrent waterstand en waterkwaliteit (sub h oud) en de bepaling van lid 4 en lid 5 (oud) vervallen. De volgende bepalingen zijn vernummerd.

Artikel 12

Overeenkomstig opmerking van de P.P.C. is de plaatsing van ten hoogste 1 tent of caravan op eigen terrein vrij gelaten.

Artikel 16

De termijn van vijf jaren is teruggebracht tot twee jaren.

De opmerkingen van de Provinciale Waterstaat

In zijn brief van 11 oktober 1977 constateert de Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat dat de noord-oostelijke begrenzing van het bestemmingsplan slechts ongeveer 50 m ten zuiden van de as van het tot nu aangehouden tracé van secundaire weg 6 is gelegen.

Deze constatering kan niet anders dan voor kennisgeving worden aangenomen.

Voorts bevat de brief een uitvoerige uiteenzetting met voorstellen ter "verbetering" omtrent de juridische aanvaardbaarheid van de aanlegvergunningstelsels in de artikelen 8 en 10 van het bestemmingsplan. Niet valt in te zien wat die uiteenzetting te maken heeft met de waterstaatsbelangen. Opmerkingen van deze strekking verwacht men dan ook niet van die zijde, doch van de zijde van de P.P.C. (zie hiervoor). Bedoelde opmerkingen worden dan ook eveneens voor kennisgeving aangenomen.

**Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten der Provincie Zuid-Holland,
d.d. 24 april 1979 No. B21407**

*Mij bekend,
De Griffier der Staten*

do. gr.