

Bestemmingsplan Kom Warmond 2009

Gemeente Teylingen

De volledige plankaart 6 en plandelen zoals aangegeven op de plankaarten 1 en 3 zijn vernietigd met het besluit van de Raad van State op 11 januari 2012 met zaaknummer 201002182/1/R1.



TOELICHTING

Bestemmingsplan Kom Warmond 2009

Gemeente Teylingen

Rapportnummer:	211x01427.036614_1
Datum:	januari 2010
Contactpersonen opdrachtgever:	De heer R. Rietveld De heer R. van der Geest
Concept:	20 april 2005
Voorontwerp:	oktober 2007
1 ^e Ontwerp:	ter visie 30 november 2005
2 ^e Ontwerp:	ter visie 13 augustus 2008
Vaststelling:	17 december 2009
Projectteam BRO:	Steven Hommersom, Pascal Hendriks, Joost van Kippersluis
Trefwoorden:	Teylingen, Warmond, Kom, bestemmingsplan, 2009
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	De gemeente Teylingen werkt aan de integrale herziening van alle bestemmingsplannen voor haar totale grondgebied. Het opstellen van het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' maakt deel uit van de herziening. Voor de bebouwde kom van Warmond gelden momenteel verouderde bestemmingsplannen die onvoldoende ruimte bieden om te kunnen inspelen op ruimtelijke ontwikkelingen. Tevens valt het recreatie-eiland Koudenhoorn en (delen van) de Klinkenbergerpolder en de Hofpolder onder de het onderhavi-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Het proces tot nu toe	6
1.3 Ligging plangebied	9
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	11
1.5 Leeswijzer	11

DEEL A - VISIE

2. BEHEERSVISIE: BEHOUD EN VERSTERKEN KWALITEIT	15
2.1 Warmond: een aantrekkelijke groen-blauwe woongemeenschap	15
2.2 Ruimtelijke beheersvisie	16
2.3 Functionele beheersvisie	17
3. DE ONTWIKKELINGSLOCATIES	25
3.1 Inleiding	25
3.2 De Krogt	25
3.3 Hotel de Ville	26
3.4 Woningen Buitenwater/Oranje Nassaulaan	26
3.5 De Baan	26
3.6 Herstructurering jachthavens/Burgemeester Ketelaarstraat	27
3.7 Bernhardstraat 1 t/m 31	28
3.8 Lijkenhuisje gemeentehaven	28
3.9 Dorpsstraat 31-33	28
3.10 Tuincentrum Van Winsen	29
3.11 Zorgcomplex Liduina	30
3.12 Anna's hofje	31
3.13 Perceel achter Herenweg 22-24	31
4. DE JURIDISCHE VISIE	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Plansystematiek	33
4.3 Regels algemeen	34
4.3.1 Regels ten behoeve van het wonen	34
4.3.2 Inleidende regels	35

4.3.3 Bestemmingsregels	36
4.3.4 Algemene regels	40
4.3.5 Overgangs- en slotregels	41
4.4 Wijzigingsbevoegdheid	41

DEEL B – VERANTWOORDING

5. HET BELEIDSKADER	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Rijksbeleid	45
5.3 Provinciaal beleid	47
5.4 Regionaal beleid	49
5.5 Gemeentelijk beleid	52
5.5.1 Toekomstvisie Teylingen	53
5.5.2 Seniorennota en Woonvisie	54
5.5.3 Recreatievisie	56
5.5.4 Groen, open ruimte	57
5.5.5 Beschermd dorpsgezicht	58
5.5.6 Welstandsnota	63
5.6 Samenvatting	63
6. DE HUIDIGE SITUATIE: FUNCTIONEEL	65
6.1 Inleiding	65
6.2 Bevolking	65
6.3 Wonen	65
6.4 Voorzieningen	67
6.4.1 Commerciële voorzieningen	67
6.4.2 Publieke-/niet-commerciële voorzieningen	69
6.5 Recreatie	70
6.6 Groen en water	71
6.7 Verkeer- en vervoer	71
6.8 Samenvatting	72
7. DE HUIDIGE SITUATIE: RUIMTELIJK	75
7.1 Inleiding	75
7.2 Basiskenmerken van de hoofdstructuur	75
7.3 Wegenstructuur	77
7.4 Bebouwingsstructuur en bebouwingskenmerken	77

7.5 Groen- en waterstructuur	82
7.6 Samenvatting	83
8. MILIEU- EN WAARDENTOETS	85
8.1 Inleiding	85
8.2 Bedrijven en milieuzonering	85
8.3 Geur	86
8.4 Geluid	88
8.5 Luchtkwaliteit	92
8.6 (Externe) veiligheid	94
8.7 Bodemkwaliteit	96
8.8 Waterparagraaf	97
8.9 Flora en Fauna	99
8.10 Cultuurhistorie en Archeologie	103
8.11 Duurzaam bouwen	104
9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	105
10. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	107
10.1 Inleiding	107
10.2 Inspraak	107
10.3 Wettelijk (voor)overleg	107
10.4 Vaststellingsprocedure	108
BIJLAGEN	
Bijlage 1. Analyse geldende bestemmingsplannen kom Warmond	
Bijlage 2. Rijksmonumenten en beeldondersteunende objecten beschermd dorpsgezicht Warmond	
Bijlage 3. Historische schets en karakteristieke deelgebieden Warmond	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Teylingen werkt aan de integrale herziening van alle bestemmingsplannen voor haar totale grondgebied. De nieuwe bestemmingsplannen vervangen de huidige plannen, die oud zijn en van systematiek verschillen. Door alle nieuwe bestemmingsplannen volgens een uniforme systematiek op te stellen, wordt uniformiteit in kaartbeeld en planregels bewerkstelligd, waardoor de rechtszekerheid en praktische hanteerbaarheid van de bestemmingsplannen wordt vergroot. Het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen voor de bebouwde van Warmond, waarin de gemeenteraad van Teylingen haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd en vertaald in planregels, die voor overheid en burgers bindend zijn.

Het op te stellen bestemmingsplan is vanuit de basis opgebouwd vanuit een beheersmatige aanpak. Dit wil zeggen dat in een dergelijk plan met name de bestaande situatie wordt vastgelegd, maar dat nieuwe ontwikkelingen niet op voorhand worden uitgesloten. Daar waar dat mogelijk en gewenst is, zal de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden behouden blijven dan wel versterkt worden.

De vigerende bestemmingsplannen in Warmond zijn verschillend gedateerd. Ten aanzien van bouwen in het gebied zijn verschillende bepalingen van toepassing en voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeenteraad van Teylingen een belangrijke reden geweest om voor de bebouwde kom van Warmond een nieuw, totaal omvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

In het bestemmingsplan zijn ook andere gronden opgenomen. Zo valt het recreatie-eiland Koudenhoorn ook onder de juridische regelgeving. Dit recreatie-eiland heeft een duidelijke relatie en samenhang met de bebouwde kom van Warmond. Ten slotte zijn in het bestemmingsplan ook (delen van) de Klinkenbergerpolder en de Hofpolder opgenomen. Deze polders zijn met grote delen van de bebouwde kom aangemerkt als beschermd dorpsgezicht en behoeven derhalve een sterke juridische bescherming.

In het plan zijn voor de onderstaande locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

- De Krogt;
- Woningen Buitenwater/Oranje Nassaulaan;

- De Baan (KPN verdeelstation);
- Anna's hofje;
- Perceel achter Herenweg 22-24.

De herstructurering van het jachthavengebied aan de Burgemeester Ketelaarstraat is als nieuwe ontwikkeling niet meer in onderhavig bestemmingsplan meegenomen. De gemeente Teylingen heeft er voor gekozen om voor de ontwikkelingen in dit gebied een aparte projectprocedure te doorlopen.

Buiten de genoemde ontwikkelingen binnen de bebouwde kom omvat dit bestemmingsplan geen ingrijpende fysiek-ruimtelijke veranderingen. Warmond heeft waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. De uitdaging is, om wenselijke en noodzakelijke ontwikkelingen in de bestaande cultuurhistorische context een goede plaats te geven en om toekomstwaarde te geven aan het mooie 'groen-blauwe Warmond als woongemeenschap'.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een plankaart waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankaart vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Omdat er zich relatief weinig nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande gebouwde omgeving.

1.2 Het proces tot nu toe

In 2001 zijn de werkzaamheden gestart om te komen tot een nieuw plan voor de gehele bebouwde kom van Warmond, inclusief het eiland Koudenhoorn en de Klinkerkbergerpolder. In november 2005 was het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' gereed. Het bestemmingsplan was opgesteld als conserverend plan met ruime ontwikkelingsmogelijkheden en is destijds door de toenmalige gemeente Warmond nog voor de vorming van de gemeente Teylingen als ontwerpplan ter visie gelegd. Het gemeentebestuur van Warmond vond het namelijk wenselijk dat in de nieuwe gemeente zou worden besloten over de vaststelling van het plan.

Tijdens de tervisielegging hebben veel bewoners en/of belanghebbenden bedenkingen kenbaar gemaakt. Deze grote hoeveelheid aan bedenkingen richtte zich vooral tegen de grote(re) voorgestelde ontwikkelingen. De maatschappelijke weerstand

tegen de plannen is voor het nieuwe gemeentebestuur van Teylingen aanleiding geweest om af te zien van ingrijpende plannen. In het coalitieakkoord van de gemeente Teylingen zijn nieuwe randvoorwaarden opgenomen voor het bestemmingsplan. Zo is besloten dat het Komplan wordt gewijzigd met dien verstande dat wijzigingsbevoegdheden voor bepaalde locaties alleen worden toegepast als er concrete plannen voor die locaties bestaan en die binnen een planperiode van 10 jaar voorzienbaar zijn. Het eiland Koudenhoorn is belangrijk voor de recreatie en hierop worden geen auto's toegelaten. De coalitiepartijen staan voor het behouden van de overige eilanden en polders voor de natuur en voor de agrariërs.

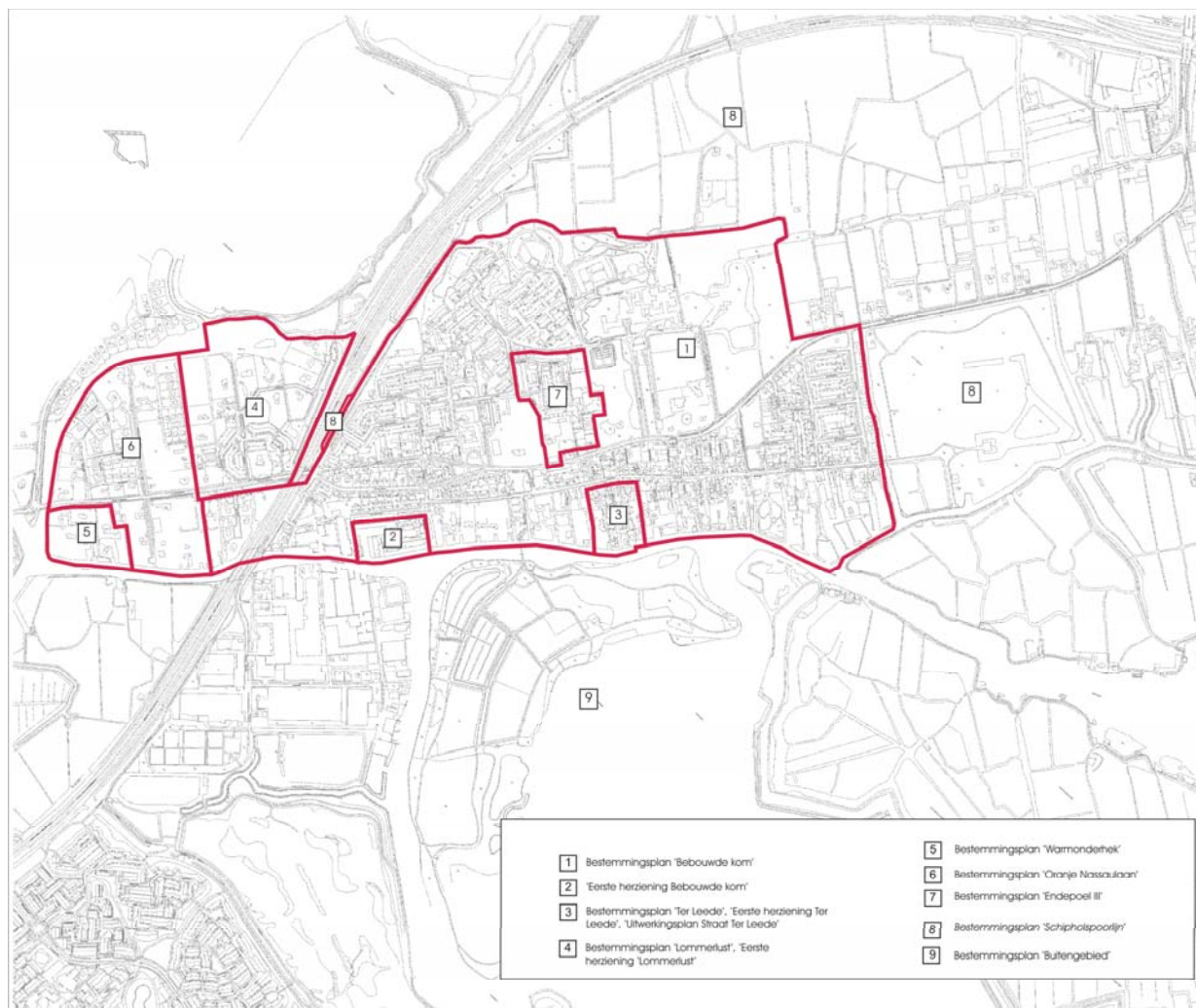
Naar een gewijzigd (nieuw) bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009'

Gezien de besluiten die zijn vastgelegd in het coalitieakkoord zijn voor het vervolg van bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' nieuwe uitgangspunten opgesteld die in het bestemmingsplan verwerkt zijn (Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Komplan Warmond¹). Deze uitgangspunten gelden voor zowel ontwikkelingen als voor het beheersgedeelte van het bestemmingsplan.

De uitgangspunten voor beheer zijn in feite simpel. Het bestemmingsplan moet voor bewoners en belanghebbenden voldoende rechtsbescherming bieden en daarbij ruimte geven voor wenselijke aanpassingen aan de dagelijkse woon- en leefomgeving. Deze aanpassingen mogen echter niet leiden tot aantasting van waarden en kwaliteiten van het dorp.

Met betrekking tot ontwikkelingen richt het nieuwe bestemmingsplan zich primair op behoud en versterking van de leefbaarheid en ruimtelijk kwaliteit van de bebouwde kom en de direct met deze bebouwde kom verbonden waardevolle poldergebieden. Het bestemmingsplan moet ruimte bieden aan beperkte ontwikkelingen, in de vorm van inbreidingen die passen binnen de rode contour van Warmond. Wijzigingsbevoegdheden voor bepaalde locaties worden alleen toegepast als er concrete plannen voor de locaties bestaan en deze binnen een planperiode van 10 jaar voorzienbaar zijn.

¹ Nota van Uitgangspunten, bestemmingsplan Komplan Warmond, vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders en ingestemd door de Commissie Ruimte gemeente Teylingen op 2 april 2007



Vigerende bestemmingsplannen

211x01427

Grootschalige ontwikkelingen zoals de eerdere ideeën met het eiland Koudenhoorn worden geschrapt. Ook zal het bestemmingsplan niet langer gericht zijn op het ontwikkelen van grootschalige woningbouwlocaties. Ontwikkelingen zullen worden gefaciliteerd en waar mogelijk gestimuleerd, maar moeten door particulier initiatief worden geïnitieerd. Samenwerking tussen gemeente en particuliere partijen moet leiden tot een zorgvuldige planontwikkeling.

Op het vorige ontwerpbestemmingsplan is een groot aantal zienswijzen gekomen op met name de grootschalige ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Voor zienswijzen die gericht zijn op persoonlijke situaties, op perceelsniveau (bijvoorbeeld bouwvlakken die niet correct zijn ingetekend) is per situatie beoordeeld en gereageerd. De nieuwe bestemmingsplankaarten zijn op 20 mei 2008 gepresenteerd aan de bewoners van Warmond. Tijdens een inloopmiddag hebben zij kennis kunnen nemen van deze kaarten en hun reacties gericht op persoonlijke situaties kunnen indienen.

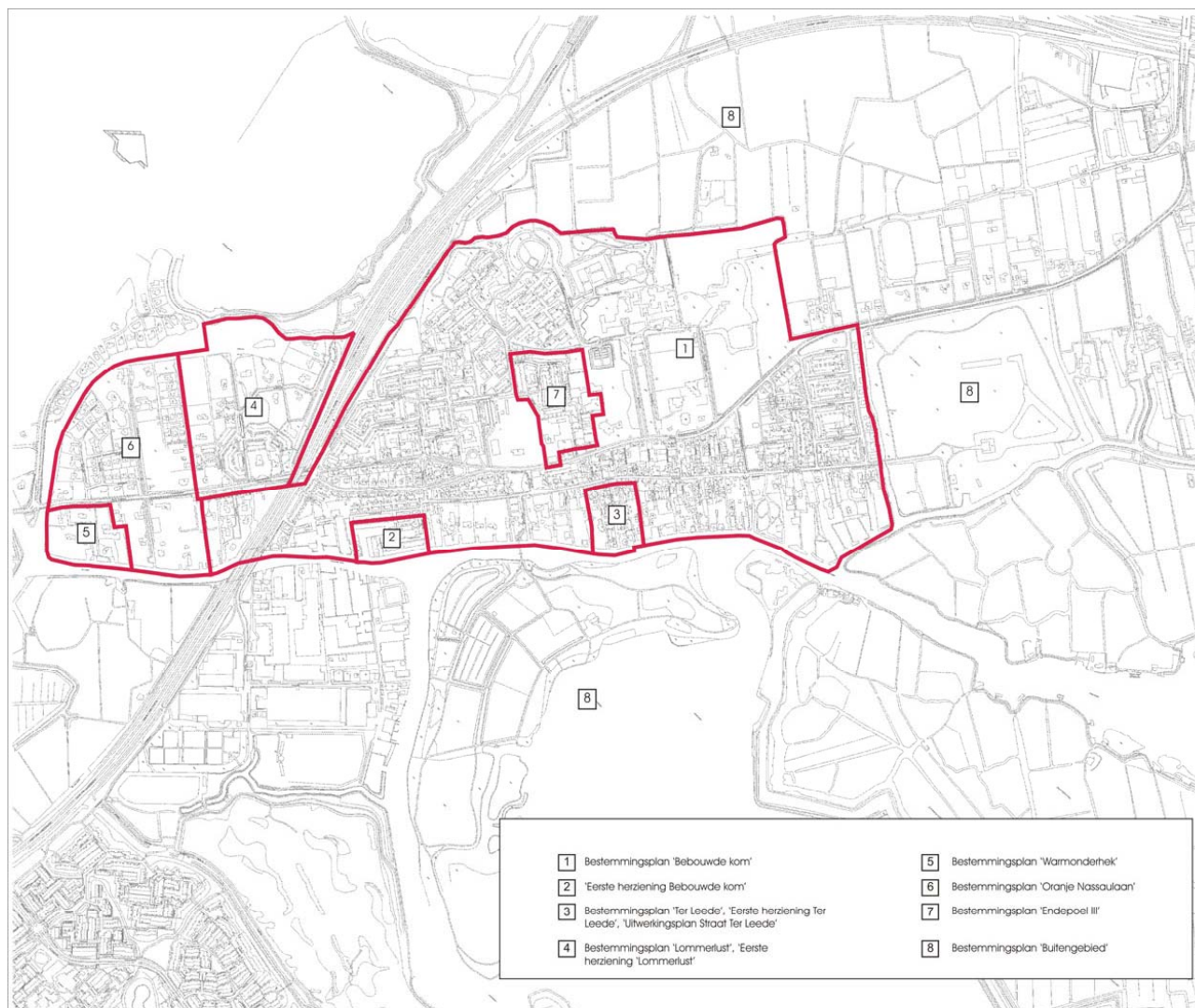
De nieuwe uitgangspunten, inspraakreacties en zienswijzen hebben geleid tot een nieuw ontwerpbestemmingsplan.

1.3 Ligging plangebied

Warmond is een cultuurhistorisch waardevol Oudhollands dorp, gelegen op de grens van het Groene Hart, aan de Kagerplassen, noord-oostelijk van Oegstgeest en zuidelijk van Voorhout en Sassenheim. Het plangebied voor het bestemmingsplan Warmond omvat de gehele bebouwde kom, met uitzondering van het bedrijventerrein Veerpolder, aangevuld met die onderdelen van het voorgestelde beschermde dorpsgezichtgebied die geen onderdeel uitmaken van de bebouwde kom (de Hofpolder, de Klinkenbergerpolder en het Huys te Warmond) en daarnaast het gehele recreatie-eiland Koudenhoorn. Het plangebied is aangegeven op de nevenstaande afbeelding aangegeven.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Warmonderleede (deels), Spriet en 't Joppe. Aan de zuidzijde is deels de Leede en het bedrijventerrein Veerpolder de begrenzing. Voor het bedrijventerrein is een bestemmingsplan aanwezig.

Aan de zuid- en westkant wordt het plangebied verder begrensd door de grens met de gemeente Oegstgeest en aan de noordkant door de plangrens van het bestemmingsplan buitengebied. Het buitengebied van Warmond grenst aan het buitengebied van Sassenheim.



Vigerende bestemmingsplannen

211x01427

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen (zie voor afbakening plangebieden de kaart op nevenstaande pagina):

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit GS
1.	Bebouwde Kom	28-03-1983	23-12-1985
2.	Eerste herziening Bebouwde Kom	08-04-1993	23-11-1993
3.	Ter Leede	13-07-1978	06-11-1979
	Eerste herziening Ter Leede'	25-01-1990	29-05-1990
	Uitwerkingsplan Straat ter Leede	21-01-1986	22-04-1986
4.	Lommerlust	21-12-1978	27-05-1980
	Eerste herziening Lommerlust	15-12-1988	21-03-1989
5.	Warmonderhek	24-04-1978	29-04-1979
6.	Oranje Nassaulaan	11-10-1990	04-06-1991
7.	Endepoel III	15-04-1993	30-11-1993
9	Schipholspoorlijn	27-10-1977	20-02-1979
8.	Buitengebied Warmond	09-03-2000	31-10-2002

Ten aanzien van het plangebied vigeren dus diverse regelingen, waarvan de meerderheid ouder dan 10 jaar is, de wettelijke termijn waarbinnen in principe bestemmingsplanherziening plaats zou moeten vinden. In verband met deze versnippering en deels gedateerdheid van de vigerende plannen is besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In bijlage 1 is een analyse van de geldende plannen opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A – Visie

Deel A geeft de visie op het gebied weer. Hierbij wordt allereerst ingegaan op de strategie, zowel ten aanzien van ontwikkeling als beheer en vervolgens op ambities en mogelijkheden voor concrete ontwikkelingsgebieden. Deel A vormt de kern van de toelichting op het plan. In dit deel wordt de stedenbouwkundige en juridische planopzet in woord en beeld beschreven.

Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en plankaart hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

Deel B – Verantwoording

Plandeel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de huidige situatie, de milieu-, water en bodemaspecten en de financieel-economische- en maatschappelijke haalbaarheid uiteengezet.

Wanneer een meer diepgaande indruk van de planontwikkeling verkregen wil worden, is het lezen van deel B in aanvulling op deel A aan te bevelen. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL A - VISIE

2. BEHEERSVISIE: BEHOUD EN VERSTERKEN KWALITEIT

2.1 Warmond: een aantrekkelijke groen-blauwe woongemeenschap

Warmond is een aantrekkelijke woongemeente, onder andere door haar strategische ligging, omringd door landschappelijk waardevolle gebieden en in de nabijheid van steden met een uitgebreid voorzieningenapparaat. Maar ook in de gemeente zelf is een breed scala aan aantrekkelijke elementen aanwezig wat het 'mooi wonen en leven maakt' in Warmond, zoals het vele groen in de kern en de ligging aan het water. Het hoofdbeleidsuitgangspunt van deze Strategische Beleidsvisie is daarom: *'creëren, handhaven en versterken van een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving'*. Versterking en diversificatie van het voorzieningen-aanbod (zoals gericht op recreatie en toerisme) en gedifferentieerde woningbouw voor verschillende doelgroepen (met name ook voor starters en senioren) op de vrijkomende ontwikkelingslocaties is hiervoor noodzakelijk, deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen (uitgebreid) aan de orde geweest. De ontwikkelingslocaties betreffen echter 'slechts' een klein deel van Warmond. Voor het overige deel van de bebouwde kom is de strategische visie (zowel wat betreft gebruik als bebouwing) gericht op beheer, handhaving en optimalisatie van de bestaande situatie.

In deze paragraaf is de 'beheersvisie' voor Warmond opgenomen, in de vorm van ruimtelijke en functionele uitgangspunten. De beheersvisie valt uiteen in een ruimtelijke beheersvisie en een functionele beheersvisie. Deze komen achtereenvolgens aan de orde.

Het behouden van de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit voor Warmond is van groot belang is en bepalend voor de beleving van de openbare ruimte. Een groot deel van de bebouwde kom van Warmond heeft de status van 'beschermde dorpsgezicht'. De bescherming van een beschermd dorpsgezicht moet in een bestemmingsplan worden verankerd. In Onderhavig bestemmingsplan is deze bescherming geregeld en is er voor het 'beschermde dorpsgezicht' een dubbelbestemming opgenomen.

Daarnaast heeft de gemeente Teylingen voor al haar kernen, waaronder Warmond, een welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota is een zelfstandige toetsingsgrond in het kader van de aanvraag van de bouwvergunning, waaraan de welstandscommissie toetst. Voor het 'beschermde dorpsgezicht' geldt een verzwakt welstandstoelicht.

2.2 Ruimtelijke beheersvisie

Het overgrote deel van Warmond is mooi zoals het is en cultuurhistorisch waardevol, dit blijkt ook uit het besluit van het rijk om op een groot deel van het dorp aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Het gemeentebestuur heeft zich uitgesproken voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het betreft onder andere het behoud van zowel voor het publiek, als niet voor het publiek toegankelijke parken en overig structuurbepalend groen, het behoud van het karakteristieke dammenpatroon en het behoud van de relatieve openheid van de bebouwingsstructuur. Daarnaast kent Warmond een groot aantal monumenten en beeldondersteunende objecten/gebouwen. Deze monumenten en beeldondersteunende objecten/gebouwen zijn door aanvullende regelgeving goed beschermd. Maar het gemeentebestuur acht het nodig dat met het bestemmingsplan extra waarborgen worden gegeven tot behoud en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden.

Binnen de bebouwde kom van Warmond komt een aantal ontwikkelingslocaties voor. Deze zijn in het volgende hoofdstuk benoemd. De ontwikkelingen zijn grootschaliger van aard en worden middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Een hoofduitgangspunt ten aanzien van ontwikkelingen is dat veranderingen (zoals nieuwbouw, herbouw, uitbreiding e.d.) alleen mogelijk zijn, wanneer de ruimtelijke kwaliteit van het dorp niet aangetast wordt. Met name van belang is de ruimtelijke kwaliteit, zoals deze beleefd wordt door de gebruikers van de openbare ruimte. Dit houdt dus in, dat aan de achterzijde (de vanaf de straat onzichtbare zijde) relatief meer veranderingsmogelijkheden zijn dan aan de voorzijde. Wat de ruimtelijke- en beeldkwaliteit precies inhoudt, verschilt per gebied. Van groot belang hierbij is een zorgvuldig welstandsbeleid zoals verwoord in de Welstandsnota van de gemeente Teylingen.

Veranderingen, zoals aan-, ver- en uitbouw, zijn niet onbeperkt mogelijk. Het feit dat een groot deel van de bebouwde kom van de gemeente wordt aangewezen als beschermd dorpsgezicht, heeft grote ruimtelijke consequenties: bouwactiviteiten zijn niet mogelijk voordat er een toetsing zal plaatsvinden aan de monumentale kwaliteit van het gebied door de gemeentelijke monumentencommissie en eventueel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Bouwvergunningvrije activiteiten zijn in een beschermd dorpsgezicht niet mogelijk, deze zijn lichtbouwvergunningplichtig.

Om te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid (bijvoorbeeld voor omwonenden) op onaanvaardbare wijze aangetast worden, zijn de hiernavolgende uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten gelden ook voor het gebied dat aangewezen wordt als beschermd dorpsgezicht, echter 'bouwen' is hier alleen

met een ontheffing mogelijk. De gemeente verleent de ontheffing als de voorgestelde bebouwing geen inbreuk betekent op de beschermde monumentenstatus.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- in dit nieuwe bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden uit de oude bestemmingsplan wederom mogelijk gemaakt, aangevuld met enkele, concrete in de ontwikkelingsvisie beschreven mogelijkheden;
- voor de regeling van bijgebouwen is aangesloten bij het bestaande beleid van de gemeente Teylingen zoals neergelegd in het voorheen geldende vrijstelling-beleid artikel 19, lid 3 WRO (thans artikel 3.23 Wro).

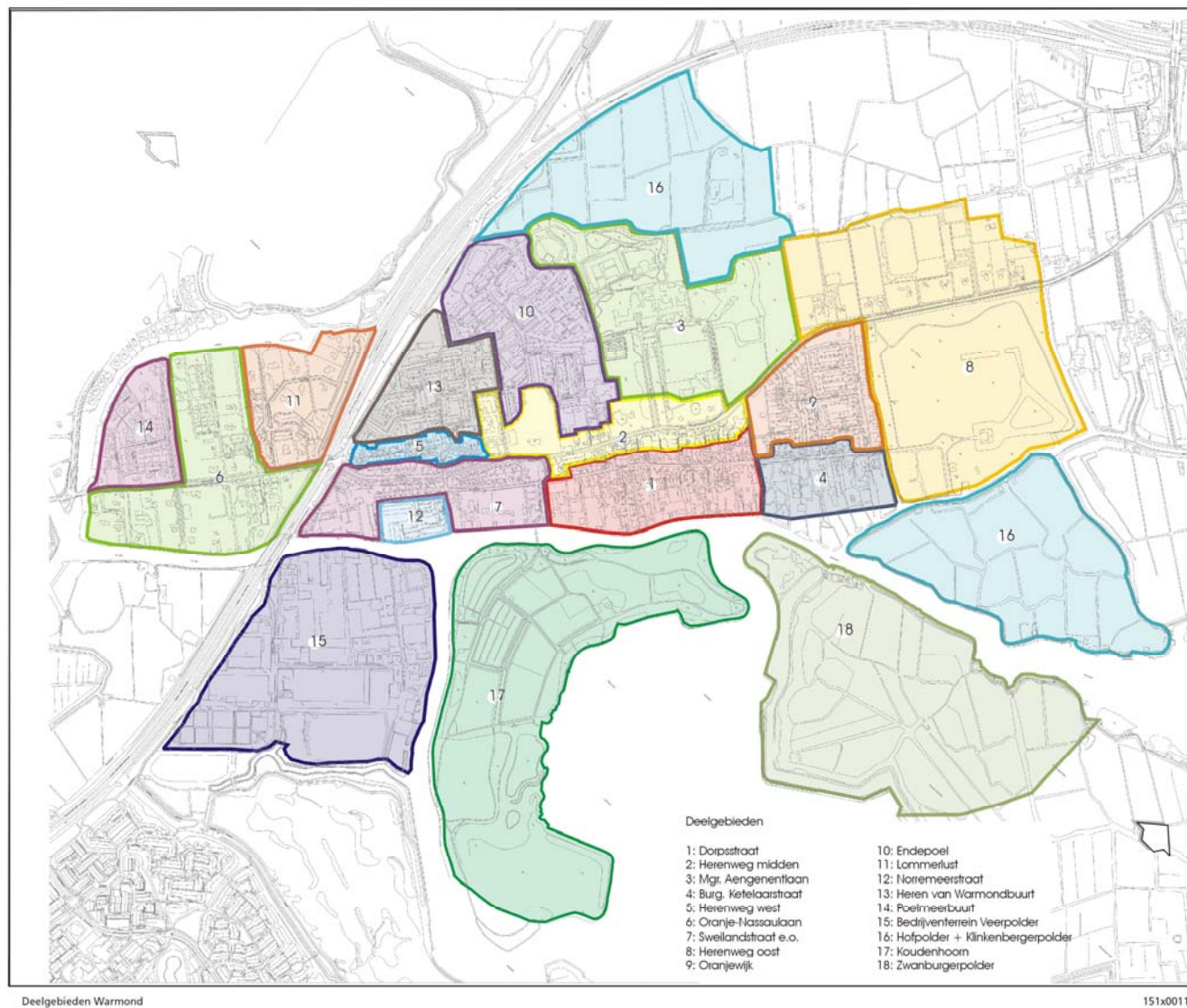
Naast de bebouwde ruimte, is uiteraard ook de niet bebouwde ruimte bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit, vooral in een zo groen en 'blauw' dorp als Warmond. Behoud hiervan staat voorop, zoals ook reeds eerder aangegeven is. Bij ontwikkelingen dienen de aspecten groen en water zorgvuldig meegenomen te worden, waarbij voor het water de uitgangspunten van het Hoogheemraadschap van Rijnland (zie paragraaf 5.4) vooral ook van belang zijn.

2.3 Functionele beheersvisie

Allereerst worden in deze deelparagraaf enkele algemene functionele uitgangspunten gegeven, vervolgens wordt dieper ingezoomd op de diverse te onderscheiden functies. Wanneer noodzakelijk, worden voor bepaalde deelgebieden specifieke uitgangspunten geformuleerd. Als er geen gebied aangeduid is, dan heeft de betreffende uitspraak betrekking op de gehele bebouwde kom van Warmond.

Algemeen functioneel uitgangspunt

Een belangrijk uitgangspunt is dat de bestaande situatie gerespecteerd wordt; alleen daar waar concrete ontwikkelingsplannen/ -wensen aanwezig zijn (zoals hiervoor besproken), wordt (functie)verandering mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan (direct, danwel met een wijzigingsbevoegdheid). Over het algemeen is de bestaande situatie immers aantrekkelijk en is er geen sprake van concrete (overmatige) overlast in gebieden waar verschillende functies naast elkaar voorkomen. In de kom van Warmond moet ook in de toekomst ruimte zijn voor zowel woningen, winkels en bedrijven. De bestaande onderlinge verhouding en vervlechting van deze functies dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden.



Het wonen en de woonomgeving

Het algemene uitgangspunt is het handhaven en kwalitatief versterken van de woningvoorraad; Warmond is een aantrekkelijke woongemeente en moet dit ook blijven. Het beheer en onderhoud van de woningvoorraad en de samenstelling van het woningbouwprogramma moet zodanig zijn ingericht, dat doorstroming mogelijk is en er mogelijkheden zijn voor alle doelgroepen zodat een evenwichtige bevolkingsopbouw bereikt wordt. Dit uitgangspunt betekent voor mogelijke nieuwbouwlocaties en bij vervangende nieuwbouw een accent op woningen voor starters, jonge gezinnen en levensloopbestendige woningen, immers hieraan is behoefte. Daarnaast is ook behoefte aan woningen in de duurdere klasse om op die manier de doorstroming op gang te brengen. De huidige ligplaatsen voor woonboten worden gehandhaafd. Bij een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, hoort verder een aantrekkelijke, goed onderhouden woonomgeving met voldoende groen-, speel- en parkeervoorzieningen. Op dit moment wordt hieraan op de meeste plaatsen voldaan.

Bedrijvigheid (niet-publieksgerichte functies, dus functies zonder balie, waar men niet zomaar in en uit kan lopen):

Het algemene uitgangspunt is om bedrijvigheid op Veerpolder te concentreren, met aandacht voor efficiënt en duurzaam ruimtegebruik. Het bedrijventerrein Veerpolder valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Op dit gebied wordt hier niet ingegaan, behalve de ambitie voor duurzaam en efficiënt ruimtegebruik en een aantrekkelijke beeldkwaliteit en inrichting van de openbare ruimte.

Om de leefbaarheid en levendigheid te stimuleren evenals het ondernemerschap, is in woningen in beginsel ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, zoals een kantoor (notaris, advocaat of architect) of een artsenpraktijk. Een voorwaarde hierbij is dat de woonfunctie overheersend blijft. Maximaal 40% van het oppervlak van de woning en bijgebouwen mag in gebruik zijn voor deze activiteiten. In de monofunctionele woonwijken (Oranjewijk, Endepoel, Heren van Warmondbuurt, Lommerlust, Oranje Nassaulaan e.o. en Poelmeerbuurt, zie kaart 'Deelgebieden Warmond' hierna) is het streven om het aantal niet-woonfuncties in aantal niet uit te breiden, met uitzondering van de maatschappelijke functies zoals scholen, kinderopvang, een wijkgebouw en verzorgingshuizen.

In de bebouwde kom is op enkele plaatsen een bedrijf gevestigd, dat op grond van de potentiële milieuhinder niet in een gebied met een (overheersende) woonfunctie aanwezig kan zijn (zie hoofdstuk 8). Dit zijn in ieder geval bedrijven in minimaal de milieucategorie 3 en hoger (volgens de indeling van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten²). Bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn over het algemeen verenigbaar met een woonomgeving, waarin al enkele niet-woonfuncties aanwezig zijn. Het actief verplaatsen van deze bedrijven is niet aan de orde, er is immers geen sprake van feitelijke overmatige hinder. In het bestemmingsplan worden deze be-

² opgenomen in: VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2007.

drijven dus positief bestemd en wordt een (economisch) duurzaam functioneren in de planperiode mogelijk gemaakt. Wanneer de mogelijkheid zich aandient en een bedrijf aangeeft te willen verplaatsen, werkt de gemeente hieraan mee en is het streven voor de betreffende locatie dat er zich daar een bedrijf uit een lagere milieucategorie vestigt, of een andere bedrijfsmatige functie.

Een bijzondere sector binnen deze milieucategorie-3-bedrijvigheid wordt gevormd door de jachthavens/jachtwerven en de soms daaraan gekoppelde scheepsreparatie-bedrijven. Deze zijn met name gevestigd in het (redelijk gemengde) gebied ten oosten van de Dorpsstraat. Omdat deze functies bij het karakter en de identiteit van Warmond horen en er in deze gebieden al een diversiteit aan functies aanwezig is, is handhaving van deze bedrijven hier mogelijk. Dit geldt niet voor de jachthavens waaraan een scheepsreparatiebedrijf gekoppeld is. Voor deze bedrijven geldt dat, wanneer de mogelijkheid zich voordoet, verplaatsing naar het bedrijventerrein Veerpolder het meest wenselijk is. De vestiging van nieuwe jachthavens in de bebouwde kom (dus met uitzondering van bedrijventerrein Veerpolder) is onaanvaardbaar. De uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande jachtwerven en jachthavens moeten van geval tot geval met grote voorzichtigheid worden gezien. Hierbij is vooral het verkeer- en parkeeraspect een belangrijk aandachtspunt.

Een ander bijzondere bedrijfssector in de bebouwde kom van Warmond, omvat de agrarische bedrijvigheid. Op dit moment zijn er 4 bedrijven bij de Kamer van Koophandel geregistreerd als veehouderij, waarvan er 2 nog als zodanig functioneren met een milieuvergunning. Aan deze bedrijven is een stankcirkel verbonden, welke afhankelijk is van het aantal melkvee-eenheden dat vergund is. In verband met de historische lading die aan deze 'vaarboerderijen' verbonden is en het feit dat ze een belangrijke beeld- en sfeerbepaler vormen, kunnen deze bedrijven in de bebouwde kom gevestigd blijven. Dit betekent echter wel dat de stankcirkels beperkingen opleggen aan mogelijke nieuwe woningbouwontwikkelingen in de directe omgeving. Wanneer het agrarische bedrijf in deze vaarboerderijen beëindigd wordt, is het wenselijk dat het gebouw zodanig hergebruikt wordt, dat de historische boerderijuitstraling gehandhaafd blijft. Gedacht kan daarom worden aan de woonfunctie of een praktijk ter uitoefening van een vrij beroep, een kantoor, een sociaal-culturele of maatschappelijke instelling of een klein ambachtelijk bedrijf.

In principe is in de gehele bebouwde kom, met uitzondering van de monofunctionele woongebieden (Oranjewijk, Endepoel, Heren van Warmondbuurt, Lommerlust, Oranje Nassaulaan e.o. en Poelmeerbuurt, zie kaart 'Deelgebieden Warmond' hiervoor), vestiging van bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en andere economische functies zoals kantoren, mogelijk. Dit stimuleert de levendigheid in het dorp. Uitgangspunt hierbij is echter dat de woonfunctie een belangrijke beeldbepaler moet blijven, dit betekent dus geen overheersende reclame-uitingen en geen overmatige verkeersaantrekkende werking en/of een overmatige parkeerbehoefte. Wanneer

een dergelijk initiatief voor een bedrijf in de categorie 1 of 2 aan de orde is, wordt de initiatiefnemer in eerste instantie geleid naar een locatie in het gebied tussen de Herenweg en de Warmonderleede (met uitzondering van de Oranjewijk). In dit gebied is ook omzetting van de woonfunctie naar een niet-publieksgerichte bedrijfsmatige functie (waaronder maatschappelijke en zakelijke dienstverlening) mogelijk. Omzetting naar een publieksgerichte functie is echter niet altijd en overal mogelijk, zie hiervoor het kopje 'voorzieningen'. Het streven bij omzetting van de woonfunctie in een niet-woonfunctie, is dat de niet-woonfunctie tot de begane grond beperkt moet worden; op de verdieping blijft de woonfunctie aanwezig. Een belangrijk aandachtspunt is het voorkomen van (verkeers)overlastsituaties.

In de monofunctionele woonwijken (Oranjewijk, Endepoel, Heren van Warmondbuurt, Lommerlust, Oranje Nassaulaan e.o. en Poelmeerbuurt, zie kaart 'Deelgebieden Warmond') is het streven om het aantal niet-woonfuncties in aantal niet uit te breiden, met uitzondering van de maatschappelijke functies zoals scholen, kinderopvang, een wijkgebouw en verzorgingshuizen.

Zoals onder het kopje 'wonen' reeds gesteld is, is in woningen in beginsel ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, zoals een kantoor (notaris, makelaar, advocaat of architect) of een artspraktijk, dit stimuleert de levendigheid. Een voorwaarde hierbij is wederom dat de woonfunctie overheersend blijft en er geen (verkeers)overlastsituatie ontstaat. Maximaal 40% van het hoofdgebouw tot maximaal 50 m² mag in gebruik zijn voor deze activiteiten.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten ten aanzien van omzetting en splitsing.

- Waar economische functies aanwezig zijn, mag een splitsing plaatsvinden in meer van dezelfde soort toegelaten functies binnen het gebouw (bijvoorbeeld splitsing van een maatschappelijke functie of winkel in respectievelijk 2 maatschappelijke functies of winkels).
- Omzetting van een niet-publieksgerichte functie in een andere niet-publieksgerichte functie binnen hetzelfde segment (zoals van kantoor naar kantoor en van kantoor naar maatschappelijke functie) is overal mogelijk, behalve in de echte woonwijken. In deze laatste gebieden is alleen omzetting naar een maatschappelijke- of naar een aan de woonwijkgebonden functie mogelijk.
- Omzetten van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie is in principe altijd en overal in de bebouwde kom toegestaan (behalve op het bedrijventerrein Veerpolder, dat buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan valt), mits voldaan wordt aan de milieutechnische voorwaarden, zoals een voor de woonfunctie geschikte bodemkwaliteit, een gevelbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en met betrekking tot het aspect parkeren voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Voorzieningen

Concentratie van sociaal-culturele voorzieningen wordt nagestreefd bij het nieuwe centrum 'Trefpunt'. Maatschappelijke voorzieningen worden (wanneer mogelijk) eveneens geclusterd, met een accent op gebied 'Mariënstaete', en eventueel een deel van de huidige 'volkstuintenlocatie'. In de Dorpsstraat en de direct daaraan grenzende straten, buiten de beide voorzieningencusters, mag het aantal horecavestigingen en detailhandelsvestigingen toenemen. In Warmond bestaan er diverse mogelijkheden voor nieuwe zaken, met name daghoreca en restaurants, maar ook een kleinschalig en sfeervol hotel is mogelijk, bij voorkeur met een thematische in-steek. Het accent ligt op de 'rustige' horeca (zoals restaurants, een kleinschalig hotel, naast niet horecafuncties zoals galeries en ateliers). Maar ook een grandcafé (met terras) en een (ijs)paviljoen versterken het aanbod en leiden tot een versterking van de relatie tussen het centrum en het water. Buiten de Dorpsstraat of de direct daaraan grenzende gebieden, is in Warmond geen toename van het aantal horecavestigingen toegestaan.

Zowel een kwalitatieve als kwantitatieve versterking van het aanbod in de detailhandel is wenselijk. Dit is niet alleen belangrijk voor de distributieve verzorging en de recreatieve functie, maar zeker ook voor de uitstraling, levendigheid en leefbaarheid van het centrum in algemene zin. Uitbreiding van de detailhandelsfunctie wordt met name gestimuleerd in de Dorpsstraat. Door concentratie van verschillende functies in dit gebied kunnen synergie-effecten bereikt worden. Doordat Warmond aantrekkelijker wordt voor ook niet-Warmonders (toeristen en recreanten), is markttechnisch een breder en omvangrijker winkelaanbod denkbaar dan wanneer alleen uitgegaan wordt van het inwoneraantal van Warmond.

In de dagelijkse artikelensector is in Warmond (onder voorwaarden³) uitbreidingsruimte aanwezig. In de niet-dagelijkse sector bestaat er in Warmond vooral perspectief voor frequent benodigde artikelen zoals bloemen/planten, lectuur, huishoudelijke- en cadeauartikelen.

In de Dorpsstraat is omzetting van de detailhandelsfunctie in een andere functie mogelijk, waarbij gedacht kan worden aan bedrijfsmatige functies (zoals maatschappelijke en zakelijke dienstverlening), een galerie, kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2, maar ook aan de woonfunctie. Omzetting naar de woonfunctie is alleen mogelijk, wanneer voldaan wordt aan de milieutechnische eisen (zoals een toereikende bodemkwaliteit, geen geluidhinder, geen stankhinder).

Toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie zijn belangrijke onderdelen van het imago en de identiteit van Warmond. Verdere ontwikkeling hiervan is geen doel op zich, maar gerelateerd aan

³ De toekomstige vloerproductiviteit zal minimaal € 5450,- per m2 vvo moeten bedragen.

een versterking van het woon- en leefklimaat van Warmond: 'Warmond als een groen-blauwe woongemeenschap'.

Ten aanzien van groen en openbare ruimte

Warmond heeft een groene en open uitstraling, dit is bepalend voor haar identiteit en imago. Het handhaven van belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke, structuurbepalende elementen wordt daarom in deze beheervisie van groot belang geacht. Het gaat hier bijvoorbeeld om zowel de niet voor publiek toegankelijk landgoederen (zoals aan de Herenweg/Bijleveldlaan) en om de wel voor publiek toegankelijke parken en landgoederen zoals het Bos Huys te Warmont, Park Groot Leerust en het parkachtige gebied rondom de kinderboerderij. De publieke functie moet zo veel mogelijk worden gewaarborgd: deze groengebieden hebben een belangrijk maatschappelijk nut. Daarnaast is het handhaven en versterken van de (onderhouds)kwaliteit van het groen van belang evenals het streven naar het vergroten van de verscheidenheid aan flora en fauna binnen de bebouwde kom. Hierbij is aandacht nodig voor een goede spreiding van het groen en de openbare ruimten over de kom.

Kenmerkend voor de (openbare ruimte) structuur van Warmond is de dammenstructuur aan de zijde van de Warmonderleede, handhaving staat voorop. In het algemeen geldt dat gestreefd wordt naar een verbetering van de relatie tussen het 'water' en de 'dorpskern' (bijvoorbeeld door doorzichten vanaf de Dorpsstraat).

Verkeer en vervoer

Een belangrijk uitgangspunt van de beleidsvisie is het verbeteren van de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers waarbij onder andere de Dorpsstraat en het traject Oranje Nassaulaan/Herenweg/Oosteinde aandachtspunten zijn. Een maatregel hiertoe kan zijn het vaststellen en inrichten van 30-km-gebieden in de woonwijken.

Uitbreiding van fiets- en wandelpadennetwerk in en om Warmond is wenselijk, waarbij met name gedacht wordt aan een verbinding van de parken/groengebieden in en om Warmond.

Een ander belangrijk aandachtspunt is de oplossing van het parkeervraagstuk in het centrum (Dorpsstraat). De parkeerdruk is hier het grootst, met name 's nachts. Een belangrijke bijdragen kan geleverd worden door het realiseren van parkeerplaatsen onder andere in het gebied achter het 'Trefpunt'. Streven is om de maximale loopafstand tussen de betreffende parkeergelegenheid en het centrum maximaal circa 200 meter te laten zijn, echter om het parkeerprobleem op te lossen dienen soms grotere afstanden geaccepteerd te worden.

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat het daaraan gerelateerde parkeervraagstuk op de ontwikkelingslocatie zelf opgelost moet worden, waarbij het stre-

ven is om –als daar ruimte voor is- tegelijk ook een oplossing te bieden voor mogelijke parkeervraagstukken in de directe omgeving. Dit betekent 2 parkeerplaatsen per woning.

Andere belangrijke uitgangspunten met betrekking tot het aspect parkeren:

- 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;
- in of nabij locaties met verkeersaantrekkende voorzieningen moet toereikende parkeergelegenheid aanwezig zijn;
- aandacht voor het 'vrachtwagenparkeren' (m.n. in de Beatrixlaan e.o.).

3. DE ONTWIKKELINGSLOCATIES

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor. Binnen het plangebied is een aantal locaties bekend waar ontwikkelingen plaatsvinden. Deze worden in dit hoofdstuk beschreven.

3.2 De Krogt

Locatie 'De Krogt' is gesitueerd tussen de Seminarielaan en de Laan van Oostergeest en nu in gebruik als volkstuintencomplex. Grenzend aan de Herenweg liggen de Protestantse kerk met pastorie, Het Trefpunt en de gebouwen van basisschool Oostergeest. De ontwikkelingen van 'De Krogt' omvatten de bouw van een brede school. De nieuwe brede school omvat een programma waar naast de schoolfunctie ook bijbehorende functies als jeugdbibliotheek en peuterspeelzaal, over minimaal 2 lagen, worden verdeeld. Verder is het wenselijk dat de school in de directe nabijheid van Het Trefpunt wordt gesitueerd zodat beide functies programmatisch en/of fysiek gekoppeld kunnen worden. Rondom de brede school worden parkeervoorzieningen op het maaiveld gecreëerd.

Vanwege de grote cultuurhistorische waarden wordt met nadruk gesteld dat invulling van deze locatie met grootste zorg omgeven wordt, want hoewel formeel ontwikkelbaar, mag bebouwing op deze locatie niet leiden tot verslechtering van de kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht. Het zicht op de 'Oude Toren' en Mariënhaven vanaf de Herenweg zijn van grote cultuurhistorische waarde. De nieuwe ontwikkelingen mogen deze zichtlijnen niet belemmeren/negatief beïnvloeden. Er wordt dan ook geen bebouwing in de zichtzone toegepast.

Bij de ontsluiting wordt de Laan van Oostergeest zoveel mogelijk ontzien. De Seminarielaan zal zorgen voor de ontsluiting van het autoverkeer. Aandachtspunten zijn een 'kiss-and-ride' strook voor de school en een nieuwe langzaamverkeerroute vanaf De Baan naar de school. De parkeerplaatsen nabij de kerk blijven behouden voor kerkgangers. De fietsverbinding tussen de Kloosterweide en het plangebied moet worden verbeterd.

Voor het plan is een wijzigingsbevoegdheid op de plankaart opgenomen.

3.3 Hotel de Ville

Het voormalige gemeentehuis van Warmond aan de Herenweg wordt in de nieuwe situatie gesloopt. In de footprint wordt een nieuwe massa gerealiseerd, waarin tien appartementen worden gerealiseerd. De nieuwe massa zal voor het grootste deel op de huidige plaats worden herbouwd, echter door het verschil in vorm zal de nieuwe bebouwing deels op de plek van de huidige tuin worden herbouwd.

De tien appartementen worden verdeeld over drie woonlagen. In het souterrain wordt een parkeerkelder met 20 parkeerplaatsen (inclusief bergingen) gerealiseerd. Deze parkeerkelder heeft een inrit aan de achterzijde die aansluit op de Burg. Nederburghlaan. De nieuwe massa speelt in op de karakteristiek van de omgeving en het te slopen gemeentehuis. De massa krijgt een klassieke uitstraling die in zijn verschijningsvorm sterke gelijkenis kent met het huidige gemeentehuis; raampartijen in dezelfde vorm en een afgeknot dakvlak. De nieuwe massa versterkt het beeld van de herenhuizen langs de Herenweg.

De tuin van het voormalige gemeentehuis wordt in de nieuwe situatie behouden, inclusief de karakteristieke bomen die op het terrein zijn gesitueerd. De nieuwe massa zal zorgvuldig tussen de bestaande, waardevolle, bomen worden gesitueerd.

Voor het plan wordt op dit moment de artikel 19 procedurevoorbereid. In onderhavig bestemmingplan is het project als bestaand gebied opgenomen.

3.4 Woningen Buitenwater/Oranje Nassaulaan

Op de locatie Buitenwater/Oranje Nassaulaan (achter Buitenwater 1 en Oranje Nassaulaan 2) en Oranje Nassaulaan 3 zijn initiatieven om nog onbebouwde (delen van) percelen in te vullen met vrijstaande woningen. Het gaat hier om particuliere initiatieven waar steeds één woning per adres wordt toegevoegd. Voor de locaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestaande woningen in de directe omgeving vormen het uitgangspunt voor de toekomstige woningen. Bij de verdere uitwerking van de plannen worden nadere eisen aan de bouwplannen gesteld.

3.5 De Baan

Aan De Baan ligt het KPN-verdeelstation. Dit pand wordt op termijn opgeheven en kan het gebruikt worden voor andere doeleinden. De gemeente Teylingen wil medewerking verlenen aan woningbouwinitiatieven. Op het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming na gebruiksbeëindiging om te zetten in de bestemming wonen. Gedacht wordt aan het toevoegen van maximaal

vier grondgebonden woningen, in het verlengde van de bestaande bebouwing. In verschijningsvorm dienen de woningen aan te sluiten bij de woningen in de omgeving.

3.6 Herstructurering jachthavens/Burgemeester Ketelaarstraat

In het ontwerp-bestemmingsplan was voor de ontwikkeling van het jachthavengebied aan de Burgemeester Ketelaarstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Belanghebbenden en bewoners van Warmond hebben gebruik gemaakt van hun inspraakmogelijkheden. Dit heeft er toe geleid dat de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan is gehaald en dat voor het gebied vooralsnog de vigerende bestemming wordt gecontinueerd. Voor realisatie van het project wordt een aparte projectprocedure gestart. Onderstaande beschrijving geeft een goed beeld van de gewenste uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Het gebied Burgemeester Ketelaarstraat 3 t/m 25 kent op dit moment een grote verscheidenheid aan functies. Naast vrijstaande woningen is het gebied in gebruik voor bedrijvigheid (jachtbouw) en recreatiedoeleinden (bootjeshaven). De gegroeide situatie heeft gezorgd voor een onoverzichtelijke situatie en op sommige plekken is er sprake van verrommeling. Het gebied ligt op een strategisch punt tussen Warmonder Leede/Hoflee en het historische dorpsgebied van Warmond. Er is een plan opgesteld om het gebied te herstructureren en zo de gebruiksmogelijkheden en de aantrekkelijkheid te vergroten. De opgave in het gebied omvat:

- het verbeteren van de kwaliteit van de jachthaven;
- het samenvoegen van de verschillende jachthavens;
- het gebied openbaar toegankelijk maken;
- loodsen, bijgebouwen e.d. opruimen/uitplaatsen;
- het vergroten van het aantal ligplaatsen;
- kwaliteit en gebruik vanaf het water vergroten;
- toevoegen van horeca met uitzichtpunt;
- het mogelijk maken van wonen aan de haven;
- zorgen voor voldoende parkeergelegenheid;
- hogere milieueisen mogelijk maken.

De opgave wordt gerealiseerd met het beschermd dorpsgezicht, de molenbiotoop en de recreatievisie als belangrijkste randvoorwaarden. Voor het gebied wordt een stedenbouwkundig model gemaakt met een aantal uitgangspunten:

- vergroten wateroppervlak;
- toevoegen van grondgebonden woningen langs de Burgemeester Ketelaarstraat;
- afmaken van de dorpsrand;
- zichtrelatie met de molen versterken;

- maken van twee toegangswegen;
- toevoegen van openbare en privé-parkeerplaatsen aan het gebied;
- appartementen gericht op het water;
- centraal jachthavenkantoor met horeca en panoramisch terras;
- versterken groen karakter;
- en een mogelijke uitbreiding van het aantal ligplaatsen.

3.7 Bernhardstraat 1 t/m 31

Aan de Bernhardstraat 1 t/m 31 liggen in de huidige situatie 2 blokken rijenwoningen. De eigenaar van de woningen is voornemens om de woningen te slopen en op de vrijgekomen locatie een appartementengebouw te situeren met ondergrondse kelder. Het appartementengebouw zal in de bestaande rooilijn worden gebouwd en in hoogte aansluiten op de bestaande massa's. Voor het project is de artikel 19 procedure doorlopen. In onderhavig bestemmingsplan is het bouwplan ingepast en als bestaand gebied opgenomen.

3.8 Lijkenhuisje gemeentehaven

Het voormalige lijkenhuisje aan de gemeentehaven in Warmond (Jan Steenlaan) is op dit moment in gebruik als opslagplaats van verschillende instellingen. Voor het beeldbepalende pand zoekt de gemeente een passende bestemming. Er is een concreet initiatief om het pandje uit te breiden en een horecavoorziening in te starten. Het gaat hierbij een lunchroom/broodjeszaak. De gemeente Teylingen staat positief tegenover het initiatief. Het lijkenhuisje ligt aan de route naar het recreatie-eiland Koudenhorn en de gemeente denkt dat een dergelijke voorziening een positieve bijdrage heeft op de versterking van het toerisme/dag-recreatie in Warmond. In het bestemmingsplan wordt een ruim bouwvlak opgenomen waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is.

3.9 Dorpsstraat 31-33

De panden aan de Dorpsstraat 31-33 zijn door brand grotendeels verwoest. De bewoners/initiatiefnemers hebben concrete plannen om de twee panden te herbouwen. Er worden twee woningen gebouwd die in uitstraling aansluiten op de karakteristiek van de Dorpsstraat. De woningen worden op dezelfde plek teruggebouwd als de oorspronkelijke massa. De situering en massahoogte passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Het project is dan ook als bestaand gebied opgenomen.

3.10 Tuincentrum Van Winsen

Tot 2005 was op de percelen Herenweg 54-56-58 een tuincentrum gevestigd. De aanwezige bedrijfsbebouwing is gesloopt. Er worden in totaal 32 woningen en 62 parkeerplaatsen gerealiseerd. Vanwege de cultuurhistorische waarden wordt de bestaande villa gerestaureerd: het casco van de villa blijft staan waarbij de zuidoost- en noordwestgevel gehandhaafd blijven en in oorspronkelijk staat worden teruggebracht.

Op het terrein worden de volgende gebouwen gesitueerd:

- 6 appartementen
- 17 eengezinswoningen
- 2 hoekwoningen met garage
- 3 3-onder-1 kap woningen
- 3 vrijstaande woningen
- 1 bestaande woning

Aan de zuidoostzijde van de bestaande villa, aan de Herenweg worden de drie vrijstaande woningen gesitueerd. Twee er van liggen in de bestaande rooilijn van de Herenweg. De woningen zijn aan de Herenweg gesitueerd, zodat deze goed zichtbaar is vanaf de openbare weg. Het betreft vrijstaande woningen, die dus losstaan van de overige bebouwing in het gebied, en zijn zodoende passend bij de karakteristiek van het bebouwingslint van de Herenweg. In het lint is diverse losstaande individuele bebouwing te vinden, zoals het reeds aanwezige woonzorgcentrum. De woningen zijn zo gesitueerd dat de bestaande villa zichtbaar blijft vanaf de openbare weg.

Aan de achterzijde van de villa worden de rijenwoningen gesitueerd, met op de hoeken twee hoekwoningen met garage. Deze woningen lopen parallel aan de Tas-kinlaan. Ten oosten van de villa worden de 3-onder-1 kap woningen en de appartementen gerealiseerd. De appartementen liggen ten noorden van de 3-onder-1 kap woningen.

Het bouwplan uit 2005 is ingepast in het ontwerp-bestemmingsplan voor de kom van Warmond. Het hernieuwde ontwerp is ter inzage gegaan en belanghebbenden hebben gebruik gemaakt van hun bezwaar/beroepsmogelijkheden, waaronder op het bouwplan voor de locatie Van Winsen. De ontwikkelaar is in overleg getreden met de belanghebbenden en bezwaarmakers hetgeen geleid heeft tot een voor alle partijen aanvaardbaar bouwplan. Voor dit aangepaste bouwplan wordt een projectbesluit doorlopen. Hierbij is de gemeente verplicht één jaar na het onherroepelijk worden van dit projectbesluit het huidige bestemmingsplan voor deze locatie te herzien. De nieuwe situatie is op de bestemmingsplankaart opgenomen

3.11 Zorgcomplex Liduina

Het complex van huize St. Liduina aan de Herenweg is aan herontwikkeling toe. Het woonzorgcentrum is verouderd en ook deels wat betreft beeldkwaliteit en uitstraling niet aantrekkelijk. Herontwikkeling wordt noodzakelijk geacht, zodat voldaan kan worden aan de huidige eisen, die aan een woonzorgcentrum gesteld worden. Het bouwplan omvat de sloop van het deel, dat in de jaren '70/'80 van de vorige eeuw aan het verzorgingshuis is toegevoegd. De gevels van het voorste gebouw (bestaande oudbouw) aan de Herenweg, inclusief de kapel, blijft in de nieuwe situatie behouden. Alleen de serre, die in de naoorlogse periode in de voortuin aan de rechter dwarsvleugel is toegevoegd, wordt gesloopt. Hiermee wordt teruggekeerd naar de oorspronkelijke situatie van het pand.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure is het bestemmingsplan voor het bouwplan Liduina vanuit de gemeente om diverse redenen aangepast. Deze aanpassingen zijn:

- het versmallen van de nieuwbouw:
 - De breedte van de middenbouw van de nieuwbouw, gezien vanaf de Herenweg, is gelijk aan de breedte van de bestaande oudbouw. Hierdoor is deze middenbouw ter plaatse van de linkerrooilijn met ongeveer 4,7 meter versmald ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan.
 - De achterbouw komt met de linkerrooilijn in dezelfde rooilijn te staan als het appartementengebouw 'Klimop', dat aan de overzijde van de straat (De Weiden) is gesitueerd. Hierdoor is deze achterbouw met ongeveer 2,5 meter versmald ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan.
 - N.B.: De ligging van de rechterrooilijn van de nieuwbouw blijft ongewijzigd.
- De 4e bouwlaag van de middenbouw van de nieuwbouw is aan beide kopgevels (links en rechts) minimaal 2,5 meter teruggesprongen.
- Het dak van de parkeerplaatsen tussen middenbouw en achterbouw van de nieuwbouw is komen te vervallen. De parkeerplaatsen blijven gehandhaafd. Hierdoor is nieuwbouw gesplitst in 2 afzonderlijke bouwvlakken.

Deze aanpassingen zijn verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Het bouwplan Liduina zal hierop moeten worden aangepast. Daarom zal voor het bouwplan Liduina een nieuwe aanvraag om bouwvergunning moeten worden ingediend.

3.12 Anna's hofje

Achter de woningen aan de Van Wassenaarstraat en Van Matheneseestraat, grenzend aan de woningen met de Herenweg staan oude bedrijfsloodsen. Er is een plan ontwikkeld om de loodsen te slopen te vervangen door kleine grondgebonden woningen die als een hofje binnen de bestaande situatie worden ingepast. Het hofje wordt ontsloten vanuit de Van Wassenaarstraat. Op het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bedrijfsbestemming om te zetten in de bestemming wonen en de bouw van de grondgebonden woningen mogelijk te maken.

3.13 Perceel achter Herenweg 22-24

Achter het perceel Herenweg 22-24 ligt op dit moment een bedrijfsloods. De eigenaar van de loods heeft plannen om deze te slopen en hiervoor twee grondgebonden woningen terug te bouwen. De gemeente staat niet negatief tegenover dit initiatief. Op het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bedrijfsbestemming om te zetten in de bestemming wonen en de bouw van maximaal twee grondgebonden woningen mogelijk te maken.

4. DE JURIDISCHE VISIE

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de bestaande en gewenste situatie in het plangebied juridisch is vertaald.

Het bestemmingsplan bestaat uit plankaart(en) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de regels het de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch gezien ook geen deel uit van het bestemmingsplan maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De beschrijving en uitwerking van de regels is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Het Besluit ruimtelijke ordening bevat de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht zoals dat in bestemmingsplannen verplicht moet worden opgenomen.

4.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan is een deels gedetailleerd en conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat het de bestaande functies nauwkeurig vastlegt. Daarnaast bevat het bestemmingsplan flexibiliteit en globaliteit. Globaliteit houdt in dat op de daarvoor bestemde gronden meerdere mogelijkheden bestaan ten aanzien van het gebruik van de gronden. Flexibiliteit houdt in dat het gemeentebestuur door middel van wijziging van het bestemmingsplan of door middel van het verlenen van ontheffingen kan afwijken van het bestemmingsplan. De voorwaarden waaronder dat kan zijn opgenomen in het plan. Het gaat daarbij om een aantal grotere ontwikkelingen die niet rechtstreeks in het plan worden toegelaten.

4.3 Regels algemeen

De regels zijn gegroepeerd in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Het eerste hoofdstuk van de regels begint met een aantal gebruikelijke bepalingen als de begrippen en de wijze van meten.

Het tweede hoofdstuk bevat de daadwerkelijke bestemmingbepalingen en is daarmee de kern van de regels. In dit hoofdstuk worden de bestemmingsregelingen van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing gegeven. De opzet van de bestemmingsartikelen is zoveel mogelijk gelijk:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning.

Het derde hoofdstuk behelst de algemene bepalingen, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsbevoegdheden etc.

Het vierde hoofdstuk bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotbepaling.

4.3.1 Regels ten behoeve van het wonen

Belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan is de beschrijving en regulering van de woonbebouwing. Alle woonvormen en woningtypes zijn ondergebracht in één woonbestemming 'Wonen'. Dit verhoogt de flexibiliteit en sluit goed aan op het volkshuisvestingsbeleid.

Er is een aantal ruimtelijke redenen voor beperking van de bouwmogelijkheden. In de eerste plaats kan de beeldkwaliteit geschaad worden. Dat geldt vooral voor allerlei bouwsels aan de straatzijde in de voortuin die beeldverstorend werken. Bebouwing in de achtertuin voor zover onzichtbaar vanaf de straat, heeft geen invloed op de beeldkwaliteit. Een tweede aspect is de leefbaarheid en het belang van groen en bomen. Totaal volgebouwde bouwblokken verliezen aan ruimtelijke kwaliteit en geven een verarming van de flora en fauna in de buurt.

Gedeeltelijk onbebouwde tuinen en erven hebben daarop een positief effect. Ook op perceelsniveau neemt de kwaliteit af omdat de meeste woninggebruikers prijs stellen op een gedeeltelijk open tuin en erf.

Ten slotte wordt het woongenot geschaad bij het onbeperkt volbouwen van tuinen en erven door burenen. Dat gaat ten koste van uitzicht, daglichttoetreding, bezonning en leefbaarheid. Inhoudelijk is aangesloten bij het beleid van de gemeente Teylingen, zoals opgenomen in het voorheen geldende vrijstellingenbeleid artikel 19, lid 3 WRO.

Beroep aan huis

Tot het wonen wordt ook de uitoefening van een beroep aan huis gerekend. Zoals de naam aangeeft dient het aan huis verbonden beroep door een van de bewoners te worden uitgeoefend. Het beroep mag zowel in de woning als in de aanbouwen of bijgebouwen worden uitgeoefend.

Bijgebouwen

Voor aanbouwen, uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen binnen de bestemming Wonen geldt het volgende.

Aanbouwen maken functioneel onderdeel uit van de woning en zijn daarmee bouwkundig en inwendig verbonden. Voorbeelden: serres, uitgebouwde keukens, bijkeukens en hobbykamers. Uitbouwen zijn wel verbonden met de woning, maar maken functioneel geen deel uit van het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn onafhankelijk (zelfstandig) van de woning. Voorbeelden: bergingen, schuren, garages.

Voor de bouwregels van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen aangesloten bij het beleid van de gemeente Teylingen, zoals opgenomen in het voorheen geldende vrijstellingenbeleid artikel 19, lid 3 WRO.

4.3.2 Inleidende regels

Waar nodig is op enkele artikelen een nadere toelichting opgenomen.

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel staan de begrippen die worden gebruikt in het bestemmingsplan gedefinieerd.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij het toepassen van de regels wordt op de in artikel geregelde wijze gemeten.

4.3.3 Bestemmingsregels

Bestemmingen

Agrarisch

Voor de binnen het plangebied voorkomende agrarische gronden is aangesloten bij de agrarische doeleinden van het 'vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het type agrarisch bedrijf dat op de gronden is toegestaan wordt nader aangegeven door middel van een aanduiding op de plankaart. Voor de bestaande hoofdgebouwen is een bouwvlak aangegeven, de resterende gronden dienen vrij van hoofdgebouwen te blijven.

Bedrijf

De verschillende bedrijven die binnen het plangebied voorkomen zijn in de bestemming 'Bedrijven' opgenomen. Als bijlage bij de regels is de "Lijst met Bedrijfsactiviteiten" opgenomen. Binnen het plangebied zijn met name categorie 1 en 2 bedrijven toegelaten.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De 'grotere' nutsvoorzieningen hebben de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

Bos

De regeling voor de gronden met de bestemming 'Bos' is erop gericht de waarden van natuur en landschap, bosbouw en cultuurhistorie te behouden.

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, mag slechts met een aanlegvergunning worden uitgevoerd.

Gemengd

Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, met onderlinge uitwisselbaarheid. Het gaat om wonen, detailhandel, beroepsmatige activiteiten, bedrijven (categorie 1 en 2), dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca.

Groen

De bestemming 'Groen' omvat het structurele openbaar groen zoals parken, water, groenstroken en brede bermen.

Landgoed

De gronden van de landgoederen Landgoed Huys te Warmont, Landgoed Vroenhof en Landgoed Oostergeest hebben de bestemming. De woningen die zijn gelegen op

de landgoederen hebben echter de bestemming 'Wonen'. De bouw mogelijkheden van de gronden met de bestemming 'Landgoed' zijn beperkt.

Maatschappelijk

Binnen dit artikel zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen ondergebracht. Het gaat daarbij onder andere om scholen en kerken. Daarbij is een uitwisseling van functies mogelijk.

Molen

De in het plangebied gelegen molen heeft een aparte bestemming 'Molen'.

Natuur

De regeling voor de gronden met de bestemming 'Natuur' is erop gericht de waarden van natuur en landschap in de vorm van rietlanden, graslanden, bos, kades, sloten en beplantingselementen te behouden, bescherming en beheren.

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 ontginnen, egaliseren, afgraven of ophogen van gronden, mag slechts met een aanlegvergunning worden uitgevoerd.

Recreatie

Deze bestemming richt zich met name op het te ontwikkelen recreatie-eiland Koudenhorn en het beheren van de bestaande recreatieve voorzieningen binnen Warmond. Op de te ontwikkelen locatie zijn diverse voorzieningen ten behoeve van de recreatie mogelijk. Op de plankaart staan specifieke aanduidingen voor een aantal voorzieningen, die uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding mogelijk zijn.

Recreatie – Volkstuin

De volkstuinen hebben een aparte bestemming 'Recreatie – Volkstuin'.

Tuin

De voortuinen van de woningen hebben een aparte bestemming Tuin. Daarnaast hebben enkele binnentuinen vanuit cultuurhistorisch perspectief deze bestemming gekregen om de betreffende gronden te beschermen tegen bebouwing. Binnen de bestemming is uitsluitend een bouwregeling opgenomen voor kleine aanbouwen aan woningen.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' omvat doorgaande wegen met bijbehorende voet- en fietspaden, bermen, groen en water en bijbehorende bouwwerken.

Verkeer - Verblijfsgebied

Onder 'Verkeer- Verblijfsgebied' vallen de overige wegen onder met bijbehorende voet- en fietspaden, bermen, groen en water en bijbehorende bouwwerken, alsmede de doorgaande voet- en fietspaden.

Water

Waterpartijen en sloten in parken en dergelijke krijgen over het algemeen de bestemming 'Water', maar kunnen ook onder 'Groen' vallen. Het bestemmingsplan moet er in ieder geval in kunnen voorzien dat zulke waterpartijen soms gedeeltelijk gedempt of verplaatst worden.

Daar waar woonboten zijn gelegen en waar dat wenselijk is, is het water mede bestemd voor het innemen van ligplaatsen voor woonboten. Voor het toestaan van woonboten is aangesloten op het provinciaal beleid. Er wordt onderscheid gemaakt tussen woonboten bestemd voor permanent en recreatief gebruik. Op de plankaart staat het toegestane aantal woonboten aangegeven. Verder staat op de plankaart aangegeven wat de maximale hoogte, lengte en breedte is.

Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de in het gebied aanwezige woningen en woongebouwen. Als nevenfunctie bij het wonen zijn, onder voorwaarde, ook aan huis verbonden beroepen toegelaten.

Dubbelbestemmingen

Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen voor het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Bij het aanwijzen van een beschermd dorpsgezicht is het uitdrukkelijk niet de bedoeling om het beschermde gezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Het gaat om nieuwe ontwikkelingen binnen bepaalde kaders te laten plaatsvinden, zodanig dat bestaande kwaliteiten worden gehandhaafd of door nieuwe kwaliteiten worden vervangen, terwijl waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. In een beschermd dorpsgezicht wordt de vrije bestemmingskeuze van de gemeente dus enigszins beperkt, omdat door het aanwijzen als beschermd dorpsgezicht de bestaande structuren wel in meer of mindere mate worden beschermd

Aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht heeft op grond van de Monumentenwet als rechtsgevolg dat:

1. voor een tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied een of meerdere op bescherming gerichte bestemmingsplannen gemaakt moeten worden;
2. een sloopregeling van kracht wordt en geen bouwvergunningvrije bouwwerken gerealiseerd mogen worden. Deze zijn dan van rechtswege vergunningplichtig.

Net als bij de overige dubbelbestemming gaat het hier om bestemming die in rangorde hoger ligt dan de hoofdbestemming van de gronden. Dit betekent dat bij conflicten de dubbelbestemming voorrang geniet.

Leiding (dubbelbestemming)

Voor de in het plangebied aanwezige leiding is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van deze leiding. Hiervoor geldt dat daar waar de dubbelbestemming samenvalt met de hoofdbestemming primair de regels van de dubbelbestemming gelden.

Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de culturele waarden en/of ter bescherming van het functioneren van de in en nabij het plangebied aanwezige molens is er een zogenoemde molenbiotoop opgenomen.

De provincie Zuid-Holland stelt als eis dat voor traditionele windmolens de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd. Hiertoe is in het plan de molenbeschermingszone opgenomen.

Straalpad (dubbelbestemming)

Voor de in het plangebied aanwezige straalpad is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van dit straalpad. Hiervoor geldt dat daar waar de dubbelbestemming samenvalt met de hoofdbestemming primair de regels van de dubbelbestemming gelden.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Voor de in de bebouwde kom aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de te verwachten archeologische sporen. Hiervoor geldt dat daar waar de dubbelbestemming samenvalt met de hoofdbestemming primair de regels van de dubbelbestemming gelden.

Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

Binnen het plangebied ligt een waterkering, die in een afzonderlijke (dubbel)bestemming is opgenomen. Binnen deze bestemming is het slechts toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen die ten dienste staan van deze bestemming. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor bouwwerken ten behoeve van onderliggende hoofdbestemmingen (zoals bijvoorbeeld het Woongebied). Deze ontheffing wordt uitsluitend verleend, indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt aangetast wordt. Alvoers een bouwvergunning te verlenen dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering, in dit geval het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.3.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Doel van deze bepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis kan worden gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een algemene bepaling ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen. Hierin is geregeld wanneer overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat een algemene bepaling ten aanzien het gebruik van de gronden dat in ieder geval strijdig is met het plan.

Algemene ontheffingsbevoegdheden

Hierin zijn onder meer de ontheffingsregelingen opgenomen ten behoeve van de oprichting van antennemasten voor mobiele telefonie, beperkte overschrijdingen van de bouwgrenzen en het toelaten van nieuwe nutgebouwtjes e.d.

Algemene wijzigingsbevoegdheden

In het bestemmingsplan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Bij een wijziging wordt het plan aangepast in de vorm van een nieuwe bestemming of een nieuw voorschrift. Bij een wijzigingsbevoegdheid vindt een nadere planologische afweging plaats. Deze vindt plaats aan de hand van in het bestemmingsplan opgenomen objectieve criteria.

Van een wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt indien het bestaande gebruik van gronden wordt voortgezet. In een latere fase binnen de planperiode wordt de nieuwe ontwikkeling pas gerealiseerd. In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied. Een aantal van deze locaties zal binnen de planperiode van tien jaar worden gerealiseerd. Voor zover de ontwikkelingen niet rechtstreeks bestemd worden, zijn deze ontwikkelingen planologisch te realiseren door middel van de wijzigingsbevoegdheid.

Procedureregels

In dit artikel bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings-, wijzigingsbevoegdheid, nadere eisen en aanlegvergunning. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

4.3.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsbepalingen hebben ten doel een rechtstoestand te creëren voor situaties die afwijken van de in het plan opgenomen bepalingen. In principe mogen deze situaties worden gehandhaafd. Indien het gaat om afwijkingen van de bebouwingsregels mag het bouwwerk zelfs worden verbouwd. Alleen als ze door een calamiteit verloren gaan, mogen ze geheel worden herbouwd.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan weer.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden geven het plan de nodige flexibiliteit.

Een algemene wijzigingsbevoegdheid betreft het mogelijk maken van overschrijdingen van de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen. Voorwaarde daarbij is dat de overschrijding niet meer dan 10 meter zal bedragen.

Voor de in hoofdstuk 3 beschreven ontwikkelingslocaties, die geen rechtstreekse bestemming hebben gekregen, zijn per locatie de voorwaarden gegeven waaronder burgemeester en wethouders gebruik kunnen maken van hun bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen.

Het gaat daarbij om de locaties:

- De Krogt;
- Woning Oranje Nassaulaan;
- Woning Buitenwater;
- De Baan (KPN verdeelstation);
- Anna's hofje;
- Perceel achter Herenweg 22-24;

Bij de ontwikkeling van de wijzigingsbevoegdheden die vallen binnen het Beschermd Dorpsgezicht wordt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; met het oog op de bescherming van het dorpsgezicht om advies gevraagd.

DEEL B – VERANTWOORDING

5. HET BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de kaders voor het ruimtelijk beleid aangegeven welke het uitgangspunt zijn geweest voor het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009'. Deze kaders vloeien voort uit ruimtelijk relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Deze kaders komen ook achtereenvolgens aan de orde. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting van de belangrijkste consequenties voor dit bestemmingsplan voor de kom van Warmond.

5.2 Rijksbeleid

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Hier vindt u deel 4, de definitieve versie van deze Nota. Met dit deel 4 is de procedure van de planologische kernbeslissing, zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, rond deze Nota afgerond.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele

waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Met het nieuwe beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Warmond is gelegen aan de grens van het Groene Hart, de groene gemeente maakt tevens voor een (klein) deel onderdeel uit van een ecologische verbindingszone. Het Groene Hart dat tot de Deltametropool behoort biedt door haar kwaliteiten rust en ruimte, een tegenwicht aan de stedelijke drukte, waardoor er sprake is van een zeer brede diversiteit aan gebieden. Ook in de toekomst moet dit gebied gevrijwaard blijven van verstedelijking en staat het versterken van de groene- en blauwe kwaliteiten voorop. Dit geldt ook voor de 'robuuste verbindingszones' die het gebied verbinden met groen-blauwe ruimten buiten de Deltametropool, zoals de zone direct ten noorden van Leiden. In de randzone van het Groene Hart wordt selectief gezocht naar verstedelijkingsmogelijkheden. Een sterke ontwikkeling van de zone Schiphol-Amsterdam-zuid maakt het nodig om in de (noordelijke) bollenstreek naar plekken voor verstedelijking te zoeken. In deel 1 van de Vijfde nota zijn de ontwikkeling van het vliegveld Valkenburg en de zogenaamde 'bollenstad' met een omvang van 40 tot 50.000 woningen als mogelijke opties aangedragen. In deel 3, het kabinetsstandpunt, is dit voorstel aangepast. In verband met de aanwezige waarden is Holland Rijnland niet geschikt bevonden voor grootschalige woningbouw, 10.000 woningen is (voorlopig) globaal het plafond. Pas rond 2020 wil het rijk de discussie over de 'bollenstad' opnieuw voeren. Het vliegveld Valkenburg blijft wel opgenomen als bouwlocatie van circa 5000 woningen. Ontwikkeling van woon- en werkgebieden moet binnen de bebouwingscontouren van de kernen plaatsvinden.

Door haar ligging in het Groene Hart is de noodzaak voor de gemeente Teylingen extra pregnant aanwezig om zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte. De ligging in een aantrekkelijk gebied biedt echter ook voordelen voor de gemeente, zij biedt bijvoorbeeld kansen op het gebied van (natuur en water)recreatie. Wat versterkt wordt doordat de bebouwde kom van Warmond zelf ook (cultuurhistorisch) zeer aantrekkelijk is om tijdens een fiets-, wandel of vaartocht aan te doen; een groot deel van de bebouwde kom is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Van belang voor Warmond is het model van de Stedenbaan, waarvan de ideevorming op het niveau van de Zuidvleugel plaatsvindt. Een onderzoek waaraan de betrokken overheden zullen deelnemen zal het oplossend vermogen ervan analyseren. De stedenbaan zal gebruik maken van bestaand spoor, waaronder het spoor bij Warmond. De achterliggende gedachte is dat de verstedelijkingsopgave met name nabij bestaande stations en infrastructuur gerealiseerd dient te worden. De mogelijke komst van de stedenbaan en, vervolgens nog belangrijker de locaties van de stations daaraan heeft wellicht invloed op de verstedelijkingsmogelijkheden van en in de directe omgeving van Warmond.

Eveneens van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van en in Warmond is het feit dat in de Nota Ruimte de 20 ke-contour van Schiphol opgenomen is, met als doelstelling dat er (buiten de locaties die reeds in de verstedelijkingsafspraken zijn vastgelegd) geen nieuwe uitleglocaties binnen en aan de 20 ke-contour kunnen worden ontwikkeld. Dit ter voorkoming van extra knelpunten in de toekomst. Herstructurering en intensivering in de bebouwde kom blijven wel mogelijk. Deze 20 ke-contour is echter nog niet juridisch bindend vastgelegd. Maar zal bij plantoetsing wel gehanteerd worden. Warmond is geheel gelegen in de 20 ke-contour. Binnen de bebouwingscontour (waarvoor in het streekplan wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen) van kernen gelegen in de 20 ke-contour bestaan wel (her)ontwikkelingsmogelijkheden.

5.3 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is opgenomen in het Streekplan Zuid-Holland-West uit 2003 (Provinciale Staten van Zuid Holland, 19 februari 2003). Het streekplan geeft een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland West voor de periode tot aan 2015. Het streekplan vormt het kader voor de toetsing van plannen van andere overheden; het vormt ook de basis voor een op ontwikkeling gericht beleid en een concreet uitvoeringsprogramma.

Het ruimtelijk beleid van de provincie is gericht op verbetering van het woon- en leefklimaat in Zuid-Holland West door een verdergaande ruimtelijke en functionele differentiatie. Die wordt verkregen door het scheiden van stedelijke eenheden en

het versterken van de groene en blauwe kwaliteiten in de tussenliggende gebieden. Ingezet wordt op het tot ontwikkeling komen van de groenblauwe Deltametropool.

Ten aanzien van wonen is onder meer vergrijzing en een gedifferentieerde vraag vanuit een veranderende samenleving in sterke mate bepalend voor de vraag naar woonruimte. De vraag naar woonruimte kan en moet volgens de provincie, nog strikter dan in het verleden binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Hiervoor zijn rond bestaand stedelijk gebied rode contouren getrokken.

Binnen de contour moet de verstedelijkingsopgave tot 2015 worden gerealiseerd. Voor de periode tot 2015 worden buiten de ontwikkeling van Vliegveld Valkenburg en de Westlandse Zoom geen nieuwe grootschalige ontwikkelingslocaties voorzien. Voor de periode 2015 – 2020 is wel een extra ruimtevraag te verwachten van circa 30.000 woningen. Hiervoor worden nog geen locaties aangewezen in het streekplan.

Een belangrijke doelstelling op het gebied van verstedelijking is, naast zorgvuldig ruimtegebruik het behoud van voldoende woningen voor de aandachtsgroepen van het volkshuisvestingsbeleid, zoals ouderen, jongeren en zorgbehoevenden. Het ruimtelijk economisch beleid van de provincie is er op de eerste plaats op gericht mobiliteitsintensieve functies te concentreren rond knopen binnen het stedelijk gebied.

Warmond valt binnen het formele samenwerkingsverband Holland Rijnland. In de gebiedsbeschrijvingen in het streekplan ligt Warmond op het grensgebied tussen Holland Rijnland en de Stedelijke as Leiden – Katwijk. Voor Holland Rijnland is het Pact van Teylingen van belang (zie hierna). De Bollenstreek krijgt de status van provinciaal landschap. Voorkomen dient te worden dat de kernen aaneen groeien, waarvoor de rode contouren getrokken zijn. Woningbouw vindt plaats volgens het 'migratiesaldo-nul': evenwicht tussen vestiging en vertrek.

Warmond moet zich hoofdzakelijk richten op ontwikkeling van inbreidingslocaties, kwaliteitsvergroting en -handhaving van het bestaande bebouwde gebied en het vergroten van de recreatiemogelijkheden. Ten aanzien van recreatie geeft de provincie aan dat versterking van de toeristische functie gewenst is; verdere groei moet echter afgeleid worden naar de kustgemeenten. Van belang voor Warmond is dat de provincie het vergroten van de recreatiemogelijkheden nastreeft, met name aan de noordrand van Leiden.

Regels voor Ruimte (2007)

Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de nota Regels voor Ruimte vastgesteld. Deze nota is bijgewerkt tot 1 januari 2007 en vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen.

Waar het streekplan de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling schetst, wil de nota regels voor Ruimte bevorderen dat deze op een doelmatige manier worden vertaald in gemeentelijke plannen.

5.4 Regionaal beleid

Holland Rijnland: Pact van Teylingen

Het regionale ruimtelijke orderingsbeleid is opgenomen in het zogenaamde 'Pact van Teylingen'. Hieraan hebben zowel vertegenwoordigers van de provincie Zuid-Holland, Holland Rijnland als de Leidse Regio deelgenomen. Hierin wordt voor Holland Rijnland, waarvan Warmond onderdeel uitmaakt, het volgende toekomstperspectief geschetst:

- het kenmerkende landschap moet behouden en verbeterd worden: afwisseling van natuur en cultuur, de duinen, de kleinschaligheid;
- keuze voor een streek waar het straks goed wonen, werken en recreëren is en waar flora en fauna een duurzame plaats innemen;
- keuze voor een vitaal en duurzaam bollencomplex inclusief behoud en versterking van toerisme en recreatie;
- investeren in natuur: natuurontwikkeling, ecologische verbindingen en verbetering van de bestaande natuurgebieden;
- ruimte voor de bollengerelateerde werkgelegenheid en voor de niet-bollengerelateerde werkgelegenheid voorzover die reeds in de streek aanwezig is;
- perspectief voor kenmerkende functies als de congresfunctie en toeristisch recreatieve sector.

Specifiek ten aanzien van de woningbouw is opgenomen dat nieuwbouw na 2005 uitsluitend en alleen binnenstedelijk kan en mag plaatsvinden en grootschalige verstedelijking in de streek niet gewenst is. Optimaal ruimtegebruik staat centraal, waarbij in veel kernen gewaakt moet worden voor het behoud van het dorpse karakter. Hierbij moet de woningbouwontwikkeling afgestemd worden op de behoefte van de streekbewoners, zowel kwantitatief als kwalitatief. Nu de realisatie van Bollenstad geen onderdeel meer uitmaakt van de Nota Ruimte, kan voortgegaan worden op de met het Pact van Teylingen ingeslagen weg, waarvoor in 2001 een viertal streefbeelden⁴ geformuleerd zijn:

⁴ Eindrapport, evaluatie Pact van Teylingen, mei 2001

- een natuurlijk duin- en kustgebied, waar de natuur en recreatiewaarden centraal staan;
- een centraal open bollengebied, waarbij met name strategische zichtlijnen moeten worden beschermd;
- overig landelijk gebied in het zuiden van de streek met kassen, grasland en veehouderij;
- binnen de contouren ontwikkelde kernen, met nadruk op verhoging ruimtelijke kwaliteit en eventueel stedelijke ontwikkeling van de vliegbasis Valkenburg.

Specifiek ten aanzien de ruimtelijke economische ontwikkeling is als doelstelling geformuleerd⁵: 'versterking van het ruimtelijk functioneren en de concurrentiepositie van de gehele regio door ieders kwaliteiten te benutten'. De aantrekkelijkheid van de regio moet behouden en versterkt worden door het bevorderen van duurzame economische activiteiten. Speerpunten zijn:

- de bollencluster;
- space-sciences;
- toerisme & recreatie.

Belangrijke voorwaarden hiervoor zijn verbetering van de bereikbaarheid van het gebied, zowel per weg als met het openbaar vervoer en versterking van het woningaanbod.

Specifiek ten aanzien van de regionale detailhandelsontwikkeling is als doelstelling aangegeven⁶: 'het tot stand brengen van een evenwichtige, economisch verantwoorde en duurzame detailhandelsstructuur'. De concurrentiekracht van het regionaal winkelapparaat dient te worden versterkt, met kwaliteitsverhoging als belangrijk middel. De ontwikkeling van een compleet pakket in het aanbod van dagelijkse voorzieningen in de kleine(re) kernen verdient regionale ondersteuning. Geadviseerd wordt daarom een terughoudend beleid op het gebied van verdere expansie van het supermarktaanbod in de grotere gemeenten/stadsdeelcentra/wijkcentra tot welke verzorgingsgebied deze kleinere gemeenten behoren.

Voor de gemeente Teylingen betekent dit regionale beleid dat optimaal ruimtegebruik het hoofduitgangspunt van het ruimtelijk beleid moet zijn. (Water)recreatie is een belangrijke identiteitsbepaler van Warmond, het past binnen de regionale kaders om deze kwaliteiten verder te ontwikkelen en benutten. Een ander aandachtspunt is het ontwikkelen van een compleet pakket van dagelijkse voorzieningen in de gemeente.

⁵ uit: Ruimtelijk-economische ontwikkeling in de Holland Rijnland, 2001

⁶ Actualisering Regionale Structuurvisie Detailhandel, Beleid 1999-2005, REP Rijn- en Bollenstreek, maart 1999

Holland Rijnland: Offensief van Teylingen (2004)

Omdat de uitvoering van projecten onvoldoende is gerealiseerd en het Pact van Teylingen bovendien als te beperkend wordt ervaren, is als reactie het Offensief van Teylingen gestart om ontwikkelingsruimte te regelen zonder de noodzakelijke bescherming te negeren. Het Offensief van Teylingen is gericht op de uitvoering van concrete afspraken op korte termijn tussen onder meer overheden en ondernemers in overzichtelijke deelgebieden van de Duin- en Bollenstreek. De aanpak vindt plaats door middel van kleinschalige ontwikkelingsplanologie in gebieden die variëren van 10 tot 250 hectare. De uitgangspunten van het Pact van Teylingen blijven hierbij gehandhaafd.

Het Offensief van Teylingen houdt samengevat in dat:

- problemen daar worden opgelost waar ze direct worden ervaren;
- bedrijven en private partijen meer worden betrokken, zodat de uitvoering sneller kan;
- een beheerste vorm van ruimtelijke dynamiek in het buitengebied wordt geaccepteerd;
- dit gebeurt op basis van een evenwichtige verhouding tussen de inspanningen van alle (publieke en private) partijen.

Hoogheemraadschap Rijnland

In maart 2006 heeft het hoogheemraadschap van Rijnland de provincies Noord- en Zuid-Holland een nieuw Waterbeheersplan (WBP) voor het Rijnlands gebied aangeboden. Hierin staat het beleid en de maatregelen die Rijnland per jaar gaat uitvoeren voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2009.

In het waterbeheersplan worden de volgende strategische doelen benoemd:

- het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van voldoende water;
- het bereiken van gezonde watersystemen.

Voor ieder van de strategische doelen is een ambitie uitgewerkt. Per strategisch doel zijn tactische doelen benoemd, deze staan centraal in de uitwerking van de ambitie naar concrete maatregelen.

Milieubeleidsplan 2003-2010

Uit het Milieubeleidsplan zijn een drietal speerpunten te destilleren voor het milieubeleid voor de komende jaren.

1. De gemeenten in de regio willen aan de Kyoto verplichtingen voldoen. Dit vraagt een grote inspanning op veel terreinen. Het klimaatbeleid is vooral gericht op het beperken van de vraag naar energie, het omschakelen naar duurzame energie en het zuinig gebruiken van energie. Hiermee heeft het klimaatbeleid onder meer invloed op beleid ten aanzien van verkeer en vervoer, woningbouw en gebouwenbeheer. Met grote inzet kan worden bereikt dat in 2010 de CO₂-uitstoot in deze regio

in elk geval met 6% is afgenomen ten opzichte van 1990 en tenminste 5% van het totale energieverbruik binnen de gemeenten duurzaam wordt opgewekt.

2. Een goede milieukwaliteit is een belangrijke randvoorwaarde voor het leefbaar houden van de regio. Deze milieukwaliteit is, zeker in gebieden waar veel mensen wonen, aanmerkelijk beter dan wat wettelijk met grenswaarden en normen door rijksbeleid wordt voorgeschreven. Dit wordt uitgewerkt in gebiedsafhankelijk milieubeleid en in deelaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid.

3. Ruimtelijke en economische keuzes zijn vaak bepalend voor de lokale milieukwaliteit, voor het behoud van landschappelijke en ecologische waarden en voor de duurzaamheid van de regio in zijn geheel. Milieuaspecten zijn steeds meer geïntegreerd in het gemeentelijk beleid zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan.

Milieuaagenda 2007-2010

De gemeente Teylingen is sinds 2006 aangesloten bij de Milieudienst West-Holland en sluit zich aan bij de milieu-uitgangspunten in de Milieuaagenda 2007-2010. Binnen deze Milieuaagenda zijn de volgende speerpunten geformuleerd om het milieubeleid een nieuwe impuls te geven:

- Integrale planontwikkeling met meer kansen voor een optimale milieukwaliteit;
- Grootschalige aanpak met samenwerking met grote partners;
- Gemeente als marktsturende opdrachtgever;
- Het beperken van milieubelasting door verkeer;
- Het uitwerken van een communicatieplan.

5.5 Gemeentelijk beleid

Een belangrijk kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de kern Warmond is het hiervoor beschreven Streekplan en het Pact en Offensief van Teylingen. Daarnaast heeft de gemeente op diverse terreinen aanvullend ruimtelijk relevante beleid opgesteld, dat verspreid in verschillende documenten en nota's is opgenomen.

Daarnaast heeft de gemeente Teylingen recent woonbeleid, opgenomen in de 'Woonvisie Teylingen', Seniorennota, een visie voor recreatie en toerisme is opgesteld. Daarnaast is in de gemeente een groennota c.q. landschapsbeleidsplan in ontwikkeling. De voor het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' relevante beleidsuitgangspunten worden in dit hoofdstuk behandeld.

5.5.1 Toekomstvisie Teylingen

De toekomstvisie “Vitaal en Vernieuwend”⁷ van de gemeente Teylingen gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor het gebied. Deze visie is geen blauwdruk voor de toekomst maar vormt wel een richtinggevend kader voor het beleid van de gemeente Teylingen.

In de visie wordt ingezet op een duurzame versterking van de vitale kernen en het landelijk gebied van Teylingen met een hogere ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt gestreefd naar een bereikbaar en voor de cultuurminnende recreant toegankelijke gemeente. De volgende, voor de kern Warmond relevante, uitgangspunten worden daarbij geformuleerd:

- Woningbouw voor eigen behoefte en regio; geschikte en betaalbare woningen bouwen voor de eigen behoefte en die van de regio;
- Zuinig omgaan met bedrijventerrein: terughoudend ten aanzien van extra ruimtelijke capaciteit voor bedrijven, intensiever gebruik bij herstructurering;
- Impuls recreatie en toerisme: potenties voor het watersportgebied rond de Kagerplassen en het sterker koppelen van de kernen met het Hollands plassegebied;
- Betere bereikbaarheid: de aanleg van nieuwe autoverbindingen en aansluitingen op de A44 alsmede de ontwikkeling van een recreatietransferium nabij het station Sassenheim;
- Duurzaamheid: analyseren welke maatregelen benodigd zijn om verdere klimaatverandering, uitputting van grondstoffen en afbraak van biodiversiteit te beperken.

De volgende strategische beleidslijnen zijn geformuleerd om te kunnen komen tot vitale Kwaliteitskernen.

- Het respecteren van de eigen identiteit van de afzonderlijke kernen;
- Het bevorderen van een aantrekkelijk rustig woonklimaat;
- Het zorgen voor een goed en gevarieerd voorzieningenniveau op maat van alle kernen;
- Voldoende ruimte bieden voor het opvangen van de eigen woningbehoefte;
- Bijzonder aandacht geven aan geschikte en betaalbare huisvesting voor starters en ouderen;
- Het herinrichten van de leefomgeving, afgestemd op de behoeften van diverse doelgroepen, waaronder jeugd, middengroepen en ouderen;
- Meer ruimte maken voor buitenevenementen in en rond de kernen;
- Het selectief ruimte bieden voor toekomstige uitbreidingswensen van bedrijven;
- Het herstructureren van verouderde delen van woonwijken en bedrijventerreinen, met duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik;

⁷ Toekomstvisie: vitaal en vernieuwend, gemeente Teylingen, 13 maart 2008

- Voldoende ruimte maken voor stedelijk water als compensatie voor de toename van verhard gebied;
- Het beter bereikbaar maken van de kernen per auto, fiets openbaar vervoer en vaartuigen;
- Streven naar optimale milieukwaliteit.

5.5.2 Seniorennota en Woonvisie

Nota Seniorenbeleid 2008-2011⁸

Het seniorenbeleid heeft als doel senioren in staat te stellen deel te nemen aan het maatschappelijk leven en de leefbaarheid van hun omgeving te waarborgen. Daarnaast is het beleid er op gericht hulp te bieden aan senioren die moeilijkheden ondervinden in hun persoonlijk en sociaal functioneren. Dit is vastgelegd in de Subsidienota 2007 die in april 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De visie WMO⁹ is leidend voor o.a. het seniorenbeleid:

Om de doelstelling van de WMO te kunnen realiseren, richt de gemeente Teylingen zich de komende jaren op de realisatie van maatschappelijke samenhang en actieve participatie. Daartoe zal zij het initiatief nemen om mensen bij elkaar te brengen. Zij zal zoeken naar gemeenschappelijkheid in belangen en die gebruiken om de gewenste integratie en participatie te bereiken. Waar belangen uiteenlopen, zoekt de gemeente naar raakvlakken; waar tegenstellingen zijn tracht de gemeente bruggen te slaan of noodzakelijke keuzes te maken.

De garantie van een breed pakket aan dienstverlening en zorg is het middel om deze doelstellingen vorm te geven. In deze nota komen de volgende beleidsonderdelen aan bod met daarachter een aantal beslispunten voor de raad.

Huisvesting

1. Alle senioren in Teylingen moeten voldoende informatie tot hun beschikking hebben om een weloverwogen keuze te kunnen maken voor hun woonomstandigheden, al dan niet in combinatie met zorg.
2. Om deze keuze mogelijk te maken dient een divers aanbod van woonvormen beschikbaar te zijn voor senioren in Teylingen.
3. Voor de senioren moet het aantrekkelijk worden om naar een passende woning te verhuizen.

Mobiliteit

1. Senioren in Teylingen moeten voldoende geïnformeerd zijn over de mogelijkheden mobiel te blijven, ook als er lichamelijke beperkingen zijn.

⁸ Gemeente Teylingen, Seniorennota 2008-2011, Afd. Maatschappelijke Ontwikkeling, 24 april 2008.

⁹ Uit het Beleidsplan WMO 2008-2011

2. Teylingen draagt zorg voor voldoende collectief vraagafhankelijk vervoer en individuele vervoersvoorzieningen, bewaakt de kwaliteit hiervan en probeert het Openbaar Vervoer zo goed mogelijk in stand te houden.

3. Bij de uitvoering van ander beleid (verstrekken vergunningen, inrichting buitenruimte e.d.) dient getoetst te worden of de mobiliteit van senioren en mensen met een beperking niet in het gedrang komt.

Woonvisie 2008-2020¹⁰

Per 1 januari 2006 is de nieuwe gemeente Teylingen ontstaan uit de samenvoeging van de drie gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. Dit was de aanleiding om in brede zin na te denken over de toekomst van Teylingen, uitmondend in de Toekomstvisie "Vitaal & Vernieuwend".

Parallel aan de Toekomstvisie is gewerkt aan de woonvisie als een belangrijke uitwerking om de doelen uit de Toekomstvisie te concretiseren en te realiseren. De gemeente Teylingen en de drie woningcorporaties Woonstichting Vooruitgang, Woningstichting Warmunda en Trias Woondiensten hebben in 2006 de conclusie getrokken dat zij samen de komende jaren een belangrijke rol hebben bij het kwalitatief én kwantitatief op peil brengen van het woningaanbod. Als natuurlijke partners hebben de gemeente en de corporaties gezamenlijk deze woonvisie opgesteld. Het doel hiervan is ten eerste een analyse te maken en deze te delen met andere betrokkenen bij het wonen in Teylingen. Een tweede doel is uit te spreken welke beleidsdoelen op het terrein van wonen worden nagestreefd en aan te geven op welke manier de partijen deze willen bereiken. Om elkaar aan te kunnen spreken op elkaars taken en verantwoordelijkheden, hebben de betrokken partijen op basis van de woonvisie ook prestatieafspraken gemaakt.

Teylingen wil een gemeente zijn waarin het goed wonen is in een dorps sfeer met voldoende voorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen. Daarbij wil Teylingen bereikbaar zijn voor huishoudens met verschillende inkomensniveaus, de identiteiten van de drie kernen behouden en versterken en op haar grondgebied ook ruimte beschikbaar houden voor recreatie, natuur en bedrijvigheid (waaronder de bollen-teelt).

Voor de bestaande woningvoorraad wil Teylingen niet alleen de kwaliteit op peil houden maar ook verbeteren. In de nieuwbouwstroom wil Teylingen zo gericht mogelijk toevoegen, met als doel meer balans in de totale woningvoorraad aan te brengen.

Daarbij is flexibiliteit een belangrijk begrip: woningen die gebouwd worden moeten voldoen aan de huidige woningbehoefte, maar ook aan die op de middellange en lange termijn. Dit vraagt om een lange termijnvisie bij de commerciële en maat-

¹⁰ Gemeente Teylingen, Woonvisie Teylingen 2008-2020, 5 juni 2008

schappelijke ontwikkelaars. De woonvisie schetst de gemeentelijke kijk op het wonen voor de periode tot 2020.

Voor de toekomstige ontwikkeling staan de volgende beleidsdoelstellingen centraal:

- Het inzetten van instrumenten om het gat tussen huur en koop te verkleinen;
- Het beter bedienen van jonge starters, gehandicapten en senioren op de woningmarkt;
- Het verkleinen van de tekorten aan sociale en middeldure huurwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen;
- Het faciliteren van de vraag naar dure huur- en meergezinswoningen (senioren) en ruimere eengezinswoningen;
- Het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving in de bestaande woningvoorraad;
- Bij woningbouw het maximaal en kwalitatief goed benutten van de mogelijkheden die de uitleglocaties binnen de rode contouren bieden. Bovendien het transformeren en mogelijk daarbij verdichten binnen de bestaande bebouwde gebieden.

5.5.3 Recreatievisie¹¹

In 2008 wordt uitvoering gegeven aan de visie op recreatie en toerisme en het bijbehorende uitvoeringsprogramma. Hierbij wordt gedacht aan het verbeteren van de kwaliteit van bestaande steigers, het aanleggen van nieuwe passantenplaatsen, het verbeteren/aanleggen van wandel-, fiets- en vaarroutes en het verder ontwikkelen van Koudenhoorn. Daarnaast wordt ingezet op het stimuleren van een kwaliteits-slag kunst- en cultuurhistorie en evenementen en combinaties hier tussen, hieronder valt ook de ontwikkeling van de ruïne van Teylingen. Voorbeelden van mogelijke ontwikkelingen in 2008 zijn het uitbreiden van de zwemstrandjes op Koudenhoorn en De Strengen, het aanleggen van steigers bij Koudenhoorn, het aanleggen van een voor kano's doorvaarbare duiker in de Kooisloot en het verbeteren van de wandelroute om het Joppe.

Daarnaast wordt invulling gegeven aan de promotie van Teylingen. Omdat dit nog geheel in de kinderschoenen staat, zal dit (in de eerste jaren) een grote inspanning vergen. Daar waar mogelijk wordt samengewerkt met derden als de Stichting Promotie Sassenheim, VVV Holland Rijnland, etc.

De kracht van toerisme en recreatie in Warmond zit vooral in het veelzijdige aanbod:

- het sfeervolle historische centrum;
- het fraaie groen in de kern (parken) en daarbuiten (polders en eilanden);
- het brede aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen;

¹¹ Visie op recreatie en toerisme Teylingen, 17 oktober 2007, door RBOI Rotterdam en NRIT

- de uitgebreide watersportmogelijkheden.

Warmond heeft veel kwaliteiten in zich om zich verder te ontwikkelen als recreatiedorp. De historische bebouwing, de Pomp, het park Groot Leerust, Landgoed Oostergeest, Huys en bos te Warmont, de Oude Toren en Mariënhaven vormen samen een krachtig product met potenties die we toeristisch verder willen benutten. Er wordt gestreefd naar nadere profilering op het gebied van kunst en cultuur. Op basis daarvan wordt de vestiging van meer galleries, culturele evenementen (kilometerkunstmarkt, schildersfestival) en de (tijdelijke) plaatsing van beelden gestimuleerd.

In de visie wordt geconstateerd dat het recreatieve product in Warmond zeker nog niet volmaakt is. De zwakten in de toeristisch-recreatieve structuur hebben vooral betrekking op de matige ruimtelijk-fysieke relatie tussen dorp en water, het beperkte voorzieningenaanbod in het centrum, de kwaliteit van veel toeristisch-recreatieve voorzieningen, de eenzijdige samenstelling van het verblijfsrecreatieve aanbod en de weersafhankelijkheid van het recreatieve product. Dit laatste met uitzondering van de voorzieningen in de Veerpolder, die vooral een functie hebben voor regionale inwoners.

De uitgangspunten voor de kern Warmond zijn tweeledig:

- het cultuurhistorische *centrum*, voor kort of lang verblijf;
- *Koudenhoorn*, met volop 'groene' recreatieve voorzieningen.

5.5.4 Groen, open ruimte¹²

Voorkomen moet worden dat de drie kernen aaneengroeien. Uitgangspunt is dat de open ruimtes niet verstedelijken. De open groene ruimte tussen de kernen van Sassenheim en Voorhout is niet beschikbaar voor woningbouw en bedrijvigheid. De ontwikkeling van dit gebied blijft beperkt tot het aanleggen van een natuurrecreatiepark dat past binnen de mogelijkheden van het streekplan (of, indien niet passend binnen het streekplan wordt ingezet op wijziging daarvan). Het natuurschoon van de bollenvelden wordt beschermd door de bestaande bestemmingsplannen. De gemeente Teylingen waakt ervoor dat bebouwing de bollenvelden niet aan het oog onttrekt. De infrastructuur rondom station Sassenheim moet zoveel mogelijk ontwikkeld worden aan de Sassenheimse kant van het spoor en de A44.

De ruimte tussen Sassenheim en Warmond en met name de Klinkenberger- en Hemmeerpolder wordt open gehouden, ter voorkoming van niet-gewenste verstedelijking. Onderzoek naar de ontwikkeling van woningbouw in de Klinkenberger- en Hemmeerpolder is de komende raadsperiode dan ook niet aan de orde.

¹² uit Raadsprogramma Teylingen 2006-2010

In het kader van de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer/Bollenstreek ziet de gemeente Teylingen geen mogelijkheden voor verdere woningbouw binnen haar grenzen. Ingezet wordt op de ontwikkeling van robuust groen in plaats van snippergroen. Gezien de kosten verbonden aan het onderhoud van snippergroen is continuering en harmonisering van het beleid voor de verkoop van snippergroen noodzakelijk. De bestaande beleidsstukken zoals bijvoorbeeld groenstructuurplannen en groennota's worden geharmoniseerd. De ontwikkeling van robuust groen en de verkoop van snippergroen hebben hierbij prioriteit. Vooral in Voorhout is behoefte aan de ontwikkeling van robuust groen. De polders in en rond de Kagerplassen zijn en blijven bestemd voor agrarisch gebruik en natuurgebied. Bouwen is daar uitgesloten.

5.5.5 Beschermd dorpsgezicht

Een deel van de gebouwen in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' is cultuurhistorisch waardevol, onder andere voor de karakteristiek en beleving van het dorp. Het betreft de combinatie van bouwstijl, bouwtijd, verhouding massa en ruimte, functie, materiaalgebruik detaillering en/of situering. Een aantal gebouwen heeft de monumentenstatus en wordt daardoor beschermd (zie bijlage 2).

Maar veel gebouwen zijn echter geen monument en hebben daardoor geen beschermde status op basis van de Monumentenwet. Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan Kom Warmond uit 1984 is een inventarisatie gedaan naar de cultuurhistorische waarde van de gebouwen in Warmond. Juist omdat de karakteristiek en cultuurhistorische waarde van Warmond zo hoogwaardig is, is in 2004 een traject ingezet om te komen tot een beschermd dorpsgezicht. Bij besluit van 12 december 2006 hebben de Minister van OCW en VROM het gebied Warmond aangewezen als beschermd dorpsgezicht Warmond. De gemeenteraad stelt ter bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vast als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Onderhavig bestemmingsplan biedt deze beschermde werking.

In totaal zijn er in Nederland meer dan 300 beschermde stads- en dorpsgezichten met een geschiedenis die teruggaat tot vóór het jaar 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is ook de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. De aanwijzing van het dorpscentrum van Warmond als beschermd dorpsgezicht vloeit voort uit deze inventarisatie.

Het beschermd dorpsgezicht Warmond wordt in hoofdzaak gevormd door 17e-, 18e-, 19e- en 20e-eeuwse bebouwing langs en nabij een twee-assig stelsel van zuidwest- naar noordoostgerichte wegen en een parallelle waterloop, waarvan de ontwikkeling sterk samenhangt met het natuurlijke strandwallen- en strandvlakten-landschap. Kenmerkend voor dit landschap is de rijke, hoog opgaande beplanting,

die afwisselt met en overgaat in ruime, open weidegebieden, zoals de Hofpolder in het noordoosten.

Het beschermd dorpsgezicht Warmond vormt een zeldzaam voorbeeld van een twee-assig, lineair dorp op de overgang van de strandwallenzone naar het Hollands veengebied, een zogenoemd geestranddorp, waarbinnen de ruimtelijke geleding, die van oudsher samenhang met grondeigendom, grondgebruik, beroep en sociale klasse, zich nog goed in het bebouwingsbeeld laat herkennen. Het op een oudere plattegrond, in belangrijke mate in de 19e en vervolgens in de vroege 20e eeuw (her)ingerichte en verdichte dorp, kende van oost naar west een drieledige zonering, die zich in de bebouwing nog laat herkennen door relatieve zwaartepunten op het agrarisch bedrijf, de middenstand en ten slotte de gegoede standen en de geestelijkheid. Zo ligt aan de oostzijde van de Dorpsstraat vanouds een aantal boerderijen (veehouderijen) en zijn de westzijde van de Dorpsstraat en de oostkant van de Herenweg van oorsprong relatief sterk bezet met woon-winkelpanden, middenstandswoningen en bollenschuren, terwijl aan de westzijde van de Herenweg kerken, een seminarium en buitenplaatsen waren of zijn gesitueerd. Belangrijk is ook de laat 19e-eeuw-se zuidwaartse uitbreiding, die een forensen- en villadorp karakter vertoont.

Het beschermd dorpsgezicht Warmond wordt gevormd door een sinds de (vroege) Middeleeuwen grotendeels organisch tot stand gekomen en sinds de 17e, maar vooral in de 19^e en 20^e eeuw opnieuw ingevulde plattegrond, waarvan de ruimtelijke structuur in belangrijke mate is bepaald door de onderliggende strandwal. Bijzonder zijn de in de late Middeleeuwen haaks op de hoofdstructuur tot stand gekomen slootjes en dammen, die mogelijk relictten zijn van vroege winning van zand uit de strandwal. De dammen en sloten verwijzen ook naar het gevarieerde agrarisch bedrijf, dat zich (vervolgens) op de smalle, hiertussen gelegen percelen ontwikkelde, terwijl deze structuur ook de basis vormde voor (kleinschalige) verdichting van de bebouwing, haaks op de dorpsas.

Het door ontstaansperiode en functionele achtergrond gevarieerde bebouwingsbeeld, vertoont een opmerkelijke gaafheid en laat een, ten dele op basis van de bodem ontwikkelde, later sociaal-economisch bepaalde zonering zien. Kenmerkend hiervoor is het scherpe contrast in kavelgrootte en bebouwingsdichtheid tussen de fijnmazige oostflank van het dorp en de grootschaliger westzijde.

De goed herkenbare historisch-ruimtelijke structuur en het historisch bebouwingsbeeld van dit geestranddorp, met de deels tot gesloten bebouwing verdichte kom en de hierin geïntegreerde boerderijen, met parallel hieraan en deels ten noorden ervan de door villa's, landhuizen, buitenplaatsen en kerkelijke stichtingen gekenmerkte zone, met de ten zuiden van deze zone onder invloed van het spoor tot stand gekomen stationsbuurt en de latere, ten zuiden van het spoor gelegen, welgestelde forensen-, renteniers- en villawijk, alsmede de ten noordoosten van het dorp

in de Hofpolder gelegen veenweiden, zijn van algemeen belang vanwege hun cultuurhistorische, sociaal-economische, architectuurhistorische en ook historisch-geografische waarden.'

De aanwijzing van een deel van de bebouwde kom van Warmond als beschermd stads- en dorpsgezicht betekent de gemeenteraad verplicht is voor dit gebied een bestemmingplan vast te stellen waarin de waarden, zoals genoemd in de toelichting bij de aanwijzing, afdoende worden beschermd. De waarden die doormiddel van onderhavig bestemmingsplan beschermd dienen te worden zijn:

Dorpsstraat en verlengde en dwarsstegen:

- Lintbebouwing met haakse stegen en het slotenpatroon;
- Onregelmatige rooilijnen met aaneengesloten bebouwing, plaatselijk meer open ruimte en de afwisseling van eenvoudige (winkel)woningen en herenhuisen;
- Doorkijkjes naar het plassengebied en sterke zichtlijnen op de boombeplanting van de geestgronden;
- Zichtlijnen op torenspitsen en beeldbepalende panden;
- Alle bebouwing in Dorpsstraat en dwarsstraten (tussen Herenweg en oeverbebouwing) van voor 1940 draagt in hoofdvorm bij aan het authentieke karakter van het gezicht. Onder hoofdvorm wordt verstaan de bouwhoogte, materialisering, massaverdeling, proportionering en kapvorm;
- Bij de agrarische bebouwing is de erfbeplanting met bijgebouwen van beeldbepalend belang.

Gebied tussen Burgemeester Ketelaarstraat en Herenweg:

- De bebouwing is hier niet van belang;
- De structuur van het gebied is met uitzondering van de oriëntatie van de Julianastraat en Beatrixlaan niet van belang. Alleen de Beatrixlaan en de randbebouwing aan het lint zijn van belang voor de structuur van het gebied;
- De vooroorlogse bebouwing aan de Burgemeester Ketelaarstraat draagt wel bij aan het beeld van de dorpskern;
- Inrichting van de openbare ruimte is, met uitzondering van beplanting en het wegprofiel niet van groot belang.

Herenweg

- Van belang is de hoofdstructuur van de doorgaande weg met a-symetrisch profiel, waarbij vrijliggende monumentale bebouwing aan de westzijde, met zichtlijnen op en vanuit gezicht primaat heeft;
- Aan de westzijde zijn de open zichtlijnen binnen de lanenstructuur van belang;
- De open ruimte om de monumentale bebouwing met groenaanleg, erfbeplanting en tuilmuren zijn van wezenlijk belang;

- Van de Oranje-Nassaulaan is de structuur van belang. Voorzetten van het ruimtelijk systeem binnen de dorpskern. Een lineaire structuur met haaks daarop verkavelingsassen dient behouden te blijven.
- Bebouwing hier, met uitzondering van monumentale panden, is niet van belang
- Open groen, inclusief zichtas, vormt onderdeel van de structuur.

Huys te Warmont

- Huys te Warmont is als geheel, huis en parkaanleg, van groot belang binnen het gezicht. Als structurele beëindiging van het bebouwingslint van de Dorpsweg en als groengebied.

Buitengebied

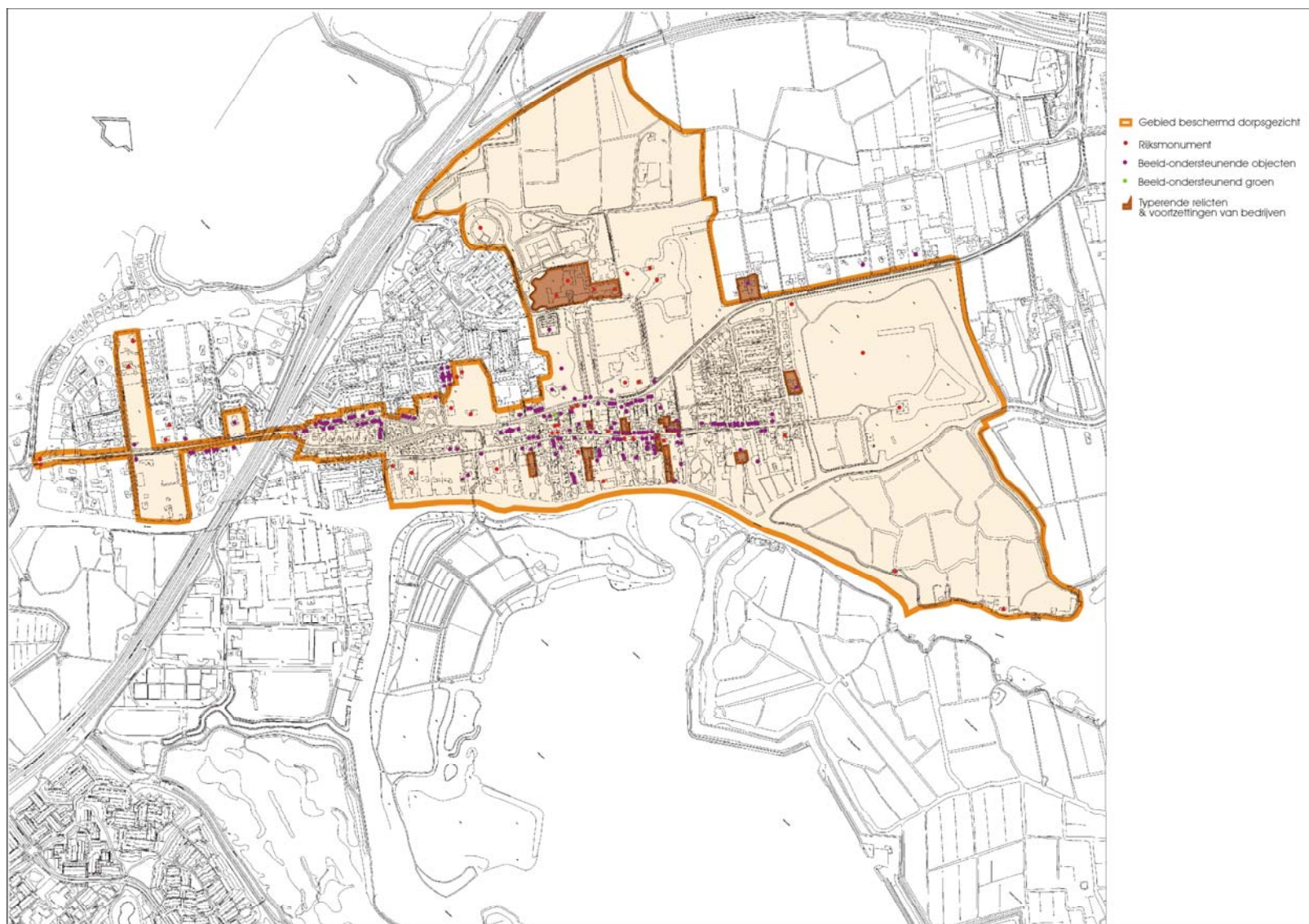
- Van belang zijn de openheid van het buitengebied en de verkavelingslijnen van met name de Hofpolder;
- Agrarische bebouwing in moderne materialen is beeldverstorend;
- Zichtlijnen naar ruïne en andere monumentale panden zijn van belang.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt deze beschermende werking om de specifieke waarden voor de kern en de deelgebieden te behouden. De regeling biedt voldoende bescherming om de bestaande stedenbouwkundig structuur van de Dorpstraat-Herenweg-Oranje Nassaulaan en dwarsstegen te beschermen. De groene gebieden in het gebied hebben de bestemming 'Tuin' waarmee ze gevrijwaard blijven van grootschalige nieuwbouw. De hoogte van de bebouwing is aan de huidige situatie aangepast zodat zichtlijnen op de belangrijkste gebouwen (waaronder de kerken van warmond) en beeldbepalende panden behouden blijven. Voor wat betreft de agrarische bedrijven in het gebied hebben deze een passende bestemming gekregen waarbij de bestaande erfbouw positief wordt bestemd.

Voor het gebied tussen Burgemeester Ketelaarstraat en Herenweg wordt voldoende ruimte geboden aan de bewoners om de bestaande kleinschalige bebouwing uit te breiden. De geboden ruimte zorgt niet voor aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Ook voor de Herenweg wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur gewaarborgd. Belangrijke buitenplaatsen hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Landgoed' om de groene aanleg en open ruimte rondom de hoofdmassa te behouden. Deze bestemming is ook gegeven aan het gebied van Huys te Warmont.

In de poldergebieden wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Het gebied heeft een agrarische bestemming waarmee de openheid van het gebied, inclusief de bestaande verkavelingslijnen gehandhaafd blijven. Zichtlijnen vanuit de polder op de ruïne en andere monumentale panden is gewaarborgd.



Beschermd dorpsgezicht en monumenten

151x00115

5.5.6 Welstandsnota

In de welstandsnota van Teylingen staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Bij de behandeling van bouwaanvragen speelt deze nota dus een belangrijke rol. De welstandsnota is een duidelijk en objectief toetsingskader voor de welstandscommissie. En voor de inwoners van Teylingen biedt de nota meer inzicht in deze toetsing door de commissie en – minstens zo belangrijk – meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen. Naast algemene en gebiedsgerichte criteria zijn in de welstandsnota voorwaarden opgenomen voor veel voorkomende, kleine bouwplannen. De kern Warmond is in de welstandsnota verdeeld in deelgebieden. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- G9 -> Dorpsstraat
- G10 -> Herenweg Warmond
- G11 -> Landgoederen Warmond
- G12 -> Gemengde bebouwing
- G15 -> Rechte wijken
- G16 -> Meander wijken
- G17 -> Thematische uitbreiding
- G18 -> Individuele bebouwing
- G26 -> Buitengebied

Voor elke gebied zijn gebiedsgerichte criteria opgesteld. De inhoud van de welstandsnota en het onderhavige bestemmingsplan is op elkaar afgestemd.

5.6 Samenvatting

De analyse van de vigerende beleidskaders geeft randvoorwaarden en uitgangspunten die vertaald zijn in dit bestemmingsplan voor 'Kom Warmond 2009'. Samenvattend betreft dit in (groe) hoofdlijnen het volgende:

- De ligging deels in en op de grens met het Groene Hart en de aanwijzing van de bollenstreek als provinciaal landschap en de ligging van een ecologische zone ten noorden en ten oosten van Warmond. En de ligging binnen de 20 ke-contour van Schiphol. Dit betekent voor Warmond dat de ruimte uiterst schaars is en dat optimaal en efficiënt ruimtegebruik centraal dient te staan bij de toekomstige ontwikkeling. Er zijn binnen de in het streekplan vastgestelde bebouwingscontour geen voor de hand liggende uitbreidingslocaties voor woningbouw of bedrijvigheid aanwezig. Herstructurerings- en inbreidingslocaties kunnen een bijdrage leveren aan het tegemoetkomen aan de ruimtebehoefte voor woningbouw.
- Het aanwijzen van eventuele inbreidings- danwel herstructureringslocaties vraagt om een zeer zorgvuldig proces. Immers zowel een groot deel van de bebouwing, de bebouwingsstructuur als de ruimtelijke (groen, wegen en andere openbare ruimte) structuur is cultuurhistorisch van grote waarde. Dit blijkt uit de

aanwijzing van een groot deel van het plangebied als beschermd dorpsgezicht. Juist de aanwezigheid van open (groene) ruimten in de structuur (bijvoorbeeld langs de Herenweg) is een belangrijke, gewaardeerde, kwaliteit van Warmond. Het bestemmingsplan is voor het grootste deel van de bebouwde kom een beheerplan, waar het behoud en versterken van de kwaliteit voorop staat.

- De formele aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht van een groot deel van de bebouwde kom van Warmond heeft gevolgen voor bijvoorbeeld het verlenen van bouwvergunningen en het inrichten van de openbare ruimte. Vergunningsvrije activiteiten zijn binnen het beschermde dorpsgezicht niet meer mogelijk. Dit is meegenomen in de bestemmingsplanregeling.
- Versterking van het aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse goederen is van belang. Dit is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

6. DE HUIDIGE SITUATIE: FUNCTIONEEL

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een functionele analyse opgenomen van de huidige situatie in de bebouwde kom van de gemeente Teylingen. Daarbij worden alle aspecten die van belang zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling en het beheer van het gebied kort behandeld. De in de samenvatting opgenomen aspecten zijn te beschouwen als een aanzet voor de functionele uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

Hiernaast is de kaart 'functionele gebiedstypering' opgenomen, deze geeft grofweg voor het plangebied van het te ontwikkelen bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' de hoofdfuncties van de te onderscheiden gebieden aan. Ook voor de omgeving is een globale functionele typering aangegeven. De kaart hierna geeft gedetailleerd, op gebouwniveau, de niet-woonfuncties aan.

6.2 Bevolking

De gemeente Teylingen telt per juni 2009 ruim 35.500 inwoners. Hiervan wonen circa 4.950 mensen in Warmond. De totale gemeente Teylingen heeft de afgelopen 15 jaar een bevolkingsgroei van 18% meegemaakt¹³. Dit percentage ligt ver boven het landelijke gemiddelde. Vooral mensen uit de groep tussen 25 en 65 jaar kwamen naar de gemeente Teylingen. De jongeren tot 25 jaar verlaten Teylingen doorgaans. Dit komt onder andere door het beperkte aanbod voor starters op de woningmarkt van Teylingen.

6.3 Wonen

In 2006 telde de gemeente Teylingen 13.622 woningen. Hiervan staat 15% van de voorraad (circa 2.000 woningen) in de kern Warmond¹⁴. De voorraad bestaat globaal uit 1.140 koopwoningen en 860 huurwoningen. De huurwoningen vallen overwegend in de sociale sector (woningcorporatie Warmunda), slechts incidenteel is er sprake van particuliere huurwoningen. De verdeling van de sociale huurwoningen is opgenomen in het regionale systeem van Holland Rijnland.

De inwoners van Warmond zijn over het algemeen tevreden over hun woning. De woningvoorraad van Warmond kan gekarakteriseerd worden als overwegend eens-

¹³ Woonvisie gemeente Teylingen, vastgesteld op 5 juni 2008.

¹⁴

gezins en grondgebonden. Op een aantal locaties zijn meergezinswoningen gerealiseerd, met name in het gebied ten oosten van de Spoorweg, ten noorden van de Herenweg tussen de Wassenaarstraat en De Weiden.

De woongebieden

Een deel van de woongebieden is ruim van opzet en omvat losstaande bebouwing: ten zuiden van het sportpark Overbos aan de Herenweg, ten zuiden van de Jan Steenlaan aan de Warmonderleede en ten westen van de spoorlijn rondom de Hyacinthenlaan en de Poelweg en de Warmonderhek. De oudere (deels vooroorlogse) woongebieden ten oosten van de spoorlijn zijn relatief compact van opzet, ook in de nieuwere naoorlogse woonwijken rondom De Weiden, rondom de Warmundastraat/Beatrixlaan, rondom Narcissenhof en ten zuiden van Achttienhontpad is overwegend geschakelde woonbebouwing aanwezig.

In het gebied ten zuiden van de Herenweg tussen de Endepoellaan en de Burgemeester Nederburghlaan is de woonfunctie gemengd met centrumfuncties en is relatief veel beroep aan huis aanwezig (ten noorden van de Dorpsstraat en in het centrumgebied zelf) en ten zuiden van het centrum is de woonfunctie gemengd met kleinschalige bedrijvigheid (zoals garages) en de recreatiefunctie (zoals een jachthaven).

In Warmond zijn verschillende complexen voor bijzondere woonvormen aanwezig. Het betreft verscheidene woonvormen voor ouderen, maar ook verzorgingstehuizen als het Psychogeriatrisch Centrum Mariënstaete, het Kloosterverzorgingshuis Mariengaarde/Mariënweide en het woonzorgcentrum Huize St. Liduina. Huize St. Liduina voldoet niet meer aan de eisen van de moderne tijd, revitalisering is noodzakelijk.

Knelpunten

Vanwege de ligging van Warmond aan de rand van het Groene Hart geldt een restrictief beleid ten aanzien van uitbreiding woningbouw en (niet-agrarische) bedrijvigheid. De planologische ruimte voor nieuwe uitbreidingslocaties ontbreekt. Zonder grootschalige nieuwbouwlocaties zal het inwoneraantal van Warmond nauwelijks stijgen (met gevolgen voor het draagvlak voor voorzieningen) en misschien zelfs verder afnemen wanneer de trend van huishoudenverkleining ook in Warmond doorzet.

Er is daardoor sprake van grote druk op de woningmarkt van Warmond, met name in de goedkopere sector voor jonge gezinnen, starters en de duurdere levensloopbestendige woningen.

6.4 Voorzieningen

6.4.1 Commerciële voorzieningen

Detailhandel

De Dorpsstraat kan worden getypeerd als de winkelstraat van Warmond. In dit gebied zijn de meeste winkels en horecazaken gevestigd, zij het nogal verspreid. Het winkelaanbod wordt op vele plekken onderbroken door andersoortige functies, waaronder woningen, horecazaken, kapsalons, galeries en kantoren. De presentatie van de winkels is overwegend matig. De uitstraling van de gehele Dorpsstraat als geheel is matig en door het soms drukke autoverkeer en de geparkeerde auto's in de smalle straat is de verblijfskwaliteit voor voetgangers onvoldoende. Door bevoorradingsverkeer moeten auto's vaak op elkaar wachten. Ook voor fietsers is de veiligheid hierdoor matig. De straat biedt nauwelijks parkeergelegenheid en voor consumenten is het vaak zoeken naar een parkeerplek in de directe omgeving. Dit geldt ook voor bezoekers van de supermarkt. De meeste parkeerlocaties liggen juist oostelijk van de Herenweg en worden vanaf die weg benaderd.

Verbetering van de ruimtelijk-functionele structuur, bereikbaarheid en de profilering en presentatie van dagelijkse en niet-dagelijkse winkels in het centrum van Warmond kan leiden tot een kwaliteitssprong en daardoor tot een duidelijke verhoging van koopkrachtbinding en -toevloeiing. Toch moet ook hier een plafond worden aangehouden, omdat het winkelaanbod in Warmond onder sterke invloed zal blijven staan van het ruime en deels grootschalige winkelaanbod in omliggende kernen als Oegstgeest, Sassenheim en Leiden. Wel kan, na optimalisering van voorzieningen en een sterkere relatie tussen dorp en water, een grotere toevloeiing van toeristisch-recreatieve bestedingen worden verwacht. Alleen in de dagelijkse artikelensector bestaat in Warmond, onder voorwaarden, uitbreidingsruimte.

In de niet-dagelijkse artikelensector is de gemiddelde vloerproductiviteit zodanig dat er, vanuit distributieplanologische optiek, binnen afzienbare tijd geen structurele uitbreiding mogelijk is. Ook de frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen (bloemen/planten, lectuur, cadeauartikelen) zijn in Warmond voor een belangrijk deel reeds aanwezig.

Knelpunten commerciële voorzieningenaanbod Warmond:

- zeer kleinschalig, verouderd aanbod;
- het aanbod aan centrumfuncties is relatief gespreid gevestigd;
- parkeerproblematiek;
- kleinschaligheid bebouwing en weinig restruimte (probleem voor uitbreiding en tevens voor parkeren);
- geen uitnodigende inrichting verblijfsgebied.

Horeca

Met uitzondering van het Stationskoffiehuis, de horecavestiging op Koudenhoorn en de Kaagsociëteit zijn vrijwel alle horecazaken in Warmond gevestigd in de Dorpsstraat. Er is geen duidelijk concentratiegebied, alleen ter hoogte van de Raadhuisdam is sprake van een zekere clustering. Ten aanzien van het horecabeleid streeft de gemeente Teylingen naar een gezonde horecabranche binnen de gemeente. In ruimtelijke zin betekent dit dat als uitgangspunt aangehouden wordt dat de juiste vorm van horeca op de juiste locatie gevestigd is dan wel wordt. Dit is niet alleen goed voor de betreffende horeca maar geeft ook een meerwaarde aan de omgeving.

Horeca, detailhandel en aanverwante functies vertonen in praktijk steeds meer samenhang, ook qua bezoekersgedrag. Deze functies moeten dan ook bij voorkeur in elkaars nabijheid worden gevestigd. Gezien de ligging, uitstraling, monumentale waarde en ruimtelijke mogelijkheden is in Warmond de Dorpsstraat hiervoor de aangewezen vestigingslocatie. Dit onder de voorwaarde dat het verblijfsklimaat voor voetgangers ter plekke wordt verbeterd. Horeca is bij uitstek een functie waarmee de relatie tussen het centrum en het water kan worden versterkt. Indirect wordt zo ook de recreatieve functie van Warmond versterkt.

In dit bestemmingsplan is uitgegaan van het vastleggen van de bestaande situatie. Dit betekent dat de bestaande horecagelegenheden positief worden bestemd. Omdat transformatie tussen verschillende type horeca in een woonomgeving zoals Warmond niet zondermeer wenselijk is, hanteert de gemeente Teylingen de volgende categorisering van horecatypen:

- horeca, categorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;
- horeca, categorie 2: een inrichting dat in hoofdzaak overwegend ter plaatse bereide maaltijden verstrekt, al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcohol houdende dranken, en die in het algemeen gedurende de avonduren zijn geopend;
- horeca, categorie 3: een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: grandcafé, eetcafé, danscafé;
- horeca, categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine

etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht- café (met nachtvergunning);

- horeca, categorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

6.4.2 Publieke-/niet-commerciële voorzieningen

Naast het centrumgebied is op de kaart 'functionele gebiedstypering' aan het begin van dit hoofdstuk ook de eenheid 'sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen' opgenomen. Binnen de kern Warmond zijn 2 kerken aanwezig (zowel een Hervormde Kerk als een Rooms-katholieke kerk) en de Kapelgemeenschap Mariëngaarde. Daarnaast zijn binnen de gemeente diverse sociaal-culturele voorzieningen aanwezig.

In 1990 is een integraal accommodatieonderzoek¹⁵ uitgevoerd naar de voorzieningen voor sport, cultuur en welzijn. De reden voor het onderzoek was dat het betreffende voorzieningenpakket gebreken vertoonde. Een van de conclusies was bijvoorbeeld de noodzakelijke vervanging van de sportzaal, met als voorkeurslocatie 'Endepoel III' nabij de bestaande basisschool. Een andere belangrijke conclusie was dat ook de sociaal-culturele functies verouderd zijn. Als antwoord hierop is een nieuw sociaal-cultureel gerealiseerd op de locatie 'Het Trefpunt' aan de Herenweg. In het centrum is een groot aantal culturele/maatschappelijke voorzieningen geclusterd: de Lokale Omroep Warmond, het Jeugdcircus Atleta, de bibliotheek Warmond, Scouting Sint Matthias en SWOT.

In de gemeente zijn verspreid over het dorp 3 scholen voor basisonderwijs aanwezig, er is geen voortgezet en/of beroepsonderwijs in Warmond. Hiervoor is men aangewezen op onder andere de voorzieningen in Leiden, Oegstgeest en Sassenheim.

In Warmond zijn diverse sport en recreatievoorzieningen aanwezig. Net buiten het plangebied is het sportpark Overbos gelegen. In het plangebied is 1 sporthal gelegen. Daarnaast zijn in het gebied Veerpolder, dat gelegen is buiten het plangebied, een tenniscentrum en een golfbaan aanwezig. In Oegstgeest is een zwembad aanwezig. In de openlucht is in Warmond een ramp/halfpipe aanwezig, ten noordwesten van de Ganzenwei. Een andere vorm van sport/recreatie speelt zich af in het volkstuintencomplex en de kinderboerderij.

•

¹⁵ Bureau Lans, *p.m. titel*, 1990

6.5 Recreatie

Voor de gemeente Teylingen is recreatie van groot belang, voor haar identiteit en uitstraling, maar ook voor de werkgelegenheid. Dit geldt voor de gehele Holland Rijnland en eveneens de Leidse regio, waarin een ruim aanbod en een grote verscheidenheid aan recreatieve voorzieningen aanwezig is: duin- en strand, watersportgebieden, routegebonden recreatie langs groen en water en stedelijke cultuur.

De belangrijkste dragers van recreatie en toerisme in Warmond zijn de historische dorpskern, Huys te Warmont met park, recreatie-eiland Koudenhoorn en uiteraard de Kagerplassen. Daarnaast zijn er verschillende landschappelijk fraaie polders (deels eiland) die momenteel slechts een beperkte recreatieve functie hebben. Met name de ligging aan de Kagerplassen heeft onder andere geleid tot het ontstaan van circa 20 recreatiebedrijven (campings en jachthavens). De recreatiebedrijven zijn gemiddeld kleinschalig en gevestigd in het plassengebied. Recreatievoorzieningen liggen overwegend buiten de bebouwde kom en zijn met name geconcentreerd in de gebieden Koudenhoorn, de Zijldijk, Strengen en Tengnagel en de verschillende afmeerplassen. Op dit moment staat deze locaties in feite grotendeels op zichzelf, er is geen sprake van samenhang.

Sterke- en zwakke punten

In het kader de Recreatievisie Teylingen, is een analyse gemaakt van de sterke- en zwakke punten in Warmond, de kansen en de bedreigingen. In het voorgaande hoofdstuk is de onder andere op basis van deze analyse, opgestelde concept recreatievisie opgenomen.

Benadrukt wordt dat de sterke- en zwakke punten sec vanuit de 'sector' toerisme en recreatie benoemd zijn. Niet alle aspecten worden benoemd, hiervoor wordt verwezen naar de Recreatievisie.

Sterke aspecten

- Het dorpshart, vooral de cultuurhistorische kwaliteiten en het groen.
- De diverse parken in en rond Warmond, hoge natuurlijke en landschappelijke waarden in het buitengebied.
- Een sterk verenigingsleven.
- De diverse, kwalitatief goede elkweer-voorzieningen in de Veerpolder, met mogelijkheden voor zakelijke bijeenkomsten.
- Veel jachthavens, doorgaans goed geoutilleerd.
- Vrijwel alle campings hebben afmeermogelijkheden.
- Het cultureel erfgoed buiten het centrum en in het buitengebied.
- Jaarlijks diverse evenementen, vaak gerelateerd aan het water.
- Het dorp en het Oosteinde (campings) zijn goed bereikbaar vanaf de autosnelweg.

Zwakke aspecten

- De grote weersafhankelijkheid van het recreatieve product in algemene zin.
- Een duidelijke relatie tussen dorp en water ontbreekt: de Gemeentehaven is momenteel onvoldoende aantrekkelijk als recreatieve verbinding met het water.
- Het beperkte aanbod van winkels en horeca in het centrum, die zich bovendien nauwelijks op toeristen en recreanten richten en niet geclusterd zijn.
- Onvoldoende rustplekken op wandel- en fietsroutes en fietsers moeten vaak gebruik maken van dezelfde infrastructuur als auto's.
- Het beperkte aanbod van 'winterharde' verblijfsaccommodaties (hotels, vakantiewoningen, etc.) en de eenzijdige samenstelling van het aanbod (campings).
- Weinig restauratieve voorzieningen (cafés, restaurants) in het buitengebied.
- Onvoldoende passantenplaatsen voor watersporters.

6.6 Groen en water

Warmond heeft een groene uitstraling; groen en open ruimte zijn bepalend voor de identiteit en uitstraling. Binnen de gemeentegrenzen zijn enkele grote (voormalige) landgoederen gelegen, evenals kerken met bijbehorende gronden. Een deel van deze groene gebieden is echter niet voor publiek toegankelijk en kan daardoor niet getypeerd worden als gebruiksgroen. Wel voor het publiek toegankelijke parken/landgoederen zijn bijvoorbeeld het Bos Huys te Warmont, Park Groot Leerust en het groengebied rondom de kinderboerderij ten noorden van verzorgingstehuis Mariënstaete. Daarnaast ligt binnen de gemeentegrenzen een volkstuinencomplex (ten noordoosten van de Seminarielaan).

Een groot deel van het gemeentelijk grondgebied bestaat uit water (Kagerplassen): 434 hectare van in totaal 1443 hectare. Water is belangrijk voor de identiteit van de gemeente. Een groot deel van het water heeft een recreatiefunctie.

6.7 Verkeer- en vervoer

Warmond heeft vanuit de historie een langgerekte structuur langs het water: de Warmonderleede. De hoofdontsluiting van Warmond loopt hier parallel aan, via de Oranje Nassaulaan/Herenweg/Oosteinde. De Oranje Nassaulaan verbindt Warmond met Oegstgeest en Leiden en de Oosteinde verbindt Warmond met Sassenheim. Warmond is op het nationale infrastructuurnetwerk aangesloten via de Haarlemmertrekvaart op het grondgebied van de gemeente Oegstgeest, deze verbindt de Oranje Nassaulaan met de A44 naar Den Haag en Haarlem/Amsterdam. Daarnaast takt de Oosteinde op het grondgebied van Sassenheim rechtstreeks met een afrit op de A44 aan.

Tussen de Padoxlaan en de Bijleveldlaan is de Herenweg gesplitst in twee éénrichtingstraten (de Herenweg en de Sweilandstraat). Het profiel is hier zeer smal.

Vanaf de Herenweg ontsluit een aantal wegen de aangelegen woon- en voorzieningengebieden. Via de Lockhorstlaan/Jan Steenlaan is het centrumgebied bereikbaar. Andere voorbeelden van deze wijkontsluitingswegen zijn de Lommerlustlaan, Padoxlaan/Wassenaarstraat, Van Duivenvoordestraat, De Weiden, Bisschopslaan en de Beatrixlaan.

Warmond heeft geen station meer, dit is opgeheven in 1946. De (snel)bus maakt gebruik van de route via de Herenweg. Het station is in 2 fases gesloopt (1962/1967). Door ophoging van het spoor en verdieping van de rijweg kwam een ongelijkvloerse kruising tot stand.

Knelpunten op het gebied van verkeer en infrastructuur:

- ontsluiting en parkeren centrumgebied (zie ook voorgaand hoofdstuk);
- parkeren in de woonwijken, o.a. i.v.m. bezit meerdere auto's en smalle straten (zie ook voorgaand hoofdstuk);
- het vrachtwagenparkeren, m.n. in Beatrixlaan (zie ook voorgaand hoofdstuk);
- sluipverkeer door Warmond, over de Herenweg;
- in relatie met voorgaande het vrachtverkeer over de Herenweg, afkomstig van en gaande naar Veerpolder, onder andere veroorzaakt door de krappe draaicirkel Oranje Nassaulaan/Haarlemmertrekvaart;
- verbinding/ontsluiting recreatiegebieden;
- profiel en veiligheid (voor fietsers en voetgangers) Oranje Nassaulaan/Herenweg/ Oosteinde;
- veiligheid Dorpsstraat (m.n. in de avonduren);
- openbaar vervoerontsluiting Warmond.

6.8 Samenvatting

De functionele analyse in de voorgaande paragrafen is als volgt samen te vatten, welke aan de basis ligt van de strategische visie die vertaald is in dit bestemmingsplan:

- de bevolkingsomvang van Warmond daalt tot onder de 5.000 inwoners, de vergrijzing neemt toe. Er is een gebrek aan woningen in de goedkopere sector voor starters en in de duurdere (service) sector voor senioren;
- ook ten aanzien van de functie werken geldt dat er zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn. Het bedrijventerrein Veerpolder valt buiten het plangebied. In het plangebied is, met uitzondering van 2 garagebedrijven, geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig;

- mede in verband met de beperkte inwonersgroei en uitbreidingsmogelijkheden heeft Warmond te kampen met een teruglopend detailhandelsvoorzieningen-aanbod.
- in Warmond is een diversiteit aan publieke/niet-commerciële voorzieningen aanwezig, op het eerste oog is er geen sprake van opvallende tekorten;
- recreatie is een belangrijk onderdeel van het imago en identiteit van Warmond. De recreatievoorzieningen zijn deels buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' gevestigd (m.u.v. een groot deel van eiland Koudenhoorn). Een mogelijke oorzaak van het ontbreken van een spin-off tussen de recreatievoorzieningen en het (economisch) functioneren van het centrum zijn de beperkte ruimtelijke, functionele en visueel aantrekkelijke verbindingen tussen Koudenhoorn/de jachthavens en het centrum;
- groen en openheid is eveneens een belangrijke karakteristiek van de gemeente, het wordt van belang geacht om deze typerende groene uitstraling te behouden;
- op het gebied van verkeer en infrastructuur vormen met name de parkeerproblematiek (zowel in het centrum als in de woonwijken) en de (personen en vrachtverkeer)verkeersintensiteiten (en daardoor veiligheid) van de Oranje Nassaulaan/Herenweg een probleem.

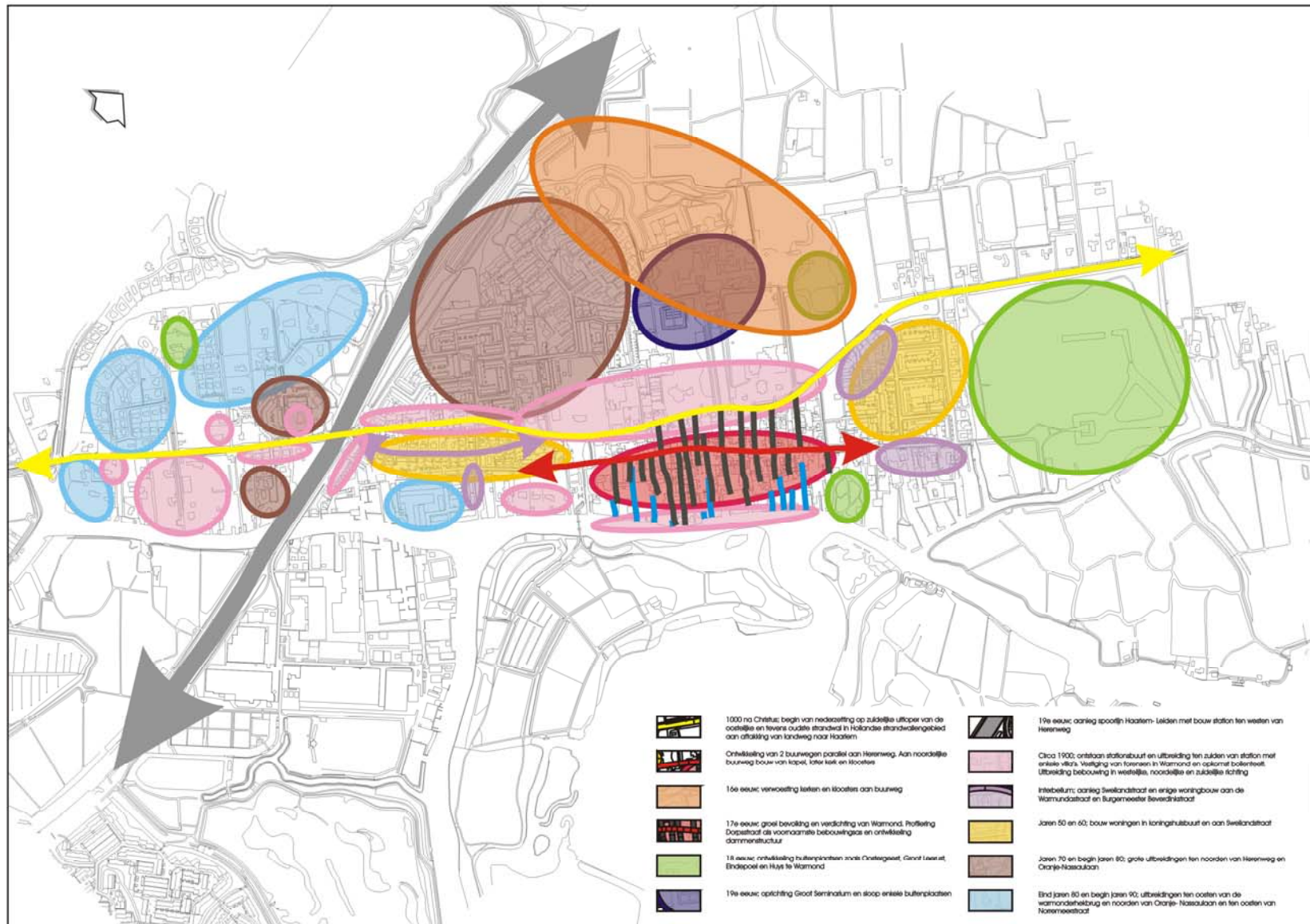
7. DE HUIDIGE SITUATIE: RUIMTELIJK

7.1 Inleiding

Aanvullend op de analyses van de beleidskaders en de functies volgt in dit hoofdstuk de ruimtelijke analyse van Warmond. Ter verduidelijking zijn enkele kaarten en foto's opgenomen. Aan het eind van het hoofdstuk volgt een samenvatting. Dit hoofdstuk omvat een algemene beschrijving van de ruimtelijke structuur, waarbij onder andere thema's als groen, wegen en bebouwing aan de orde komen. De kaart op de hieropvolgende pagina geeft de historische ontwikkeling van Warmond weer. Op de basis van de ruimtelijke en functionele analyse is vervolgens een onderverdeling in samenhangende gebiedseenheden gemaakt.

7.2 Basiskenmerken van de hoofdstructuur

In het Zuid-Hollandse polderlandschap is het dorp Warmond gesitueerd. Warmond kent een opbouw aan één hoofdas, de Herenweg/Oranje Nassaulaan, dat als basis heeft gediend voor de historische ontwikkeling en nog altijd in de huidige situatie als zodanig herkenbaar is. Aan de as is er een afwisseling tussen bebouwing en groenelementen. Het spoor deelt Warmond duidelijk in 2 ongelijke delen. De Herenweg/Oranje Nassaulaan is naast de gebiedsontsluitingsweg van het dorp Warmond, het belangrijkste structuurbepalende element. De Herenweg/Oranje Nassaulaan, aangelegd op een strandwal, vormt de scheiding tussen de vanouds op het water en het veengebied georiënteerde oostzijde en de meer met de drogere strandwalgronden verbonden westkant. De gebieden onderscheiden zich in structuur en bebouwing. Parallel aan de Herenweg ontwikkelde de Dorpsstraat zich van achterstraat tot Dorpskern. Het westelijk gebied van Warmond is duidelijk georiënteerd op de Herenweg. Het oostelijke deel is georiënteerd op de parallelle route, de Dorpsstraat. Warmond kent een aantal bepalende groenelementen. Het zijn vooral overblijfselen van de buitenplaatsen die nu nog steeds kenmerkend zijn voor Warmond. Landgoed Huys te Warmont is één van die buitenplaatsen. Dit landgoed is opgebouwd uit een omvangrijk complex van tuinen, bos, parkaanleg en waterpartijen, rond een van oorsprong Middeleeuws maar in de 17^e eeuw herbouwd kasteel. Het eiland Hofpolder kenmerkt zich door zijn openheid en sinds de middeleeuwen bijna ongeschonden gebleven, onregelmatige blokverkaveling. Ook de Klinkenbergpolder kent deze structuur.



Historische ontwikkeling Warmond

151x00115

7.3 Wegenstructuur

De wegen zijn zeer structurerend voor de opbouw van Warmond. De hoofdstructuur en de wegenstructuur zijn dan ook nadrukkelijk met elkaar verweven.

Dwars door Warmond heen loopt de Herenweg die overgaat in de Oranje Nassaulaan. Deze gebiedsontsluitingsweg loopt nog grotendeels volgens het historische patroon. De Herenweg en de Oranje Nassaulaan zijn dan ook structuurbepalend geweest voor het dorp Warmond. De straten die toegang geven tot de verschillende woongebieden in Warmond sluiten allemaal op deze gebiedsontsluitingsweg aan.

Parallel aan de Herenweg ligt de Dorpsstraat die overgaat in de Burgemeester Ketelaarstraat en Jan Steenlaan. Deze toegangsweg geeft toegang tot het historisch centrum van Warmond. Door middel van de Meerrustlaan en de Beatrixlaan vindt deze weg zijn aansluiting met de Herenweg.

Dwars op de Dorpsstraat liggen de zogenaamde 'dammen', straten waarvan enkele doorlopen tot het water en toegang geven tot de woningen die aan deze dammen liggen.

Ten zuiden van Warmond, ten westen van het spoor, splitst de Herenweg zich in twee delen. De Sweilandstraat en de Herenweg vormen beide een éénrichtingsweg voor het doorgaande verkeer. De Sweilandstraat en de Herenweg komen op het kruispunt bij het spoor en ter hoogte van Huize Sint Liduina weer samen.

De woonwijk Endepoel ten westen van de Herenweg heeft maar één belangrijke toegangsweg die door het gebied heen slingert. Aan deze toegangsweg bevinden zich diverse ontsluitingswegen die toegang geven tot de clusters van woningen binnen het gebied.

7.4 Bebouwingsstructuur en bebouwingskenmerken

Warmond kent een diversiteit van bebouwingsstructuren en bebouwingskenmerken. Dit wordt mede bepaald door historisch gegroeide (wegen)structuur. De ruimtelijke bebouwingsstructuur van Warmond heeft de volgende belangrijke kenmerken:

- relatief open bebouwing (klooster, landhuizen, agrarisch gebruik) ten westen van de Herenweg en ten westen van de Oranje Nassaulaan;
- dichte dorpsbebouwing aan weerszijden van de Dorpsstraat;
- dwars op de Dorpsstraat /Herenweg de dammen;
- insteken van water tot op de Dorpsstraat.



De dammenstructuur



Landgoederen



Jongere woongebieden



Historische gebouwen

Kenmerkend voor Warmond is de al eerder aan de orde gekomen aanwezigheid van veel (rijks)monumenten en andere panden met cultuurhistorische of karakteristieke waarden (de beeldondersteunende panden). Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan Bebouwde Kom Warmond uit 1984 is een waardering gemaakt van de bebouwing. In bijlage 2 is een opsomming gegeven van de aanwezige rijksmonumenten en beeldondersteunende panden in het plangebied. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de bouwhoogten. De resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Hierna wordt de bebouwingsstructuur van de belangrijkste ruimtelijke eenheden binnen Warmond besproken. Achtereenvolgens komen aan de orde: de dorpskern, het gebied rondom de Herenweg, het gebied rondom de Dorpsstraat, het gebied rondom de Oranje Nassaulaan, het gebied rondom de Bisschopslaan en de als laatste worden de 'jongere' woongebieden gezamenlijk beschreven.

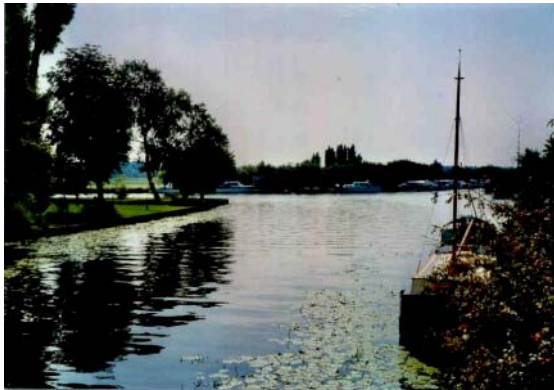
Dorpskern

De dorpskern heeft de sterkste concentratie van bebouwing, met de hoogste dichtheden. Er is sprake van een zeer gevarieerde bebouwing en bouwwijze, zowel qua vorm, functie en ouderdom (oude en nieuwe woningen, openbare gebouwen, sociale voorzieningen). Al deze zaken versterken de hoge belevingswaarde. De diversiteit neemt af naarmate men zich verder van de dorpskern bevindt. Bijvoorbeeld de meer homogene bebouwing (zelfde vorm en functie) in de woonwijk Endepoel en Oranjebuurt.

Naast de vorm en functie van de bebouwing is ook de openbare 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.

Herenweg

De Herenweg kent verschillende verschijningsvormen. Het stuk tussen de Meerrustlaan en de Raadhuisdam kenmerkt zich door een brede opzet en bochten in de weg. De zuidzijde is voornamelijk bebouwd terwijl de noordzijde wordt gedomineerd door groen. Op enkele plaatsen wordt het ruimtelijk langgerekte karakter van de Herenweg onderbroken, bijvoorbeeld bij Huize Liduina, het Meerpunt, de kerken en de muziektent.



WarmonderLeede



Spoorviaduct



Park Groot Leerlust



Bisschopslaan

Tussen de Endepoellaan en de Padoxlaan is de Herenweg op zijn smalst. De bebouwing uit het begin van de 20^e eeuw staat vrij dicht op elkaar en bevat in enkele gevallen meer dan 2 bouwlagen. Het openbaar groen in deze straat beperkt zich tot één bomenrij langs de noordzijde van de Herenweg. De Lockhorstlaan is één van zijstraten die op dit gedeelte van de Herenweg uitkomt. Aan de zuidzijde van deze laan staan een aantal monumentale bouwwerken. De noordzijde heeft een monumentale bomenrij.

Dorpsstraat

Bijzonder aan de Dorpsstraat is het tamelijk abrupte begin en einde. De Meerrustlaan en de Burgemeester Nederburghlaan, die beide op de Dorpsstraat uitkomen, vormen de overgang van het besloten, steenachtige karakter van de Dorpsstraat naar de meer open, groene omgeving. De verschillende bochten in de Dorpsstraat versterken de beslotenheid. De plek rondom de dorpspomp is een verrassende onderbreking in de langgerekte structuur van de Dorpsstraat. Ook karakteristiek te noemen zijn de rooilijnverspringingen, het verschil in goothoogte, kapvorm, gevelbreedte, materiaalgebruik, kleur en detaillering.

De dammen vormen de karakteristieke verbindingen tussen Herenweg en Dorpsstraat en Dorpsstraat en Leede. De dammen tussen de Herenweg en de Dorpsstraat zijn tamelijk recht, hebben een afwisselend steen of groen karakter en zijn doorkijken naar de Herenweg en Dorpsstraat. De andere, tussen Leede en Dorpsstraat, zijn eveneens een afwisseling tussen steen en groen. Deze dammen hebben een meer besloten karakter, waardoor de Leede op veel plaatsen niet zichtbaar is. Een doorkijk ontbreekt door bochten, bebouwing of door hoog opgaand groen (in privé-tuinen).

Oranje Nassaulaan

De Oranje Nassaulaan is de zuidelijke entree van het dorp Warmond. De Warmonderhekebrug over de Poel zorgt voor de verbinding tussen Oegstgeest en Warmond. Aan beide zijde van de brug zijn de monumentale delen geplaatst van het voormalige Warmonderheke (tolplaats). De brug staat in verbinding met de Oranje Nassaulaan. De laanstructuur wordt bevestigd doordat beide zijden van de Oranje Nassaulaan gedomineerd wordt door hoogopgaande beplanting. Verschillende zijstraten, oprijlanen en inritten van kavels op deze laan uit. Fraaie voorbeelden hiervan zijn Achttienhontpad en de Poelweg. De bebouwing aan de Oranje Nassaulaan bestaat uit villa's en vrijstaande woningen. Een uitzondering vormt de kleine woonwijk met rijtjeshuizen aan de Lommerlustlaan e.o. Ook de geschakelde middenstandswoningen uit begin 1900, nabij het verhoogde spoor, vormen een onderbreking in het straatbeeld.

Bisschopslaan

Een belangrijke ruimte binnen de bebouwde kom van Warmond is het gebied rondom de Bisschopslaan. Het gebied bestaat uit monumentale gebouwen die ruim in het groen zijn gesitueerd. Daarnaast is de bodem archeologisch waardevol. In het oogspringend zijn de gebouwen behorend bij Mariënstaete/Mariëngaarde en de toren en ruïne van de Sint Mathiaskerk. De groenelementen zijn nadrukkelijk aanwezig met volgroeide monumentale bomen, struikpartijen, grasweiden en volkstuinten.

Endepoel

Endepoel is een typische woonwijk uit de 70er en 80er jaren. Aan een ontsluitingsweg zijn clusters van woonerven gesitueerd die door samen één woongebied vormen. In het gebied is een grote differentiatie aan woonvormen. Eengezinswoningen, appartementen en vrijstaande woningen wisselen elkaar af.

In het gebied komt het openbaar groen veelvuldig terug in de vorm van plantsoenen, parkjes en vijvers. Ook de randen van de wijk zijn door groen omgeven. De wijk is gebouwd nabij gronden met archeologische waarden.

Aan de oostkant van Warmond heeft er in de 90er jaren inbreiding plaats gevonden. In het gebied aan de zuidzijde van de Norremeerstraat, Eymers Poeldam, Venne-meerstraat en Dieper Poelkade is er een sterke relatie gelegd met het water. De rijwoningen zijn gebouwd in voornamelijk wit gekleurde materialen. De achterzijde van deze bebouwing is gesitueerd rond een kleine jachthaven waar bewoners gebruik van kunnen maken. Met uitzondering van het water is er weinig openbaar groen in de buurt aanwezig. Enkele bomen verfraaien het straatbeeld.

7.5 Groen- en waterstructuur

De groenstructuur van Warmond is in het voorgaande regelmatig ter sprake gekomen. De kwaliteit wordt zeer gewaardeerd en is zeer bepalend voor het beeld en identiteit van Warmond. In, of direct grenzend aan de bebouwde kom van Warmond bevinden zich landgoederen en parken. Een aantal hiervan is niet voor het publiek toegankelijk, maar wel beeldbepalend. Belangrijke elementen in de groenstructuur zijn het Huys te Warmont, het Park Groot Leerust, de groene ruimten rondom de kerken en begraafplaatsen, het groengebied ten noorden van de Ganzenwei, aansluitend op de ruimte rondom Mariënstaete. Daarnaast zijn de wijken ten westen van de spoorlijn zeer ruim van opzet met veel privé-groen.

Onder andere voor dit nieuwe bestemmingsplan is de groeninventarisatie die uitgevoerd is ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Warmond', geactualiseerd. Ten behoeve van de bestemmingsplannen 'Oranje Nassaulaan' en 'Warmonderhek' zijn ook voor de overige delen vallend binnen het plange-

bied voor het nieuwe bestemmingsplan inventarisaties en waarderingen van de bestaande beplanting gemaakt. De resultaten hiervan zijn meegenomen in dit bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009'.

Water is evenals groen bepalend voor het beeld en identiteit van Warmond, zowel ruimtelijk als functioneel. Water vormt eveneens een groot deel van de begrenzing van het plangebied. Het betreft de Warmonderleede en in het verlengde hiervan de Hoflee en het Poelmeer. Het landgoed Huys te Warmont wordt omsloten door water. In de woonwijken van Warmond is weinig water aanwezig. In hoofdstuk 8, is in de waterparagraaf dieper ingegaan op het aanwezige oppervlaktewater in het plangebied.

7.6 Samenvatting

Een groot deel van de ruimtelijke structuur van Warmond is uniek, onder andere door de vele (rijks)monumenten en beeldondersteunende panden, de diversiteit en de schaal en vorm van de bebouwing. Dit wordt gecombineerd met eveneens een diversiteit aan en vervlechting van functies. Hierdoor is er sprake van een levendig en afwisselend beeld, dat in hoge mate gewaardeerd wordt. Door onder andere de historische ontwikkeling van de wegenstructuur zijn er (bijvoorbeeld tussen de dammetjes) afzonderlijke gebiedjes ontstaan met een eigen karakter. Daarnaast is het groene karakter, met meerdere (privé)landgoederen, kenmerkend voor de ruimtelijke structuur en tevens de identiteit van Warmond.

Als (meest) karakteristieke en gezichtbepalende punten van Warmond kunnen aangemerkt worden:

- het entreegebied bij de Warmonderhekbrug. Met het uitzicht op de open Veerpolder, een voorbode van het plassengebied;
- de Oranje Nassaulaan van de Warmonderhekbrug tot de onderdoorgang onder het spoor. Deze toegang tot Warmond is nog steeds karakteristiek door de afwisseling in bebouwd-onbebouwd en open en gesloten delen;
- 'Vroenhof' aan de Herenweg met overtuin en parkje met brug naar Koudenhorn. Oriëntatie op het plassengebied;
- omgeving Bisschopslaan met R.K.-kerk en kerkhof en de grote gebouwencomplexen op de grens van de Klinkerbergerpolder, de beplanting op de Voormalige Teylingerhof;
- Huize Oostergeest met landgoedbossen en weide aan de Herenweg, de Laan van Oostergeest, de kerktoren van de 15^e eeuwse Mathiaskerk met ruïne op de grens van de Kloosterweide en de open Klinkerbergerpolder;
- park 'Groot Leerust' met uitzicht over het open water van het plassengebied;
- het Huys te Warmont en het bos van Krantz bij de noordelijke entree van het dorp.

In dit bestemmingsplan wordt het unieke karakter van Warmond beschermd en waar mogelijk versterkt. Ook de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht draagt aan de bescherming van de genoemde waarden bij. De monumenten worden beschermd in het kader van de Monumentenwet. Dit wil echter niet zeggen dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn, of verbeteringen wenselijk. Daarnaast blijkt uit de ruimtelijke analyse dat de veiligheid van de wegenstructuur, met name op de Oranje Nassaulaan/Herenweg/Oosteinde te wensen over laat en dat de ruimtelijke mogelijkheden in de openbare ruimte voor parkeren krap bemeten zijn. Ontwikkelingen zijn mogelijk en wenselijk, wanneer de ruimtelijke kwaliteit van het dorp niet aangetast wordt en wanneer bijgedragen wordt aan een algemene kwaliteitsverbetering van een groter gebied.

8. MILIEU- EN WAARDENTOETS

8.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie & archeologie en duurzaamheid. Dit zijn grotendeels aspecten die direct of indirect van invloed zijn op het woon-, leef- en werkmilieu in de bebouwde kom van Warmond.

Het plan betreft grotendeels een beheerplan. Er zijn echter enkele ontwikkelingen opgenomen die via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Voor een aantal ontwikkelingen is reeds de ontheffingsprocedure in het kader van artikel 19, lid 1 WRO doorlopen en de realisatie van start gegaan. De ruimtelijke onderbouwingen die in het kader van deze ontheffingsprocedure opgesteld zijn bevatten de benodigde onderzoeksresultaten.

8.2 Bedrijven en milieuzonering

De uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de VNG (het Groene Boekje) is een standaardwerk in de gemeentelijke praktijk voor de ruimtelijke inpassing van bedrijven en bedrijventerreinen (milieuzonering). Dit boek wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat gevoelige bestemmingen en bedrijven geen last van elkaar ondervinden en elkaar niet beperken in activiteiten.

Situatie

In de bebouwde kom van Warmond komen verschillende soorten bedrijvigheid voor. Ten zuiden van de Herenweg en met name in het dorpscentrum is sprake van kleinschalige functiemenging, zoals gebruikelijk is in een centrumgebied. In het plangebied van het bestemmingsplan bebouwde kom zijn circa 15 bedrijven behorende tot de milieucategorie 3 gevestigd, waaronder:

- scheepswerf/jachthavens;
- aannemingsbedrijven;

- een autoschadeherstelbedrijf;
- 1 garage met verkooppunt van motorbrandstoffen¹⁶.

Met name de garages (aan v. Wassenaarstraat 2 met verkoop motorbrandstof, aan de Herenweg 65, aan de Schippersdam 10) en de jachthavens (met name aan de Burg. Ketelaarstraat) worden door omwonenden als hinderlijk ervaren. De jachthavens bepalen echter ook deels de charme en identiteit van Warmond. Op de garage met motorbrandstofverkooppunt wordt in de paragraaf 'externe veiligheid' dieper ingegaan. De agrarische bedrijvigheid komt in de volgende paragraaf aan de orde.

Op het bedrijventerrein Veerpolder (gelegen buiten het plangebied) zijn bedrijven in categorie IV toegestaan. In werkelijkheid zijn er twee bedrijven in deze categorie gevestigd, aan de noordwestzijde van het terrein: Van Leest Scheepsbouw, Veerpolder 45-47 en achtwerf 't Joppe, Veerpolder 3. Aan deze bedrijven is een gewenste afstand tot aaneengesloten woonbebouwing gewenst van 100 meter. Veelal zijn er op Veerpolder categorie 3 bedrijven gevestigd. Voor zover bekend, is hierdoor geen sprake van bedrijfshinder, met uitzondering van het hiervan afgeleide vrachtverkeer door het dorp.

Doorwerking plangebied

Voor het overgrote deel van Warmond is dit bestemmingsplan gericht op beheer: behoud en versterking van de bestaande kwaliteit staat hierbij voorop. Wat niet betekent dat (kleinschalige) ontwikkelingen onmogelijk zijn. Bij ontwikkelingen in de nabijheid van een van eerdergenoemde milieuhinderlijke bedrijven in categorieën 2, 3 en hoger, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke milieuhygiënische gevolgen. Ontwikkelingen zijn uitsluitend mogelijk na gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor geldt als voorwaarde dat uit milieuhygiënisch onderzoek moet zijn gebleken dat er geen gevolgen zijn voor de nieuwe functie. Er zal in deze concrete situaties moeten worden aangegeven wat de mogelijke hinder is en hoe hiermee wordt om gegaan in relatie met de gewenste ontwikkeling ter voorkoming van hinder.

8.3 Geur

Een bijzondere categorie bedrijvigheid in Warmond is de agrarische sector. Vanuit de historie zijn in de bebouwde kom zogenaamde vaarboerderijen gevestigd. In totaal zijn er binnen het plangebied 'bebouwde kom' nog vier functionerende veehouderijen aanwezig (Beatrixlaan 14-16, Burg. Ketelaarstraat 25, Dorpsstraat 87, Herenweg 86a). Direct buiten het plangebied zijn aan de Herenweg ook agrarische bedrijven gevestigd, echter geen veehouderijen. Het betreft hier bloembollenbedrijven e.d.

¹⁶ Het verkooppunt voor motorbrandstoffen bij de garage aan de Dorpsstraat is inmiddels gesaneerd

Het milieuaspect 'geur' is moeilijk te kwantificeren. De beleving van geur en geurhinder is subjectief en verschilt van persoon tot persoon. In het vigerende geurbeleid zijn geen uniforme en kwantitatieve geurconcentratienormen opgenomen, die de grens tussen acceptabele en niet-acceptabele geurbelasting markeren. De centrale doelstelling van het landelijke beleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Ook de Milieudienst West Holland heeft een geurbeleid opgesteld, waarin dit een belangrijke doelstelling vormt.

Toepasselijke regelgeving

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing is in reconstructiegebieden en de drie 'stankrichtlijnen' die van toepassing zijn in de rest van Nederland: de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport.

In de volgende tabel zijn de aanwezige veehouderijbedrijven opgesomd. Per bedrijf zijn de vergunde dieren opgenomen, met daarbij –wanneer aanwezig– de mestvarkeneenheden (MVE) en de in acht te nemen afstand tussen het betreffende agrarische bedrijf en geurhindergevoelige functies, zoals wonen. De eenheden geven niet feitelijk aanwezige mestvarkeneenheden weer, maar het aantal volgens de milieuvergunning. Het blijkt dat er op dit moment in werkelijkheid minder dieren aanwezig zijn dan vergund. Er dient echter uitgegaan te worden van het vergunde aantal.

Overzicht veeteeltbedrijven Kom Warmond, omgevingscategorieën en afstanden

Nr	Adres	Vergunde dieren	Omgevings-categorie	MVE*	Afstand
1	Dorpsstraat 87 Deze veehouderij heeft tevens stal met mestsilo in Zwanenburgerpolder	6 vleesvarkens 6 vleeskalveren 4 legkippen 13 schapen 29 melkrundvee	I	17/20**	100 m 100m
2	Burg. Ketelaarstraat 25	25 melkrundvee 10 vrouwelijk jongvee 4 vleesstieren 36 vleesvarkens 15 legkippen 1 paard 50 schapen	I	57	100 m
3	Beatrixlaan 14	28 melkrundvee	I	Nvt	100 m
4	Herenweg 86a	27 stuks melkrundvee 8 stuks jong vee.	I	PM	100 m

- | |
|--|
| <p>* Bij het berekenen van de MVE's is als uitgangspunt gehanteerd dat er geen emissiebeperkende maatregelen zoals Groen Label stallen zijn toegepast.</p> <p>** In de Regeling stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden zouden 2 omrekeningsfactoren verwisseld zijn. Het gaat om de omrekeningsfactoren A4 (vleeskalveren tot 8 maanden) en A5 (vleesstierkalveren tot 6 maanden). Vooruitlopend op de correctie is met beide factoren voor de vleeskalveren gerekend. Voor de aan te houden afstand maakt het verschil in dit deel van de berekening geen verschil.</p> |
|--|

Stankcirkels

Voor de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied moet worden uitgegaan van de bouw mogelijkheden voor stalruimte die in de huidige ruimtelijke situatie volgens het bestemmingsplan bestaan. Gemeten vanaf de rand van het bouwblok uit het bestemmingsplan moet een cirkel met een straal van 100 m worden getekend. Deze cirkels moeten worden gerespecteerd: dat wil zeggen dat de ontwikkeling van voor stank gevoelige functies binnen de cirkel niet is toegelaten.

Bij de bepaling van de contouren wordt uitgegaan van gerealiseerde woningen en behoren alle woningen in dit bestemmingsplan tot de bebouwde kom van Warmond. Dit wordt in de richtlijn aangemerkt als de meest stankgevoelige omgevingscategorie (categorie 1). Indien hier van uit wordt gegaan, wordt te allen tijde voldaan aan de gestelde normen.

Twee van de vier bedrijven liggen op de rand van de bebouwde kom. Als wordt overwogen om op de nabijgelegen potentiële ontwikkelingslocaties geen of slechts incidentele woonbebouwing toe te laten, dan kan een andere omgevingscategorie van toepassing zijn, wat mogelijk een andere afstand (50 m) tot gevolg kan hebben. Uitdrukkelijk wordt hierbij gesteld dat de nieuw toe te laten bebouwing niet het karakter van een uitbreiding van de bebouwde kom mag hebben.

8.4 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door wegverkeer, spoorwegverkeer en/of door gezoneerde industrieterreinen het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet stelt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten in principe niet hoger mag zijn dan de voorkeurswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere waarde). De geluidskwaliteit binnenshuis wordt geregeld via het Bouwbesluit.

Met het onderhavige bestemmingsplan worden voor de locaties met een wijzigingsbevoegdheid nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige woningen binnen de onderzoekszone mogelijk gemaakt. Volgens de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer een bouwplan gelegen is binnen een geluidzone welke is aangewezen op grond van de Wet geluidhinder. Naast de aanwezigheid

van verkeerswegen, zijn een deel van deze ontwikkelingen in de directe nabijheid van de spoorlijnen Leiden - Haarlem en Leiden - Hoofddorp gesitueerd.

De gemeente Teylingen heeft akoestisch onderzoek laten verrichten voor de ontwikkelingslocaties. De rapportages voor de onderzoeken zijn als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Uit de rekenresultaten¹⁷ voor de ontwikkelingslocaties Buitenwater, Oranje Nassaulaan, Baan en De Krogt blijkt dat er met betrekking tot twee planlocaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De overschrijding wordt veroorzaakt door de bronsoort wegverkeer. Met betrekking tot de bronsoort railverkeer wordt bij geen van de plangebieden de grenswaarde van 55 dB overschreden.

Met betrekking tot de planlocatie Buitenwater wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van de Haarlemmertrekvaart (N444), met maximaal 6 dB overschreden (zuid westelijke rand van het bouwblok). De hoogste waarde bedraagt 54 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt daarbij niet overschreden. Met betrekking tot de planlocatie Oranje Nassaulaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van de Oranje Nassaulaan, met maximaal 6 dB overschreden (noordwestgevel). De hoogste waarde bedraagt 54 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt daarbij niet overschreden. Voor deze planlocatie is een hogere grenswaarde noodzakelijk.

Uit de rekenresultaten¹⁸ voor de ontwikkelingslocaties een perceel achter Herenweg 62 en 64, een perceel achter Herenweg 22 en 24, een perceel aan de Dorpsstraat tussen de woningen 2 en 4, het perceel Baan 3, een dienstwoning in de Orangerie op het landgoed Oostergeest, blijkt dat er met betrekking tot 2 planlocaties de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Bij de planlocatie 'voormalige gemeentewerf' wordt de overschrijding veroorzaakt door de bronsoort railverkeer, bij de planlocatie 'Baan 3' wordt de overschrijding veroorzaakt door de bronsoort wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hier als gevolg van de Herenweg, met maximaal 1 dB overschreden (noordoost zijde bouwblok). De hoogste waarde bedraagt 49 dB. De maximaal toelaatbare hogere waarde van het geldende geluidbeleid van 58 dB wordt daarbij niet overschreden. Voor deze planlocatie is een hogere grenswaarde noodzakelijk.

¹⁷ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer bestemmingsplan Kom Warmond, Agel Adviseurs, 28 april 2009

¹⁸ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer 8 planlocaties bestemmingsplan Kom Warmond, Agel Adviseurs, 5 augustus 2009

Hogere grenswaarde

De Wet geluidhinder staat toe dat een hogere waarde dan de grenswaarde wordt vastgesteld, mits deze de maximaal toelaatbare geluidbelasting niet overschrijdt. De noodzaak om af te wijken van de grenswaarde dient daarbij duidelijk worden aangetoond. Burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen zijn bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Met betrekking tot het ontheffingenbeleid conformeert de gemeente zich met de richtlijnen voor het vaststellen van een hogere grenswaarde, opgesteld door de Milieudienst West-Holland, d.d. 15 maart 2007. In deze richtlijnen staan voorwaarden en criteria voor het vaststellen van hogere waarden. Om in aanmerking te kunnen komen voor een hogere waarde moet zowel aan één van de algemene criteria voldaan worden, als ook aan de voorwaarden en één van de specifieke criteria.

Omdat de mogelijkheden om de geluidbelasting te verlagen zijn onderzocht, waaruit gebleken is dat zowel bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied zowel ernstige financiële als stedenbouwkundige bezwaren geven en omdat de gecumuleerde geluidsbelastingen niet zullen leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting wordt voldaan aan de gestelde algemene criteria. Omdat tevens voldaan wordt aan de gestelde specifieke criteria en voorwaarden, kan er ambtshalve bij B&W van de gemeente Teylingen een ontheffing van de grenswaarde voor wegverkeerslawaaai worden aangevraagd zoals bedoeld in artikel 83 Wgh.

Railverkeerslawaaai

De plangebieden liggen in de nabijheid van de spoorlijn Leiden - Haarlem en Leiden - Hoofddorp. Voor de spoorlijn vanaf Leiden tot de splitsing bij Warmond (traject 501), is een zonebreedte vastgesteld van 700 meter aan weerszijden van het spoor. Voor de spoorlijn vanaf de splitsing bij Warmond in de richting Haarlem (traject 500), is een zonebreedte vastgesteld van 300 meter aan weerszijden van het spoor. Voor de spoorlijn vanaf de splitsing bij Warmond (traject 494) in de richting Hoofddorp, is een zonebreedte vastgesteld van 500 meter aan weerszijden van het spoor.

Met betrekking tot de toetsing aan de Wet geluidhinder is, in verband met de zonebreedte alleen traject 501 relevant. Binnen deze zone zijn de planlocaties Oranje Nassaulaan en De Krogt gesitueerd zodat een toetsing aan de normstelling van het Besluit geluidhinder plaats dient te vinden. De overige trajecten zijn relevant in het kader van de bepaling van de akoestische kwaliteit ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voor de invoergegevens voor het railverkeer is gebruik gemaakt van het akoestisch spoorboekje Aswin 2008. Als peiljaar is aangehouden R2006 (v4/08). Ter indicatie van de toekomstige geluidproductieplafonds zijn de waarden van peiljaar 2006 plus 1,5 dB toegepast. Deze waarden zullen de uiteindelijke geluidproductieplafonds gemiddeld het best benaderen.

Op basis van de berekende geluidcontouren zal alleen met betrekking tot de planlocatie 'voormalige gemeentewerf' de voorkeursgrenswaarde van 55 dB als gevolg van traject 501, mogelijk met maximaal 13 dB worden overschreden (de zijde welke naar het spoor zal zijn gericht). De hoogste waarde bedraagt daarbij 68 dB. Voor de overige locaties zal de grenswaarde van 55 dB niet worden overschreden.

De maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB van het geldende geluidbeleid, wordt zowel op de locatie 'voormalige gemeentewerf' op begane grondniveau als op verdiepingniveau op praktisch de gehele planlocatie overschreden. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder van 68 dB wordt niet overschreden. Voor de planlocatie 'voormalige gemeentewerf' kan er niet aan de richtwaarde van het geldend geluidbeleid worden voldaan. Slechts bij hoge uitzondering kan een waarde worden vastgesteld boven deze waarden. Om dat de gemeente nog geen concrete plannen met de locatie heeft blijft in onderhavig bestemmingsplan de vigerende bestemming "Maatschappelijk" voor het terrein gehandhaafd. Bij een toekomstige ontwikkeling van het terrein zal aangetoond moeten worden waarom het noodzakelijk is om van het geluidbeleid af te wijken. De maximaal benodigde hogere waarde zal mogelijk 68 dB bedragen (verdiepingniveau) maar is afhankelijk van de uiteindelijke positionering van de woningen.

Vliegverkeer

In verband met de nabije ligging van de mainport Schiphol, is ook de geluidshinder van vliegverkeer van belang. Warmond is gelegen binnen de 20 KE-contour van Schiphol. Een klein deel van het buitengebied van Warmond (gelegen buiten het plangebied) is gelegen in het 35 KE-gebied. Bij bepaalde weersomstandigheden is er sprake van geluidsoverlast door de ligging in de aanvliegeroute.

De eventuele hinder gekoppeld aan het vliegverkeer vormt geen belemmering voor de mogelijke ontwikkeling van potentiële ontwikkelingslocaties binnen de bebouwde kom van Warmond. Immers intensivering en herstructurering van bestaand stedelijk gebied is mogelijk binnen de 20 KE-contour, zoals aangegeven in de Nota Ruimte. Echter uitbreidingslocaties zijn niet mogelijk.

Geluidsnormering vergunningplichtige bedrijven

Geluidsnormering bij vergunningplichtige bedrijven is maatwerk. In de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening die van toepassing is voor de geluidsnormering bij vergunningplichtige bedrijven wordt het referentieniveau van het omgevingsgeluid als uitgangspunt genomen voor de geluidsnormering. Zo wordt langs een drukke verkeersweg meer geluid toegestaan dan in een rustige woonwijk.

Geluidsnormering AMvB-inrichtingen

Per 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit van kracht. Hierdoor geldt voor veel bedrijven een ontheffing van de vergunningplicht. Dit betekent dat deze bedrijven

niet meer hoeven te voldoen aan de voorwaarden van een vergunning, maar aan algemene regels. Waaronder ook regels voor geluidsemissies. Belangrijk uitgangspunt is dat de nieuwe regels het bestaande beschermingsniveau van het milieu niet aantasten. In het Activiteitenbesluit is een standaardnorm van 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van woningen van derden van toepassing. Handhaven van deze norm kan leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van de leefomgeving doordat bedrijven de extra geluidruimte in kunnen vullen.

8.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹⁹:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project

¹⁹ Iet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat *aannemelijk gemaakt* moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Interim-periode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Conform het DHV-rapport "Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten", Ministerie van VROM (december 2006) heeft een woning een verkeersaantrekkende werking van 2,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 1.300 motorvoertuigbewegingen (500 woningen * 2,6 motorvoertuigbewegingen) niet in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige woningen toegestaan. Indien toch een geluidsgevoelige functie wordt toegelaten dient afgewogen te worden of het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Gezien de omvang van het aantal in de toekomst te realiseren woningen en de daarmee gepaard gaande beperkte stijging van de verkeersintensiteiten op de omliggende wegvakken, kan gesteld worden dat de in onderhavig plan opgenomen ontwikkelingen dusdanig van aard en omvang zijn dat zij onder het zogenaamde Besluit NIBM (niet-in-betekenende-mate) vallen.

8.6 (Externe) veiligheid

Veiligheid en geborgenheid zijn belangrijke vereisten waaraan woning en woonomgeving moeten voldoen. Over het algemeen is er landelijk in toenemende mate sprake van een gevoel van onveiligheid. Drie vormen van (on)veiligheid treden daarbij met name op de voorgrond: (sociale) veiligheid, verkeers(on)veiligheid en externe veiligheid.

Verkeers(on)veiligheid

Reeds in december 1997 hebben het ministerie van Verkeer en Waterstaat, het Interprovinciaal Overleg, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen ter bevordering van de verkeersveiligheid een convenant afgesloten: het Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer. In het convenant is het streven vastgelegd om de maximumsnelheid voor verblijfsgebieden terug te brengen naar 30 km/uur. Om verblijfsgebieden te kunnen aanmerken als een gebied met een maximumsnelheid van 30 km/uur is het in veel gevallen noodzakelijk dat fysieke maatregelen (zoals de aanleg van drempels of sluizen) worden getroffen.

In Warmond is de gehele bebouwde kom aangemerkt als 30 km/uur-gebied, behoudens de route via de Oranje Nassaulaan/Herenweg/Oosteinde en de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein Veerpolder (Padoxlaan-Veerpolder).

Het blijkt dat met name op het traject Oranje Nassaulaan/Herenweg/Oosteinde de verkeersveiligheid voor fietsers gedurende de gehele dag verbetering behoeft. Op de Dorpsstraat behoeft de verkeersveiligheid met name aandacht in de avonduren.

In het kader van de Parkeervisie²⁰ is ook naar dit knelpunt op het gebied van verkeersveiligheid onderzoek verricht. Uit meting blijkt dat op de Nassaulaan – Herenweg – Oosteinde dat de intensiteiten en de snelheden over het algemeen niet te hoog zijn, uitzonderingen zijn er natuurlijk altijd. Het onveiligheids gevoel dat leeft bij de weggebruiker kan verbeterd worden door vrijliggende fietspaden aan te leggen, deze zijn ook gewenst volgens de inrichtingsrichtlijnen van duurzaam veilig. Deze zijn aanwezig aan de noordkant van de Herenweg en Oosteinde. Helaas is er op het overige deel van de route geen ruimte voor vrijliggende fietspaden. Daarnaast kan de snelheid van het verkeer verlaagd worden door de komgrens goed herkenbaar te maken. De Dorpsstraat maakt deel uit van een verblijfsgebied, daarom wordt er hiervoor geen maatregelen voorgesteld.

Externe veiligheid

De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimumbeschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijk verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor veiligheid in de nabijheid van bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is nog regelgeving in de maak. Zolang deze normen nog geen wettelijke status hebben wordt voor nieuwe situaties uitgegaan van een 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico (PR) en wordt getoetst aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR).

Vervoer per spoor

De meest recente gegevens over het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor staan in de publicatie ProRail – Capaciteitsplanning Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor; een beleidsvrij marktprognose van 5 december 2005. Dit stuk is op 26 april 2004 door de Minister van Verkeer en Waterstaat aan de Tweede Kamer aangeboden en heeft daarmee officiële status gekregen. Hiermee zijn eerdere prognoses komen te vervallen.

Uit de ProRail prognose blijkt dat via Leiden geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en dat dit op grond van marktontwikkelingen voor de toekomst ook niet verwacht wordt. In de prognose wordt niet langer uitgegaan van reserveringen voor de gevolgen van mogelijke toekomstige beleidsbesluiten. In de prognose van ProRail is aangegeven dat voor ruimtelijke planning uitgegaan moet worden van gegevens uit deze prognose.

Vervoer over de weg

In het plangebied zijn geen wegen aangewezen als routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

²⁰ Gemeente Warmond, Parkeervisie, 19 februari 2003, door BRO

Overige bedrijfsactiviteiten

De provincie Zuid Holland heeft een risico-inventarisatie van gevaarlijke stoffen gemaakt bij bedrijven waarvoor GS bevoegd gezag zijn²¹. Uit de inventarisatie komt naar voren dat er in Warmond twee bedrijven gevestigd zijn in de categorie 'Enkel hulpdienstrelevant', er zijn geen bedrijven gevestigd in de categorie 'Externe Veiligheid relevant' dan wel in de categorie 'Nader bekijken'. Het betreft de bedrijven: 't Joppe (jachtwerf) en de gemeentewerf (een KCA-depot). Beide activiteiten zijn op afstand gelegen van de potentiële ontwikkelingslocaties en vormen hiervoor geen knelpunt.

Voor wat betreft de inrichtingen waar de gemeente bevoegd gezag is, geldt dat er in het plangebied geen externe veiligheid relevante inrichtingen aanwezig zijn (inventarisatie 2005).

Tot eind 2002 was er in het plangebied een bedrijf met opslag en verkoop van consumentenvuurwerk aanwezig. Deze activiteiten zijn komen te vervallen en mede daardoor komt in het plangebied geen verkoop van vuurwerk voor.

8.7 Bodemkwaliteit

Inleiding

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Dit betekent dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt geboden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening.

In het algemeen geldt, dat er in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' een aantal verdachte locaties aanwezig zijn. Dit betreft voornamelijk de jachthaven- en scheepswerflocaties en daarnaast de autogarage- en bezinepomplocaties. Voor de potentiële locaties dient een onderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit uitgevoerd te worden.

Bodemkwaliteitskaart

De diffuse bodemkwaliteit (achtergrondkwaliteit) van een gebied wordt beschreven in een bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart van de voormalige gemeente Warmond is opgesteld in 2005²² samen met een grondstromenplan. De beeldkwaliteit

²¹ Risico-inventarisatie gevaarlijks stoffen bij bedrijven waarvoor GS bevoegd gezag zijn, buiten het Rijnmondgebied. Rapportage 'Provinciale lijst', november 2004.

²² Syncera De Straat, BO4AO232

teit en grondstromen plan kunnen worden gebruikt voor verzet van vrijkomende grond bij de ontwikkeling van locaties.

De wettelijk basis van grondverzet, ligt als onderdeel van het Bouwstoffenbesluit, in de Ministeriele vrijstellingsregeling Grondverzet. De Vrijstellingsregeling Grondverzet houdt in dat van een aantal eisen uit het Bouwstoffenbesluit, zoals de verwijderplicht en het verbod op mening met de ontvangende bodem, vrijstelling wordt verleend.

Om gebruik te mogen maken van de Vrijstellingsregeling Grondverzet dient de gemeente, naast een bodemkwaliteitskaart en grondstromenplan, te beschikken over bodembeheersbeleid.

In het bodembeheersbeleid van de voormalige gemeente Warmond, dat in 2002 is opgesteld, zijn de regels voor hergebruik van lichtverontreinigde grond vastgelegd. Het bodembeheersbeleid heeft betrekking op grondstromen van schone en licht verontreinigde grond.

Een groot deel van het gebied, waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, is echter niet gezoneerd in de bodemkwaliteitskaart. Dit betekent dat het grondstromenplan voor dit gebied niet bruikbaar is. Voor grondverzet in niet gezoneerde gebieden is het wittevlekkenbeleid opgesteld. Dit wittevlekkenbeleid geeft aan welke onderzoeksinspanning vereist is bij grondverzet in deze gebieden. Het wittevlekkenbeleid staat beschreven in het bodembeheersbeleid.

8.8 Waterparagraaf

Onder invloed van het rijksbeleid krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Daarnaast biedt water juist ook grote kansen voor de kwaliteit en belevingswaarde van een gebied.

In het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland kwaliteits- en kwantiteitsbeheerder. In paragraaf 5.4 is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland aan de orde geweest. De gemeente Teylingen streeft evenals het Hoogheemraadschap naar een duurzaam stedelijk waterbeheer en wil hier graag samen met het Hoogheemraadschap aan werken. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitwisseling geweest in het voortraject met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Situatie

Het grootste deel van het plangebied ligt in boezemgebied. In het oosten ligt een klein deel in de Hemmeerpolder en in het noordwesten een deel in de Klinkenber-

ger- en Voorhofpolder. De keringen tussen boezemgebied en polders zijn op de plankaart van dit bestemmingsplan aangegeven en bestemd als waterkering.

Door en langs het plangebied liggen diverse waterlopen. Water is een belangrijke beeld- en identiteitsbepaler voor Warmond. Een belangrijk voorbeeld hiervan is de Warmonderleede en de Kagerplassen. Door de Hofpolder loopt een hoofdwatgang.

Bij hoofd- en inlaat- en afvoerwatergangen dient rekening gehouden te worden met de bijbehorende beschermingszones zoals opgenomen in de Keur van het Hoogheemraadschap. Deze beschermingszone dient vrij te blijven van obstakels, zowel bouwsels als groenvoorzieningen. Dit is nodig in verband met het uitvoeren van het onderhoud aan de watgang. Indien hiervan wordt afgeweken dient bij het Hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd.

Rioleringsstelsel plangebied

Het plan betreft grotendeels een beheerplan, met een aantal potentiële ontwikkelingslocaties. Het bestaande rioolstelsel is ontwikkeld op basis van destijds aanwezige regels en technieken. Dit betekent dat er sprake is van een gemengd rioolstelsel waarop zowel (vuil)afval- als (schoon)regenwater afgevoerd wordt. Ter verbetering en vergroting van de waterbuffercapaciteit van het rioleringsstelsel, wordt een nieuw bergbezinkbassin aangelegd in de directe nabijheid van de gemeentehaven. Ten aanzien van de in het plan opgenomen gebieden die gelegen zijn buiten de huidige bebouwde kom loopt momenteel een project om deze gebieden te voorzien van riolering dan wel te voorzien van IBA's. Verder zijn voorlopig geen ingrijpende aanpassingen voorzien.

In het plangebied bevindt zich het Rijnlands rioolgemaal Warmond aan de Wasse-naarstraat 48 / van der Woudestraat, met daaraan gekoppeld de afvalwatertransportleiding naar de Afvalwaterzuiveringsinstallatie Leiden – Noord. Aan weerszijde van deze leiding geldt een bebouwingsvrije zone van 2,5 meter, die op de plankaart weergegeven is. Rondom het rioolgemaal is een geurcontour gelegen van 30 meter vanaf de gevel.

Dit bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' is grotendeels een beheerbestemmingsplan. Er zijn enkele (potentiële) ontwikkelingslocaties in opgenomen. Ontwikkelingen zorgen voor een verandering van grondgebruik. Op een deel van de locaties heeft dit effect op het watersysteem, omdat er sprake is van verharding van tot dan toe niet-verharde grond wat invloed heeft op het bergingsvermogen van het gebied. Het beleid van het hoogheemraadschap is erop gericht kortdurende afvoerpieken te vertragen en zo mogelijk te verkleinen. Uitgangspunt hierbij is "niet afwentelen": eventuele afvoerproblemen van een peilgebied mogen in principe niet worden verplaatst naar een ander peilgebied.

Voor ontwikkelingssituaties geldt dat in principe een nieuw in te richten situatie direct op een voor het watersysteem duurzame wijze dient te worden ingericht. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijk watersysteem is een situatie waarbij:

- het oppervlaktewater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het grondwater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.

Uitgangspunt bij deze zoveel mogelijk gesloten waterkringlopen is, dat een groot deel van de neerslag niet meer via het rioolstelsel of via watergangen uit het gebied wordt afgevoerd, maar wordt gebufferd in oppervlaktewater, geïnfiltreerd in de bodem of voor andere doeleinden wordt gebruikt. Binnen dit concept wordt gebruik gemaakt van nieuwe 'innovatieve' oplossingsrichtingen en hierin te onderscheiden technieken en methoden. Niet aankoppelen (van verhard oppervlak), infiltreren (van regenwater) en geïntegreerde rioleringsstelsels zijn hierbij de nieuwe oplossingsrichtingen. Maatwerk (met betrekking tot de lokale geohydrologische situatie) en deskundigheid (ten aanzien van de toepasbaarheid en consequenties van nieuwe technieken) blijven daarbij onontbeerlijk.

Bij de potentiële ontwikkelingslocaties zal ernaar gestreefd worden om het verharde oppervlak zo beperkt mogelijk te houden. Het waterschap hanteert als uitgangspunt de 15%-regel: van de toename aan verharding dient 15% gecompenseerd te worden d.m.v. het graven van open water. Het dempen van water is alleen toegestaan als in de omgeving 100% gecompenseerd wordt. Deze uitgangspunten worden meegenomen bij de planontwikkeling voor de mogelijke ontwikkelingslocaties. De planontwikkeling van grotere locaties zal in overleg met het Hoogheemraadschap geschieden.

Wanneer er nieuwe waterlopen gerealiseerd worden zal rekening gehouden worden met een voldoende diepte in verband met de waterkwaliteit, wordt gestreefd naar aanleg van 50% natuurvriendelijke oevers (bijvoorbeeld aan een zijde) en zal getracht worden om aantasting van het aquatisch ecosysteem te voorkomen.

8.9 Flora en Fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescher-

ming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus

Sinds 22 februari jl. is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode²³ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Tegen deze achtergrond worden de nieuwe ontwikkelingen beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke omgeving.

²³ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

Koudenhoorn

In het ontwerpbestemmingsplan uit 2005 was er sprake van ruimtelijke ontwikkelingen op het eiland Koudenhoorn. De geplande ontwikkelingen zijn destijds getoetst aan de Flora- en Faunawet. De toetsing bestond uit een aanvullend ecologisch onderzoek en het op basis hiervan beoordelen of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen op het eiland leiden tot handelingen die in strijd zijn met bepalingen in de Flora- en Faunawet. Inmiddels zijn de plannen gewijzigd voor het eiland en worden met het bestemmingsplan alleen de bouw van een horecagelegenheid mogelijk gemaakt.

Het eiland, dat in de jaren '70 van de vorige eeuw is opgehoogd en ingericht, is verdeeld in een (dag)recreatiedeel met een strand, passantenhavens en ligweiden, een overgangsgebied met dierenweiden en volkstuinen. In het zuidoostelijke deel bevindt zich een natuurgebied waar zich een ruig bos met rietmoeras heeft ontwikkeld.

Op het eiland Koudenhoorn zijn grofweg de volgende biotopen te onderscheiden:

- **Paden, gazons en graslanden.** De gazons rond de paden worden frequent gemaaid en zijn dientengevolge soortenarm. Er zijn daarnaast enkele meer kruidenrijke graslandjes aanwezig. Deze worden begraasd door paarden;
- **Volkstuinen;**
- **Sloten.** Op het recreatieve deel van het eiland komen pleksgewijs aangeplante bosjes voor. De ondergroei is ruig en bestaat veelal uit Grote brandnetel, Akkerdistel, Haagwinde en Koninginnenkruid. Op het "natuurlijke" deel van het eiland komen grotere bosjes (met hogere bomen) voor met een natuurlijke inslag. De ondergroei is ook hier veelal ruig;
- **Rietoevers en rietruigtes.** Rond het gehele eiland zijn rietoevers aanwezig. Met regelmaat gaan deze rietoevers over in rietruigtes. Deze kunnen relatief droog maar plaatselijk ook zeer nat zijn.

In het ecologisch onderzoek²⁴ is, door het uitvoeren van veldinventarisaties, gekeken:

- Precieze standplaatsen en aantallen van de Zwanebloem, Gewone dotterbloem, Grote kaardenbol en Gewone vogelmelk;
- Aanwezigheid, aantallen en locaties van amfibieën en vissen (met name Rugstreeppad en Kleine modderkruiper, maar ook de overige amfibieën en vissen);
- Aanwezigheid, aantallen en locaties van grondgebonden zoogdieren (met name Noordse woelmuis, Waterspitsmuis en Bunzing, maar ook overige zoogdieren). Dit onderzoek richt zich op rietkragen (oeverlanden en moeras) en graslanden;
- Aanwezigheid, aantallen en locaties dagvlinders en libellen.

²⁴ Onderzoek naar het voorkomen van beschermde Flora en Fauna op het eiland Koudenhoorn te Warmond, Bioclear, oktober 2005

Onderzoek naar de aanwezigheid van broedvogels heeft niet plaatsgevonden. Er is een goed overzicht wat er aan broedvogels op het eiland te verwachten is. Voor de verstoring van broedvogels wordt bovendien geen ontheffing verleend. Verstorende werkzaamheden dienen altijd buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van reptielen is eveneens niet noodzakelijk. Op basis van de kenmerken van het gebied en algemene verspreidingsgegevens wordt verwacht dat er geen reptielen voorkomen op het eiland.

Het aanvullend ecologisch onderzoek richt zich op de gebieden waar in 2005 ruimtelijke ontwikkelingen gepland waren. De gebieden die zijn onderzocht zijn:

- Rietkragen ter plekke van de geplande Horecavoorziening, en het evenemententerrein;
- Aangeplante bosjes ter plekke van de geplande Horecavoorziening, en het evenemententerrein;
- Gazons en graslanden ter plekke van het geplande parkeerterrein, het evenemententerrein en de bouw van een bronstijdhuis;
- Water (oevers) rondom eiland ter plekke van de geplande uitbreiding van passantenhavens, de toegangsweg en sloten ter plekke van het geplande parkeerterrein, het evenemententerrein en de bouw van een bronstijdhuis.

Inmiddels zijn de plannen voor het eiland aangepast. Op het eiland wordt alleen nog de uitbreiding van de bestaande horecavoorziening, de aanleg van nieuwe steigers en de uitbreiding van het bestaande scoutinggebouw toegestaan.

Het eiland is in eerste instantie relatief beperkt onderzocht. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en de landschappelijke overeenkomsten tussen het eiland Koudenhoorn en het omliggende gebied is te verwachten dat er meer beschermde soorten in het gebied voorkomen. Een aantal van deze potentieel aanwezige soorten is ook beschermd krachtens de Habitat richtlijn, te weten: Rugstreeppad, Kleine modderkruiper, Noordse woelmuis en Bunzing. Om te onderzoeken of deze, en de overige potentieel aanwezige soorten ook daadwerkelijk voorkomen in het gebied is nader onderzoek²⁵ uitgevoerd. Tijdens deze inventarisatie zijn verschillende soorten aangetroffen waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd indien deze soorten negatieve effecten zullen ondervinden van de werkzaamheden in het kader van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. In het bijzonder gaat het daarbij om de Noordse woelmuis en de Rugstreeppad.. De uitbreiding van de bestaande horecavoorziening en het scoutinggebouw vinden buiten de leefgebieden van deze soort plaats. Ook de aanleg van nieuwe steigers vindt buiten deze gebieden plaats.

8.10 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

In het plangebied is een groot aantal rijksmonumenten en beeldondersteunende objecten/gebouwen aanwezig (zie overzicht in bijlage 2 en kaart in hoofdstuk 5, paragraaf 5). In het plangebied is 1 molenbiotoop (in de Hofpolder), net buiten plangebied (in de Zwanenburgerpolder) is eveneens een molenbiotoop aanwezig. De rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de Monumentenwet. De beeldondersteunende objecten/gebouwen en overige waardevolle structuren in de dorpskern van Warmond zijn beschermd in het kader van het beschermd dorpsgezicht. Op 12 december 2006 hebben de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de dorpskern van Warmond aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De aanwijzingen van het beschermd dorpsgezicht heeft gevolgen voor een aantal bouwactiviteiten

- Alle bouwvergunningvrije activiteiten die binnen het beschermd dorpsgezicht Warmond vallen zijn licht bouwvergunningplichtig.
- Alle lichte en reguliere bouwaanvragen die binnen het beschermd dorpsgezicht Warmond vallen moeten worden aangehouden, totdat er een beschermend bestemmingsplan is vastgesteld.
- Voor het gedeeltelijk of geheel slopen van bouwwerken die binnen het beschermd dorpsgezicht Warmond vallen is een sloopvergunning vereist.

²⁵ Recreatiegebied Koudenhoorn te Warmond, inventarisatie beschermde flora en fauna 2005, Van der Goes en Groot

In onderhavig bestemmingsplan is aan de gemeentelijke en rijksmonumenten een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft.

Naast de gemeentelijke en rijksmonumenten dragen enkele particuliere ruimte en onbebouwde ruimten in de dorpskern bij aan het groene karakter van Warmond. In onderhavig bestemmingsplan worden met de bestemming 'Tuin' deze gaven open ruimten behouden.

Archeologie

De gemeente Teylingen hecht veel belang aan het behoud en het versterken van de aanwezige waarden, ook van die waarden die niet direct zichtbaar zijn in het landschap danwel in de bebouwde omgeving, zoals de archeologische waarden. Voor de potentiële ontwikkelingslocaties zal de gemeente wanneer noodzakelijk een verkennend archeologisch bodemonderzoekplaats laten vinden.

Voor een groot deel van Warmond geldt een grote kans op het vinden van archeologische sporen. Op de Archeologische Waardenkaart van de ROB (d.d. 8-01-04) is aangegeven dat er in het plangebied twee terreinen gelegen zijn met 'zeer hoge archeologische waarde van beschermd niveau'. Dit betreft de resten van het klooster "Sint Ursula" en de resten van het kasteel "Oud Teylingen". Maar ook buiten deze gebieden is de trefkans op het vinden van archeologische waarden hoog. Daarom is voor alle gronden in dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek voorafgaand aan feitelijke werkzaamheden verplicht stelt.

Voor de ontwikkelingen waarvoor de vrijstellingsprocedure in het kader van artikel 19, WRO gevoerd is, heeft reeds archeologisch (verkennend) bodemonderzoek plaatsgevonden en is bouwvergunning verleend. De resultaten zijn opgenomen in de betreffende ruimtelijke onderbouwingen.

8.11 Duurzaam bouwen

De ambitie van de gemeente Teylingen is voor nieuwe ontwikkelingen het zoveel mogelijk bewerkstelligen van de toepassing van maatregelen die bijdragen aan duurzaam bouwen. Dit wil ze bereiken door het stimuleren en waar mogelijk het afdwingen van het toepassen van regels en voorschriften van duurzaam bouwen.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd.

Het bestemmingsplan bevat een beperkt aantal ontwikkelingen. Gelet op het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (=Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voor de ontwikkelingen die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt een bijbehorend exploitatieplan opgesteld, tenzij een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten.

10. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

10.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

10.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen b.v. op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Op inspraak is de procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

10.3 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties zijn in een separate nota beantwoord. Hierin is aangegeven welke reacties hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerp-bestemmingsplan is dit kader ter visie gelegd. In afwijking van de gebruikelijk periode van zes weken wordt vanwege de vakantieperiode gekozen voor acht weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

BIJLAGEN

behorende bij de toelichting

Bijlage 1. Analyse geldende bestemmingsplannen kom Warmond

1.1 Geldende bestemmingsplannen

In de bebouwde kom van Warmond gelden diverse bestemmingsplannen,

Dit zijn:

1. Bestemmingsplan 'Bebouwde Kom', vastgesteld door de raad bij besluit van 28 maart 1985, (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 23 december 1985;
2. Bestemmingsplan 'Bebouwde Kom, na 1^e herziening', vastgesteld door de raad bij besluit van 8 april 1993, (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 23 november 1993;
3. Bestemmingsplan 'Warmonderhek', vastgesteld door de raad bij besluit van 29 juni 1978, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 24 april 1979;
4. Bestemmingsplan 'Ter Leede', vastgesteld door de raad bij besluit van 13 juli 1978, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 6 november 1979;
5. Bestemmingsplan 'Ter Leede – 1^e herziening', vastgesteld door de raad bij besluit van 25 januari 1990, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 29 mei 1990;
6. Bestemmingsplan 'Lommerlust', vastgesteld door de raad bij besluit van 21 december 1980, (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 27 mei 1980 en door de Kroon bij Koninklijk Besluit van 20 september 1983;
7. Uitwerkingsplan 'Straat ter Leede', vastgesteld door burgemeester en wethouders bij besluit van 21 januari 1986, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 22 april 1986.
8. Bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Lommerlust', vastgesteld door de raad bij besluit van 15 december 1988 (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 21 maart 1989;
9. Bestemmingsplan 'Oranje Nassaulaan', vastgesteld door de raad bij besluit van 11 oktober 1990, (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 4 juni 1991 en door de Kroon bij Koninklijk Besluit van 28 oktober 1992;
10. Bestemmingsplan 'Endepoel III', vastgesteld door de raad bij besluit van 15 april 1993, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 30 november 1993 en door de Kroon bij Koninklijk Besluit van 16 augustus 1996.

Achtereenvolgens volgt hieronder een korte beschrijving van elk plan.

1.2 Bestemmingsplan 'Bebouwde kom'

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat kort samengevat de bebouwde kom van de gemeente ten oosten van de spoorlijn Leiden-Haarlem/Schiphollijn.

Het is een gedetailleerd bestemmingsplan, zowel wat bouwen als het gebruik betreft.

De bestaande functies zijn positief bestemd, er komen geen brede bestemmingen voor in de zin dat een functieomwisseling binnen de bestemming mogelijk is. Voor komende bestemmingen (o.m.):

- Woondoeleinden: alleen de woningen, de uitoefening van een beroep aan huis is mogelijk;
- Woondoeleinden en Kantoren: alleen de gebouwen, elk van de functies ook alleen mogelijk;
- Woondoeleinden en detailhandel: idem als vorige;
- Kantoren: geen woning mogelijk;
- Detailhandel: idem als vorige;
- Horeca: café, restaurant en hotel met per bedrijf één dienstwoning;
- Bedrijven: in het algemeen zijn licht milieuhinderlijke bedrijven toegelaten, en de zwaardere bedrijven zijn concreet op de plankaart aangeduid, alleen waar op de kaart aangegeven is een dienstwoning mogelijk, opslag buiten aan beperkingen onderworpen;
- Recreatie: speelterreinen, jachthavens en botenbergingen, alleen waar op de kaart aangegeven is een dienstwoning mogelijk, detailhandel na vrijstelling mogelijk;
- Openbare en bijzondere doeleinden: dienstwoning per instelling mogelijk;
- Agrarische doeleinden: tuinbouw onder glas alleen waar aangegeven op de kaart mogelijk, intensieve veehouderij niet mogelijk, tuincentrum valt er ook onder, alleen dienstwoning mogelijk waar dit op de kaart is aangegeven;
- Beschermde Bos: aanlegvergunningstelsel en strakke gebruiksregeling;
- Erf : achtertuinen bij bebouwde functies (40 m² bijgebouwen tot 40% van erf, en 60 m² bij percelen groter dan 150 m²). Vrijstelling tot 75 m² bijgebouwen mogelijk voor praktijkruimte bij percelen groter dan 150 m²;
- Tuin: voortuin bij de bebouwde functies.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de cultuurhistorie een voorname rol speelt: monumenten zijn aangegeven, evenals karakteristieke/waardevolle gebouwen, beschermd archeologisch monument en beschermd bos.

Binnen het plan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen: van horeca naar wonen/kantoor (algemeen) en van bedrijven naar wonen (op één plaats aan de Burgemeester Ketelaarstraat).

Wat het bouwen betreft zijn de bouwvlakken in het algemeen vrij strak om de bestaande bebouwing gelegd, en waar dat niet is gedaan is in een enkel geval een bebouwingspercentage aangegeven op de kaart.

1.3 Bestemmingsplan 'Bebouwde kom, na 1e herziening'

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt tussen de Norremeerstraat, de bebouwing aan weerskanten van de Teijlingerkade en het verlengde daarvan, de Warmonder Leede en de denkbeeldige lijn die loopt van het einde van de Norremeerstraat naar de Warmonder Leede.

Het betreft de gronden van de vroegere jachthaven/jachtbouwwerf en de nieuwe woonbebouwing langs de Norremeerstraat.

De bestemmingen zijn onder meer:

- Woondoeleinden: deze bestemming is gereserveerd voor de woningen zelf, de uitoefening van een beroep aan huis is mogelijk;
- Erf en Parkeervoorzieningen: bedoeld voor aan- en bijgebouwen en onbebouwde parkeerruimte (verplicht 12 m² per woning). Vrijstelling tot 75 m² bijgebouwen mogelijk voor praktijkruimte bij percelen groter dan 150 m²;
- Tuin: de voortuin bij de woningen;
- Tuin en Parkeervoorzieningen: bedoeld voor (voor)tuin en onbebouwde parkeerruimte (verplicht 12 m² per woning).

Het betreft een wat bouw- en gebruiksmogelijkheden betreft gedetailleerd bestemmingsplan. Aan de bouw van één woning in het oostelijk deel van het plangebied, gelegen aan de Warmonder Leede, is goedkeuring onthouden.

1.4 bestemmingsplan 'Warmonderhek'

Het plangebied ligt binnen de lijn Oranje Nassaulaan, de Haarlemmertrekvaart en de Warmonder Leede.

Onderwerp van het bestemmingsplan is een landschappelijk waardevol gebied, waarin beperkt woningbouw toelaatbaar (maximaal 6 woningen, waarvan 3 in de bestaande bebouwing, op kavels van 1000 m²). Beheer van het gebied staat voorop.

De bestemmingen zijn onder meer:

- Woondoeleinden: het bouwvlak waarin de woning mag worden gebouwd. Maximaal te bebouwen oppervlak 300 m². Bouw zwembad mogelijk;
- Erf: deze gronden zijn bedoeld voor aan- en bijgebouwen tot een oppervlak van 40 m². Geen vrijstelling voor groter oppervlak;
- Tuin: dit zijn in beginsel de voortuinen, voor zover men daarover in dit gebied kan spreken, waar beperkt bebouwing mogelijk is (erfafscheidingen en met vrijstelling een zwembad en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede een kas tot 10 m²);
- Landschappelijk waardevolle groenvoorzieningen: bestemd voor hoge en lage groenvoorzieningen. Bebouwing is niet mogelijk. De bestemming kent een zeer uitgebreide gebruiksbepaling;

- Water: de bepaling bevat een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van de waarden en het doelmatig beheer van het gebied.

Het plan biedt enige vrijheid in de situering van de woningen. In zoverre is het plan niet erg gedetailleerd.

1.5 Bestemmingsplan 'Ter Leede'

De grenzen van dit bestemmingsplan zijn de Dorpsstraat (noord en oost), de Warmonder Leede en de achtertuinen van de bebouwing aan de Kerpsdam.

De bestemmingen zijn onder meer:

- Uit te werken Woongebied: later uitgewerkt in het Uitwerkingsplan 'Straat ter Leede' (zie hieronder);
- Woondoeleinden: zoals reeds besproken bij andere bestemmingsplannen bedoeld voor de woning zelf en de uitoefening van een vrij beroep;
- Woondoeleinden en detailhandel: alleen de gebouwen, elk van de functies ook alleen mogelijk;
- Bedrijven: bedoeld voor het botenbedrijf (werkterrein en werf). Bedrijfsgebouwen en woning mogelijk binnen vrij strak getrokken bouwvlak;
- Erf: zie hiervoor (40 m² bijgebouwen mogelijk). Geen vrijstelling oppervlakte opgenomen;
- Tuin: zie hiervoor. Vrijstelling voor plantenkas mogelijk.

Net als bij de eerste besproken bestemmingsplannen gaat het hier om een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden behoorlijk strak zijn bepaald.

1.6 Uitwerkingsplan 'Straat ter Leede'

In dit bestemmingsplan is uitgewerkt de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' in het hiervoor besproken bestemmingsplan. Het gaat om de gronden aan weerszijden van Straat ter Leede. Het gaat om 28 woningen.

De belangrijkste bestemmingen zijn:

- Woondoeleinden;
- Erf met nadere aanduiding 'Parkeervoorzieningen, minimaal 12 m² onbebouwde parkeerruimte. Vrijstelling tot 75 m² bijgebouwen mogelijk voor praktijkruimte bij percelen groter dan 150 m²;
- Tuin.

Voor de bespreking van de bestemmingen zie hiervoor bij het bestemmingsplan 'Ter Leede'.

1.7 Bestemmingsplan 'Ter Leede - 1e herziening'

Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het hiervoor besproken bestemmingsplan 'Ter Leede', waarbij een deel van de uit te werken woonbestemming en de bestemming 'Water' een grondgebonden woonbestemming heeft gekregen. Voordien was daar een woonboot gelegen.

De bestemmingen in het plan zijn:

- Woondoeleinden;
- Garages en bergplaatsen;
- Tuin;
- Water.

Voor de bespreking van de bestemmingen zie hiervoor. Het betreft een vergelijkbaar bestemmingsplan, ook wat gedetailleerdheid betreft.

1.8 Bestemmingsplan 'Lommerlust'

Het plangebied ligt ingeklemd tussen het Poelmeer, de spoorlijn Leiden-Haarlem/Schiphollijn, de Oranje Nassaulaan en de Poelweg. Het gaat om een woongebied met hoofdzakelijk ruime woningen.

De bestemmingen:

- Woondoeleinden: binnen het vlak is de bouw van een woning mogelijk. Woning en bijgebouwen in dit vlak maximaal 350 m². Bouw zwembad mogelijk tot 60 m². Vrijstelling meergezinswoningen mogelijk.
- Erf: zie hiervoor. Vrijstelling tot 100 m² bijgebouwen mogelijk voor praktijkruimte;
- Tuin: dit zijn in beginsel de voortuinen, voor zover men daarover in dit gebied kan spreken, waar beperkt bebouwing mogelijk is (erfafscheidingen en met vrijstelling een zwembad en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede een plantenkas).
- Groenvoorzieningen ten behoeve van landschappelijk inpassing: de gronden langs het spoor hebben deze bestemming om de spoorlijn af te schermen van de omgeving. Geen bebouwing mogelijk, behalve geluidsschermen.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een vrij groot gebied. Met deze bevoegdheid is een verdichting of verdunning van de woningbouw mogelijk.

Het bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan, gelijk aan de meeste van de hiervoor besproken bestemmingsplannen.

1.9 Bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Lommerlust'

Omdat aan het noordwestelijk deel van het bestemmingsplangebied van het hiervoor opgenomen bestemmingsplan goedkeuring was onthouden, is een reparatie van het plan in procedure gebracht. In plaats van 1 woning zijn 2 aaneengebouwde woningen aldaar mogelijk. Voor het overige geldend gelijke regels als in het 'moeder' plan.

1.10 Bestemmingsplan 'Endepoel III'

Het plangebied ligt ten noorden van de Herenweg ter hoogte van het dorpscentrum.

In het gebied liggen maatschappelijke voorzieningen (sportcomplex, sociaal-culturele voorzieningen, scholen), het tuincentrum en woningen.

De bestemmingen:

- Woondoeleinden: gelijk als hiervoor;
- Maatschappelijke doeleinden: hierbinnen vallen de gebouwen voor de voorzieningen;
- Tuincentrum: Op de gronden is een ruim bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Tevens zijn twee dienstwoningen mogelijk.
- Erf: bedoeld voor aan- en bijgebouwen. Vrijstelling tot 75 m² bijgebouwen mogelijk voor praktijkruimte bij percelen groter dan 150 m²;
- Tuin: dit zijn in beginsel de voortuinen, voor zover men daarover in dit gebied kan spreken, waar beperkt bebouwing mogelijk is (erfafscheidingen en met vrijstelling een zwembad en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede een plantenkas/berging voor tuingereedschap).

De karakteristieke/waardevolle gebouwen zijn in het bestemmingsplan beschermd.

Het bestemmingssysteem wijkt niet af van de hiervoor vermelde plannen.

1.11 Bestemmingsplan 'Oranje Nassaulaan'

Het plangebied is het gebied tussen de Warmonder Leede, de Haarlemmer Trekvaar, het Poelmeer, en de Poelweg.

Het gaat om een groot plangebied met hoofdzakelijk woningbouw aan weerszijden van de Oranje Nassaulaan tegen Oegstgeest aan.

De bestemmingen:

- Woondoeleinden: de woning (in diverse inhoudsmaten) alsmede de uitoefening van een beroep aan huis. De bouw van een zwembad is mogelijk;
- Recreatiedoeleinden: bedoeld voor de waterrecreatie (watersport en botenbergingen);

- Erf: bedoeld voor aan- en bijgebouwen tot 40 m² of 40% van het erf. Vrijstelling tot 75 m² bijgebouwen mogelijk voor praktijkruimte bij percelen groter dan 150 m²;
- Tuin: dit zijn in beginsel de voortuinen, voor zover men daarover in dit gebied kan spreken, waar beperkt bebouwing mogelijk is (erfafscheidingen en met vrijstelling een zwembad en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede een plantenkas/berging voor tuingereedschap + een afscheiding rond een tennisbaan).

De karakteristieke/waardevolle gebouwen zijn in het bestemmingsplan beschermd. Voorst zijn een waardevolle tuin en een bos beschermd.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op een aantal plaatsen in het plangebied woningen te bouwen/te splitsen of uit te breiden.

Ook hier gaat met om een gedetailleerde bestemming, wat gebruik en bouwen betreft.

Aan diverse delen van de plankaart ten zuiden van de Oranje Nassaulaan is goedkeuring onthouden.

1.12 Conclusies

Hiervoor zijn de geldende bestemmingsplannen in de bebouwde kom van de gemeente besproken. In grote lijnen kan men de volgende conclusies trekken uit de plannen:

- de plannen kennen bijna alle hetzelfde systeem, wat het gebruik ervan door de gemeente vergemakkelijkt;
- het gaat om gedetailleerde plannen wat het gebruik betreft: functiewijzigingen binnen de bestemming zijn bijna niet mogelijk en ook zijn er bijna geen wijzigingsmogelijkheden opgenomen. De bestemmingsplannen zijn derhalve zeer conserverend;
- het gaat eveneens om gedetailleerde plannen wat het bouwen betreft: bouwvlakken zijn over het algemeen vrij strak om de bebouwing gelegd. Dus er bestaan beperkte uitbreidingsmogelijkheden.
- In de bestemmingsplannen speelt de landschappelijke waarde/bescherming van karakteristieke/waardevolle gebouwen een belangrijke rol.

Kortom: de geldende bestemmingsplannen zijn conserverend van aard.

Bijlage 2. Rijksmonumenten en beeldondersteunende objecten beschermd dorpsgezicht Warmond

Adres	Functie	Jaartal
Rijksmonumenten		
Hofpolder 5	Zomerhuis met botenhuis	-----
Jan Steenlaan 5/7	Boerderij	-----
Sweilanderpolder 7/8	Starttoren met sociëteitsgebouw	-----
Oranje Nassaulaan 16	Woonhuis met dienstwoning Poelweg 2	-----
Herenweg 82/84	Kerk en pastorie	Uit 1874 resp. 1868
Mgr. Aengenentlaan	Ruïne van de NH kerk met toren	15 ^e en 16 ^e eeuw
Kerkdam 2 –12	Remonstrantse en Rk-kerk	18 ^e resp. 19 ^e eeuw
Mgr. Aengenentlaan 1 en 3	Delen van Groot-Seminarium	1821 en 1843
Mgr. Aengenentlaan 1 en 3	Neo-gotische kapel	1844 (vergroot 1897 en 1927)
Burg. Ketelaarstraat 31	Huys te Warmont	Late Middeleeuwen
Burg. Ketelaarstraat 31	Landschapspark bij Huys te Warm.	-----
Burg. Ketelaarstraat 1	Landhuis Groot Leerust (incl. theekoepel)	17 ^e , 18 ^e , 19 ^e eeuw
Laan van Oostergeest 1/3	Landhuis Oostergeest	18 ^e eeuw
Herenweg 52	Landhuis Vroenhof	1870
Middendorplan 10/12	Landhuis Middendorp	18 ^e eeuw
Oranje Nassaulaan 12/12a	Dubbele villa Haghe-weyde	1912/13
Oranje Nassaulaan 16	Villa Malgré Tout	1912/13
Dorpsstraat 36, 38, 40	Cluster gemeentehuis	1866
" "	School met woonhuis	1861
" "	Dorpspomp	1871
Oranje Nassaulaan	Tolhek	18 ^e eeuw
Hofpolder 5	Villa 't Sonne-huys	1920
Hofpolder	Wipmolen de Nieuwe Hofmolen	1859
Terrein aan de Kloosterwei	Resten St. Ursulaklooster	15 ^e eeuw
Terrein aan het L. van Rijsbergenpad	Resten kasteel Dirc van Teylingen	-----
Burg. Ketelaarstraat 25	(langhuis)boerderij met zomerhuis	17 ^e eeuw
Dorpsstraat 3	Meerrust met zomerhuis – hooiberg	18 ^e eeuw
Dorpsstraat 43	(lh)boerderij met houten koetshuis	17 ^e en 3 ^e kwart 19 ^e eeuw
Dorpsstraat 89	Ouders Hoeve, tuin, hooiberg, schure	1885
Jan Steenlaan 5/7	(lh)boerderij met zomerhuis	1868
Jan Steenlaan 9/11	(lh)boerderij met zomerhuis	1717
Dorpsstraat 68/70	Woonhuispand	18 ^e eeuw
Dorpsstraat 69 en 71	Voormalig bakkerij/woonhuis	18 ^e eeuw
Dorpsstraat 73	Woonhuispand	Ca 1800
Herenweg 79	Woonhuispand	Ca 1700
Herenweg 139	Woonhuispand	18 ^e eeuw
Kaarsenmakersdam 3	Gebouwen/woonhuizen	
Jan Steenlaan 34	Woonhuispand	Ca 1870
Jan Steenlaan 36	Woonhuispand	3611

Adres	Functie	Jaartal
Jan Steenlaan 38	Woonhuispand	1732
Wasbeeklaan 21	Agrarisch gebouw	
Eiland "Faljeril"	Molen	
	Zwanenburgermolen	
Hofpolder	Wipmolen van de veerpolder	
	Lakermolen	
	Tuinder + krijgerpoldermolen	
	Broekdijk- en Simontjesmolen	
Zijldijk 3	Broekhuismolen	
	Zweilander	
Klaas Hennepoelpolder	Molen Klaas Hennepoelpolder	
	Verlaat bij de Zwanenburgermolen	
Poelweg 2/2a en 4	Dienstwoningen	Ca 1915
Beeldondersteunende objecten		
Mgr. Aengenentlaan 1/3	Aanbouw o.a. kapel	Ca 1900-1930
De Baan ong.	Muziektent	Ca 1930
De Baan 5	Woonhuis-winkel	1909
Beatrixlaan 14/16	Boerderij, zomerhuis, hooiberg	1859
Dorpsstraat 19	Woonhuis-bollenschuur	1902
Dorpsstraat 45	Houten loods	Ca 1880
Dorpsstraat 46	Woonhuis-winkel	Ca 1910
Dorpsstraat 61	Boerderij	1895
Dorpsstraat 62/64	Woonhuis-winkel	Ca 1890
Dorpsstraat 62b	Bollenschuur	1875-1900
Dorpsstraat 63	Woonhuis-winkel	Verbouwd ca 1890
Dorpsstraat 80	Drogisterij met gaper	Ca 1860
Dorpsstraat 82	Woonhuis-winkel	Ca 1800
Dorpsstraat 84	Winkel	Ca 1910
Dorpsstraat 84/86	Woon-winkelpanden	Ca 1925
Dorpsstraat 85/87	Woonwinkelpand	Ca 1880, hierachter woonhuis 1936
Dorpsstraat 90	Café	Ca 1920
Dorpsstraat 92/94	Woonwinkelpand	Ca 1900, pui ca 1925
Dorpsstraat 99	Bedrijfsruimte	1850-75
Dorpsstraat 114	Hotel	1910
Herenweg ong.	Parkaanleg, begraafplaats, smeedijzeren toegangshekken,	Deels 1800-1825/1846/1909
Herenweg ong.	Oorlogsmonument 1940-45	1947
Herenweg 1	Stationskoffiehuis	Ca 1925
Herenweg 50	Zusterhuis Huize St. Liduina	Ca 1930
Herenweg 76	RK-kerk St. Matthias	1858
Herenweg 78	Pastorie	1858/1893
Herenweg t.o.79	Transformatorhuisje	Ca 1920
Herenweg 80	Bewaarschool	Ca 1875
Herenweg 86a	Boerderij	1918

Adres	Functie	Jaartal
Herenweg 109	Gemeentehuis met dienstwoning	
Kaaksplein ong.	Bevrijdingsceder	1946
Kaaksplein ong.	Herdenkingsbank	Ca 1930
Kaarsenmakersdam 8	Werkplaats	18 ^e eeuw
Burg. Ketelaarstraat 17	Boerderij	Ca 1905
Burg. Ketelaarstraat 42	Woonhuis-bollenschuur	Ca 1900
Kerpsdam 2	Boerderij	Ca 1880
Lockhorststraat 1	Woon-winkelpand	Ca 1910
Lockhorststraat 7	Bedrijfspan	Ca 1910
Burg. Nederburghlaan 8	Schuur	1875-1900
Potsdam 5	Koetshuis	Ca 1875-1900
Raadhuisdam 6	Woonhuis-schuur	Ca 1910
Scheepmakersdam tussen 6h en 8	Deels bakstenen schuur	Ca 1800/1875-1900
Jan Steenlaan ong.	Havenkantoor	Ca 1900
Jan Steenlaan 19	Boerderijtje	Ca 1875
In het dorp	Replica-lantaarnpalen	-----

Straat	Woonhuizen van beeldondersteunend belang
Baan	2 (ca 1925)
Bijleveldlaan	2 (ca 1915), 3-23 en 4-26 (ca 1890)
Dorpsstraat	1 (ca 1880), 15 (1910), 20/22 (1901), 26 (ca 1930), 27/29 (ca 1925), 28 (ca 1850), 31 en 33 (ca 1800), 41 (ca 1925), 45 (1800-1825), 52 (ca 1880), 73 (ca 1800), 77/79/81 (1883), 91 (ca 1910), 93/95 (ca 1800-50/ca 1900), 96 (ca 1900), 98/100 (ca 1850), 101 (18 ^e eeuw; vensters 20 ^e eeuw, 102/104 (ca 1880), 112 (ca 1880, verbouwd 1934), 116 (ca 1880)
Herengracht	2 (ca 1870), 3 (ca 1890), 5/7 (ca 1910), 6 (ca 1900), 8 (ca 1870), 9/11 (ca 1870)
Herenweg	1a (1800-1850), 3/5 (ca 1920), 6 (ca 1880), 8 (1891), 9 (ca 1905), 10/12/14 (ca 1880), 11/13 (ca 1870/1910), 19 (ca 1880), 16-20/20a (1891/ca 1910), 21/23 (1893), 22/24 (ca 1910), 22a (ca 1925), 26 (ca 1915), 28 (1883), 30/32 (1859), 31-39 (ca 1880), 36-40 (ca 1925), 42/44 (ca 1920), 47/49, 51/53, 55/57/59, 75 (met hekwerk, ca 1905), 56 (ca 1880), 60 (ca 1865), 62/64 (ca 1930), 66-74 (1800-1850), 69, 73 (ca 1880), 81 (1862), 85 (ca 1890), 87/89/91 (ca ???), 93/95 (1894), 96 (ca 1920), 97 en 99 (ca 1880), 100 (ca 1850), 101/103 (ca 1925), 105 (1885), 107 (ca 1920), 109 (ca 1880; moderne aanbouw), 115, 117 (1918),
Kaarsenmakersdam	2/4/6 (ca 1890)
Burg Ketelaarstraat	4, 10/12 (Finse houten woningen, ca 1920), 14/16/Warmundastraat 33 (ca 1920), 20-30 (ca 1935), 21 (ca 1930), 23 (1929), 34/36, 38/40 (ca 1900-1915)
Lockhorststraat	3/5, 9/11 (ca 1920)
Melmansdam	1 (ca 1850), 3 (1895), 12 (woning/schuur 19 ^e eeuw),
Middendorpleaan	2-8 (ca 1900)
Oranje Nassaulaan	13, 14 (ca 1910), 18, villa (ca 1925), 19/21 (ca 1925), 22 (villa Gerto met garage ca 1915), 31 (villa de Driehoek, 1915), 23/25 en 27/29 (ca 1930)
Postdam	2/4 (ca 1900) 7 (Oud Leehof, 18 ^e eeuw)
Raadhuisdam	1 (ca 1925), 2 (ca 1930), 4 (ca 1900), 8 (ca 1925)
Scheepmakersdam	8-18 (ca 1910)
Burg. Schötervinkstraat	4, 6 (ca 1910)
Jan Steenstraat	9 (villa, ca 1915), 30 (ca 1925), 32 (ca 1875)
Straat ter Leede	1 (1932), 2 (ca 1930), 3-9 (1875), 13 (ca 1880)
Teijlingerkade	1-8 (ca 1900)

Bijlage 3. Historische schets en karakteristieke deelgebieden Warmond

1. Dorpsstraat

Historische schets

Buurweg parallel ontwikkeld aan de Herenweg. Haaks op deze buurweg ontstaan oost-west gerichte 'dammen'. Mogelijk ontstaan als niet, of slechts ten dele ontgraven walletjes en vormden de dammen en sloten zo een soort trekpaden en meerplaatsen voor schuiten die in de zandvaart dienst deden. Opmerkelijk is dat geen enkele van de slootjes de Dorpsstraat kruist en dat de dammen ter weerszijden van de straat, met name in het zuiden daarvan, niet altijd in elkaars verlengde liggen. In de loop van de 16^e en de eerste helft van de 17^e eeuw vond groei van de bevolking en verdichting plaats, waarbij de huidige Dorpsstraat zich duidelijk als voornaamste bebouwingsas ging profileren, ten koste van de Herenweg en deze Buurweg (ten noorden van de Herenweg). De vestiging van forensen en de opkomst van de teelt van bloembollen brachten mee dat het dorp zich vanaf circa 1850 ging verdichten en dat de bebouwing zich naar het westen en later in noordelijke en zuidelijke richting ging uitbreiden. Langs de dammen en sloten verrezen hier en daar (blokjes) arbeidershuisjes en ook een deel van de tuingronden tussen de Herenweg en de Dorpsstraat werd bebouwd met bedrijfspanden (vooral bollenschuren) en eenvoudige woningen.

Karakteristieken

Aan de Dorpsstraat valt vooral de verscheidenheid aan panden op. Van kleine arbeidershuisjes tot grote villa's, van boerderijen tot voormalige hotels. De bebouwing aan de Dorpsstraat is ook op de straat gericht. De panden hebben veelal geen voortuinen en zijn direct aan de straat gesitueerd. De panden zijn over het algemeen gebouwd in de periode 1850- 1940. De Dorpsstraat is een smalle straat van ongeveer 6 meter breed en heeft een klinkerbestrating. Op enkele plaatsen in de straat staan grote bomen en de straat is verder aangekleed met nostalgische lantaarnpalen. Dwars op de Dorpsstraat zijn de 'dammen' die een verbinding vormen tussen de Dorpsstraat en de Herenweg en rivier de Leede. De dammen zijn smal en vaak moeilijk voor automobilisten bereikbaar. Aan de dammen is de verscheidenheid aan bouwstijlen het grootst. Aan de kop van deze dammen (zijde Warmonder Leede) staan de grotere villa's. Zijn enkele dammen alleen bebouwd met panden uit de periode 1850-1940, op andere dammen komen zoals de Straat ter Leede vrijwel alleen nieuwbouw voor. De nieuwbouw is zo goed mogelijk aangepast aan de historische bouw.

Aan de dammen grenzend aan de Warmonder Leede zijn over het algemeen bedrijven gevestigd die banden hebben met de scheepvaart.

De dammen die grenzen aan de Herenweg kenmerken zich vooral door kleinere arbeidershuisjes en voormalige bollenschuren.

2. Herenweg Midden (tussen Endepoellaan en Julianastraat)

Historische schets

De Herenweg is de op een strandwal tot ontwikkeling gekomen semi-doorgaande noord-zuidweg. De oeroude landweg van Haarlem, langs onder meer Sassenheim en Oegstgeest, kreeg ter hoogte van het huidige buurtje Oosteinde een aftakking naar Warmond. Deze aftakking werd in verbinding gesteld met de huidige Herenweg. Nadat in de 15^e eeuw over de Poel een veer was ingesteld maakte deze weg Leiden veel sneller bereikbaar. De Herenweg was toen niet veel meer dan een zandpad, dat eigenlijk alleen geschikt was voor voetgangers. Aan de westkant van de Herenweg werd de eerste kapel, later kerk gebouwd. In de buurt van de kapel stichtte men twee kloosters. De ruimtelijke geleding van het dorp, die van oudsher samenhang met grondeigendom, grondgebruik, beroep en sociale klasse is nog goed in het bebouwingsbeeld te herkennen.

Zo is de oostzijde van de Herenweg van oorsprong bebouwd met woonwinkelpanden, middenstandswoningen en bollenschuren, terwijl aan de westzijde van de Herenweg kerken, een seminarium en buitenplaatsen zijn gesitueerd. Mede onder invloed van de Leede verplaatste het zwaartepunt van Warmond zich al vroeg in oostelijke richting, waarbij enige scheepvaart en een toenemend belang van veehouderij vermoedelijk een rol hebben gespeeld. De vestiging van forensen en de opkomst van de teelt van bloembollen brachten mee dat het dorp zich vanaf circa 1850 ging verdichten en dat de bebouwing zich naar westen en later in noordelijke en zuidelijke richting ging uitbreiden. Aan de Herenweg begint men met het bouwen van villa's en woningen. Aan de westkant komen maatschappelijke voorzieningen zoals 2 kerken en 2 nieuwe schoolgebouwen. In 1821 wordt een seminarium gebouwd dat uitgroeide tot het Groot-Seminarium van het bisdom Haarlem. De weg naar het oudste gedeelte van het complex, Bisschopslaan, staat in verbinding met de Herenweg.

Karakteristieken

De westelijke kant van dit stuk Herenweg heeft een duidelijk andere structuur dan de oostelijke kant. De grotere villa's en maatschappelijke voorzieningen aan de westkant springen direct in het oog. Monumenten als Huize Sint Liduina, landhuis Vroenhof, R.K. kerk en S.O.W. kerk staan vrij en terugliggend in het groen, gericht naar de Herenweg. Ook de Bisschopslaan, Seminarielaan en de Laan van Oostergeest geven een 'groene' toegang tot het achterliggend gebied.

De bebouwing aan de oostkant daarentegen is meer geschakeld, ligt wat dichter naar de Herenweg toe en heeft een minder groen uiterlijk. Ook is de bebouwing in het algemeen 'jonger' dan die aan de westelijke kant.

De dammen die dwars op de Dorpsstraat liggen komen op de Herenweg uit al dan niet in een pleinvorm zoals de Baan en Kaaksplein. Het Kaaksplein is een van de weinige groenpleinen aan deze zijde van de Herenweg. Interessant op dit plein is de bevrijdingsceder, geplant na WO II.

In 1843 werd de Herenweg voor het eerst bestraat. Anno 2001 is niets meer van deze karakteristieke klinkerbestrating terug te vinden. De Herenweg is geasfalteerd en op verschillende plaatsen voorzien van drempels.

3. Mgr. Aengenentlaan e.o.

Historische schets

Parallel aan de Herenweg in Warmond ontwikkelden zich twee buurwegen, waarvan de oostelijke uitgroeide tot de huidige Dorpsstraat. De westelijke parallelweg (Buurweg) die aan de westkant van de strandwal liep, is thans amper meer te herkennen. Aan deze westkant werd de eerste kapel, later kerk gebouwd, wat er voor pleit dat daar het zwaartepunt van de nederzetting lag. Nadat de kerk in 1573 bij het beleg van Leiden in brand was gestoken, is hij in 1591 na de hervorming slechts ten dele hersteld.

Thans zijn nog slechts de toren en enige muurresten van schip en koor aanwezig. Het verdere verval van de deels ruïneuze kerk en de ondergang van de westelijke Buurweg kunnen elkaar wederzijds in de hand hebben gewerkt. Ook werden op enige afstand van de kerk in 1410 en 1413 twee kloosters gesticht die na de hervorming zijn gesloopt. Het oudste, het nonnenklooster der Elfduizend Maagden, lag vlak ten noorden van de toen nog, RK kerk. Bij de huidige Oude Dam zijn in het veld nog restanten van het tweede, het monnikenklooster Mariënstaete, aanwezig.

De stenen van de verwoeste kloosters zijn later gebruikt bij de opbouw van Huys te Warmont. Het centrum van Warmond verplaatste zich in zuid oostelijke richting (huidige Dorpsstraat).

Rondom de kerk werden diverse landgoederen en buitenplaatsen gesticht. Hoewel sommige niet meer bestaan hebben zij sterk bijgedragen tot het groene karakter van de omgeving zoals landgoed Oostergeest nog steeds doet. De zichtlijn richting 'Oostergeest', die wordt beëindigd door hoog opgaande bomen, roept associaties op met Engelse voorbeelden van landschappelijke aanleg. Het terrein is openbaar, en draagt sterk bij aan het dorpskarakter.

Vanaf het begin van de 19^e eeuw, toen een dieptepunt was bereikt in het aantal inwoners, kwam de hernieuwde groei van Warmond op gang. Zo werd in 1799, vrijwel direct na opheffing van de beperkingen op de Rooms-katholieke eredienst in ons land, een Groot-Seminarium gesticht in de voormalige Franse Kostschool. In 1821 werd een nieuw onderkomen gebouwd naast de ruïneuze Sint Matthiaskerk. Na verschillende uitbreidingen groeide het uit tot een omvangrijk complex. Na opheffing van het Seminarium werd het complex in gebruik genomen door verschillende verpleeginstellingen, die (gedeeltelijk nieuwbouw hebben gerealiseerd). De oprijlaan naar het oudste deel van het complex, de Bisschopslaan, is beplant met een dubbele rij beuken. Op het einde van de laan ter hoogte van de Herenweg staat een smeedijzeren toegangshek uit 1909. Schuin tegenover het Seminarium werd in de eerste helft van de 19^e eeuw een R.K. begraafplaats gesticht, terwijl het kerkhof in

en rondom de ruïneuze Hervormde kerk werd gehandhaafd en nu dienst doet als algemene begraafplaats.

Karakteristieken

Het gebied wordt gekenmerkt door zijn monumentale gebouwen en archeologische waarden. In het oogspringend zijn de gebouwen behorend bij Mariënstaete/Mariëngaarde en de toren en ruïne van de Sint Matthiaskerk. Ook het groen is nadrukkelijk aanwezig met hoge bomen, struikpartijen, grasweiden en volkstuinten. Het te vermelden waard is de schitterende oprijlaan naar het oudste deel van Mariëngaarde, de Bisschopslaan, die aan beide zijde is beplant met een dubbel rij monumentale beuken. Het gehele gebied ademt sfeer van natuur en rust uit. Dit laatste wordt nog eens benadrukt door de 2 begraafplaatsen die in het gebied liggen.

4. Burgemeester Ketelaarstraat

Historische schets

Vanaf 1910 werden enige vrijstaande huizen en (kleine) villa's ten noorden van het dorp gebouwd. Hierbij kregen het gebied rond de Burgemeester Ketelaarstraat en aan de Oostzijde van de Herenweg (Warmundastraat e.o.) hun stedenbouwkundige vorm. In het gebied werd een begin gemaakt met volkswoningbouw. In de nadere uitwerking van het ca. 1936 gepresenteerde Plan in Hoofdzaak werd de as Dorpsstraat-Jan Steenlaan in het noorden structureel voort gezet in de Burg. Ketelaarstraat, maar ten westen daarvan werd vrijelijk voortgeborduurd op de reeds bestaande oost-westgerichte verkaveling. Rond 1930 waren hier enige straten aangelegd en bebouwd volgens deze patroon: De door middel van een besloten pleinstructuur geknikte Warmundastraat (deze bebouwing is inmiddels voor een deel vervangen) en de Burgemeester Beveringstraat, terwijl ook de westzijde omstreeks die tijd was bebouwd. Het plan van 1936 voorzag een aansluiting door een deels van deze patroon afwijkend plattegrond, waarin zuidelijk van de huidige Beatrixlaan een gerend verlopende straat met halfopen bebouwing voorkwam. De realisatie werd niet meer voor de tweede wereldoorlog ter hand genomen.

Karakteristieken

De Burgemeester Ketelaarstraat is een brede straat met een verscheidenheid aan bebouwing. De straat is een verlengde van de Dorpsstraat en heeft net zoals de Dorpsstraat een klinkerbestrating. Aan de linkerzijde zijn het vooral rijenhuizen en 2 onder-een-kap, terwijl aan de rechterzijde (tussen Leede en Burg. Ketelaarstraat) losstaande objecten staan. Voorbeelden hiervan zijn villa Groot Leerust met bijbehorend openbaar park en de vaarboerderij op huisnummer 23. De bebouwing aan de linkerzijde is vooral uit de beginperiode van de 20^e eeuw en wordt afgewisseld met architectuur uit het einde van de 20^e eeuw.

De straten die aansluiten op de Burgemeester Ketelaarstraat zoals de Warmundastraat, Dr. Ammanstraat en van Beverningkstraat worden gekenmerkt door hedendaagse architectuur met kleine blokjes woonhuizen uit begin 20^e eeuw; overblijfselen uit het uitbreidingsplan 1930.

De verwaarloosde zichtlijn op de Burgemeester Ketelaarstraat die loopt over het terrein van Landgoed Huys te Warmont is aan de Burgemeester Ketelaarstraat te herkennen door de voetgangers ophaalbrug aan het einde van deze straat.

5. Herenweg West (gebied tussen Endepoellaan en Padoxlaan)

Historische schets

In 1842 kwam de spoorweg tussen Haarlem en Leiden tot stand, die de Herenweg ca. 750 m ten zuiden van Warmond kruiste en er een halte kreeg. In 1843 werd de Herenweg bestraat, waarna in 1863 een stationsgebouw werd opgetrokken, zodat optimaal van de spoorweg kon worden geprofiteerd. Warmond was veel beter ontsloten door het spoor dan de meeste andere dorpen langs het baanvak, die vaak wel twee kilometer of verder van een station waren verwijderd. Als gevolg van een en ander werd Warmond op den duur een gewilde vestigingsplaats voor (meest welgestelde) forensen. Als direct resultaat van de ontsluiting ging Warmond uit dezelfde kringen ook vele dagjesmensen en recreanten aantrekken en al in het laatst van de 19^e eeuw kreeg het dorp naam als een der eerste centra voor watersport in Nederland. In de nabijheid van het spoor werden vanaf omstreeks 1850 woningen gesticht. Dit was het begin van het ontstaan van een stationsbuurtje aan de Herenweg, waarvan nog vrij veel huizen uit de periode 1850-1900 aanwezig zijn.

Door de bouw van enkele vrijstaande woningen, villa's en landhuizen aan de Herenweg groeide het buurtje bij het station aan de hoofdkern vast. Parallel aan het spoor werden rond 1925 blokken arbeiderswoningen gebouwd aan de Padoxlaan, deze blijven echter buiten het gezicht.

Karakteristieken

In dit gedeelte is de Herenweg op zijn smalst. De bebouwing uit het begin van de 20^e eeuw staat dan ook vrij dicht op elkaar en bevat in enkele gevallen meer dan 2 bouwlagen. Het openbaar groen in deze straat beperkt zich tot één bomenrij langs de noordzijde van de Herenweg. De Lockhorstlaan is één van zijstraten die op dit gedeelte van de Herenweg uitkomt. Alleen de zuidzijde van deze laan is monumentaal bebouwd. De noordzijde heeft daarentegen een monumentale bomenrij.

6. Oranje Nassaulaan

Historische schets

De Oranje Nassaulaan was voor 1800 niet meer dan een pad liggend in het verlengde van de Herenweg. Het pad was de verbinding tussen de Herenweg en het veer over de Poel. Bij dit veer was aan de zijde van Warmond een hek geplaatst waar men tol moest betalen.

Ten zuidwesten van de spoorbaan langs het pad werd in 1850 de grote (boom)kwekerij Lommerlust gesticht, die in handen was van de familie Kouwenhoven. Het gebied werd strikt formeel ingericht. Het bedrijf ging omstreeks 1900 te onder, waarna de gronden in gebruik werden genomen voor bloembollenteelt. De naam van de kwekerij en het bijbehorende landhuis is nu aan de vergetelheid ontrukt door de Lommerlustlaan.

Na circa 1910 werden er ook enige villa's landhuizen en blokken middenstandshuizen gebouwd, waarbij de lineaire structuur in hoofdzaak is voortgezet.

Karakteristieken

De Oranje Nassaulaan is de zuidelijke entree van het dorp Warmond. De Warmonderhekbrug over de Poel zorgt voor de verbinding tussen Oegstgeest en Warmond. Aan beide zijde van de brug zijn de monumentale delen geplaatst van het Warmonder hek. De brug staat in verbinding met de Oranje Nassaulaan. De laanstructuur wordt bevestigd doordat aan beide zijden van de Oranje Nassaulaan bomen staan. Op verschillende plaatsen komen zijstraten, oprijlanen en inritten van kavels op deze laan uit. Fraaie voorbeelden hiervan zijn Achttienhontpad en de Poelweg. Vooral villa's en vrijstaande woningen domineren het beeld van de Oranje Nassaulaan. Een uitzondering vormt de kleine woonwijk met rijtjeshuizen aan de Lommerlustlaan e.o. Ook de geschakelde middenstandswoningen gebouwd na 1910 vormen een onderbreking in het straatbeeld.

7. Sweilandstraat e.o.

Historische schets

In het derde decennium van de 20^e eeuw werd het noodzaak de ontwikkelingen te stroomlijnen en in het begin van de jaren '20 werd hiertoe een voorzet gegeven in de vorm van een eerste uitbreidingsplan. Dit plan werd echter nooit uitgevoerd en met enige wijzigingen werd wel in uitvoering genomen de nadere uitwerking van het ca. 1936 gepresenteerde Plan in Hoofdzaak. In de eerste plaats zou het wegenspatroon worden aangepast door stroomlijning in het noorden en wegsplitsing in het zuidwesten. Bovendien was hierin een tweetal nieuwe wijkjes geprojecteerd voor midden- en lagere inkomensgroepen. Hierbij werd het sterk lineaire karakter van

Warmond in het zuiden versterkt door nadruk op de noord-zuidas. Noordwaarts vanaf de gelijkvloerse spoorkruising was, parallel aan de door bebouwing deels smalle Herenweg, de huidige Sweilandstraat gepland, die zich enige honderden meters verderop weer met de hoofdas zou herenigen. Met deze oplossing werd in de plattegrond een sterke overeenkomst gerealiseerd met de karakteristieke structuur van oude geestdorpen. Met de beoogde ingreep werd ook de twee-assige structuur van Warmond versterkt, zonder dat de Dorpsstraat van doorgaand autoverkeer te lijden zou krijgen. De as Dorpsstraat-Jan Steenlaan zou naar het zuiden via een haakse knik, voorzetting vinden in een straat die uitkwam aan de Padoxlaan. De woningen waren deels in een halfopen (Sweilandstraat) en deels in een gesloten verband ontworpen. De realisatie van het (gewijzigde) plan werd, op enkele werkverschaffingen na zoals de verbetering van de Herenweg, niet meer voor de tweede wereldoorlog ter hand genomen.

In de jaren zestig werden binnen de bebouwde kom ter hoogte van de Jan Steenlaan enkele massieve bouwprojecten uitgevoerd, die het karakter van dit deel van het dorp schaden.

Karakteristieken

De Sweilandstraat is een van de naoorlogse straten binnen het gebied. Het is een brede straat en is één van de stroomwegen binnen de bebouwde kom van Warmond. De straat splits zich voor huize Sint Liduina van de Herenweg en wordt voor het spoorviaduct met de Herenweg, Padoxlaan en van Wassenaarstraat weer samengebracht in een kruising. De bebouwing aan de zuidzijde van de straat is vrijwel uniform; twee-onder-één kap uit dezelfde bouwperiode. Aan de noordzijde zijn het vooral vrijstaande woningen gebouwd in diverse stijlen.

De Jan Steenlaan ligt in het verlengde van de Dorpsstraat en is net zoals de Burgemeester Ketelaarstraat een straat met een bredere opzet. Ook hier heeft de straat aan beide zijde een andere bebouwingsstijl. De zuidzijde (gebied tussen Jan Steenlaan en Warmonder Leede) wordt gekenmerkt door grote kavels met villa's. De villa's zijn diep in de kavels gesitueerd tegen de Warmonder Leede aan.

De noordzijde daarentegen kenmerkt zich door rijenwoningen en twee-onder-een kap woningen uit de 60er en 70er jaren.

Aan het begin van de Jan Steenlaan, aan de Leede kant, staan enkele monumentale boerderijen die beeldbepalend zijn.

Aan het einde mondt de Jan Steenlaan uit in een klein pleintje waarop de Norremeerstraat, Teijlingerkade en de Lockhorstlaan aansluiten. Dit pleintje met enkele bomen wordt gebruikt als parkeerplaats.

Aan de Teijlingerkade ligt aan de zuidzijde vooroorlogse geschakelde woningbouw. Deze bebouwing is direct aan straat gesitueerd. In het haventje wat parallel aan de Teijlingerkade loopt is ruimte voor woonboten

8. Herenweg Oost (vanaf Julianastraat, langs Huys te Warmont)

Historische schets

De buitenplaats van het Huys te Warmont, ten noordoosten van het dorp, kenmerkt zich door een omvangrijk complex van tuinen, bos, parkaanleg en waterpartijen rond een, in oorsprong middeleeuws, maar in de 17^e eeuw herbouwd kasteel. Hoewel er vanouds een zicht- en verkeersas naar de Dorpsstraat liep, is het terrein nu alleen bereikbaar via de Herenweg.

Karakteristieken

Dit gedeelte van de Herenweg bevat weinig historische bebouwing. Aan de noordzijde zijn het vooral grote kavels waarop boerderijen en grote vrijstaande huizen staan. De bebouwing aan de straatkant wordt afgescheiden door grote groene boscages. Aan de zuidzijde scheidt een groot groen plantsoen, waarop een kunstwerk is geplaatst, de Herenweg met de Marijkestraat. Hierdoor krijgt dit gedeelte van de Herenweg een breed en open karakter.

Het landgoed behorend bij Huys te Warmont is een groot, enigszins verwilderd, groen gebied met een diversiteit aan bomen, planten, struiken en waterpartijen. Het Landgoed is bereikbaar via de Herenweg. Aan de Burgemeester Ketelaarstraat ligt een kleine ophaalbrug voor voetgangers.

9. Oranjebuurt

Historische schets

Eerste grootschalige uitbreidingsgebied van Warmond na WO II. Woningen zijn grotendeels gebouwd in de 60er en 70er jaren. Bebouwingspatroon is bij uitvoering gewijzigd en ingevuld door een haaks patroon, met korte tussenstraten, die grote bebouwingsdichtheid mogelijk maakten.

Karakteristieken

Het gebied kenmerkt zich door brede straten en veelal rijenwoningen met dezelfde verschijningsvorm. De Beatrixlaan vormt een uitzondering met aan de noordzijde ruime kavels met vrijstaande bebouwing. Tussen eigentijdse villa's is op nr. 16 een monumentale vaartboerderij inclusief stallen en hooiberg aanwezig. Aan de zuidzijde van de straat zijn er bouwblokken met geschakelde woningen.

In de Julianastraat is een duidelijke scheiding zichtbaar tussen de type woningen. De noordzijde is bebouwd met woningen uit de 30er jaren. Aan de zuidzijde van de straat bevinden zich vooral woningen behorend bij de uitbreiding van de 60er en 70er jaren.

Het gebied tussen Warmundastraat, Burgemeester Ketelaarstraat, Julianastraat en Dr. Ammanstraat is eind 80er begin 90er jaren vervangen door nieuwe bebouwing in vorm van rijenwoningen.

Tussen de Irenestraat en Prins Bernardstraat bevindt zich aan de achterzijde van de kavels een gebied wat is ingericht als speeltuin. De speeltuin is niet openbaar toegankelijk. Wel loopt er vanuit de Prins Bernardstraat een pad naar het toegangshek.

10. Endepoel

Historische schets en karakteristieken

De Weidenbuurt is een typische woonwijk uit de 70er en 80er jaren. Aan een gebiedsontsluitingsweg zijn clusters van woonerven gesitueerd die door samen één woongebied vormen. In het gebied is een grote differentiatie aan woonvormen. Eengezinswoningen appartementen en vrijstaande woningen wisselen elkaar af.

In gebied komt het openbaar groen veelvuldig terug in plantsoenen, parkjes en vijvers.

Ook de randen van de wijk zijn door groen omgeven. De wijk ligt deels op gronden met archeologische waarden.

11. Lommerlust

Historische schets

Het gebied de Hoge weide (of Doodpolder), ten zuidwesten van de Spoorbaan en de Herenweg werd strikt formeel ingericht. Kort voor 1850 werd hier de grote (boom)kwekerij Lommerlust gesticht, die in handen was van de familie Kouwenhoven. Het bedrijf ging omstreeks 1900 ten onder, waarna de gronden in gebruik werden genomen voor bloembollenteelt. De naam van de kwekerij en het bijbehorende landhuis is nu aan de vergetelheid ontrukkt door de naam Lommerlustlaan.

Karakteristieken

Woonwijk uit eind 70er, begin 80er jaren. Voornamelijk rijenwoningen gebouwd in dezelfde stijl. De straten zijn hierbij ingericht als woonerven. Aan Hyacintenlaan en einde Lommerlustlaan zijn op ruime kavels villa's gesitueerd. Er is voldoende openbaar groen in wijk te vinden. Door een pad aan de Hyacintenlaan is de Klinkenberger plas (deels gelegen in de gemeente Teylingen) voor voetgangers bereikbaar.

12. Norremeerstraat

Historische schets en karakteristieken

De straat in het zuidwaartse verlengde van de oude as Dorpsstraat – Jan Steenlaan, de huidige Norremeerstraat, loopt in feite dood op een toentertijd al bebouwd perceel, dat blijkbaar niet door gemeente is aangekocht. De noordzijde van de straat is in 1947 buiten het gezicht van de Sweilandstraat bebouwd. De Norremeerstraat is een vrij brede straat die doordat hij doodlopend is alleen wordt gebruikt wordt door mensen die aan deze straat wonen. Daardoor is het een vrij rustige straat.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Norremeerstraat, Eymers Poeldam, Venne-meerstraat en Dieper Poelkade is uit de 90er jaren. De rijwoningen zijn gebouwd in voornamelijk wit gekleurde materialen. De achterzijde van deze bebouwing is gesitueerd rond een kleine jachthaven waar bewoners gebruik van kunnen maken.

Met uitzondering van het water is er weinig openbaar groen in de buurt aanwezig. Alleen enkele bomen verfraaien het straatbeeld.

13. Heren van Warmondbuurt

Historische schets en karakteristieken

De van den Woudestraat, Endepoellaan, van Wassenaarstraat, van Mathenessestraat, van Duvenvoordestraat en de van den Wijckstraat zijn straten gelegen tussen de Herenweg, het spoor en huize Sint Lidiina. Dit gebied is een woonwijk gebouwd eind jaren 60, begin jaren 70. Aan de Den Woudestraat en het pleintje westelijk aan de van den Wijckstraat zijn het vooral rijwoningen appartementencomplexen.

In het buurt zijn maar weinig groengebieden. Het groen beperkt zich vooral tot bomenrijen en grasveldjes. Achter de van den Woudestraat is een terrein waar de brandweer en gemeentewerken zijn gevestigd.

De groenstrook tussen de het spoor en de van Wassenaarstraat is dicht beplant met bomen en struiken. Dit naar alle waarschijnlijkheid om geluidsoverlast van het spoor tegen te gaan.

14. Poelmeerbuurt

Historische schets en karakteristieken

Het gebied bevindt zich tussen het Achttienhontpad, Oranje Nassaulaan en het Poelmeer. De nog jonge bebouwing bestaat alleen maar uit villa's op ruime kavels die in het groen zijn gesitueerd. Het gebied grenst aan de Poel en het Poelmeer. Het water is d.m.v. slootjes doorgetrokken in het gebied.

15. Bedrijventerrein Veerpolder

Historische schets

In de Veerpolder, aan de overzijde van de Leede, werd in 1920 met 'Padox' de basis gelegd voor de grootschalige houtindustrie.

Karakteristieken

Het industrieterrein Veerpolder is ontstaan uit de vestiging van de houtindustrie. Nog steeds is deze houtindustrie de grootste bedrijvigheid op het industrieterrein. Daarnaast zijn er veel bedrijven op het terrein gevestigd die iets te maken hebben met jachtbouw en scheepvaart. Bijna elk bedrijf heeft zijn eigen bedrijfswoning (vrijstaand) die vaak aan het water zijn gelegen.

Er is op bedrijventerrein Veerpolder niet alleen plaats voor bedrijvigheid maar ook voor recreatie. Een van de grotere recreatiefaciliteiten is het Dekker tenniscomplex. Tot dit complex behoren enkele buitenbanen en een grote hal met binnenbanen en ontmoetingsruimte. De fa. Dekker heeft ook een gebied grenzend aan het industrieterrein ingericht als golfbaan.

16. Hofpolder en Klinkenbergerpolder

Historische schets

Het patroon van de door lokale omstandigheden gestuurde ontginningen laat zich nog op verscheidene plaatsen in de omgeving herkennen in de blokkavels in het veen met name in de Hofpolder en in de Klinkenbergerpolder.

Het eiland de Hofpolder, dat geheel in gebruik was als wei-hooiland, werd als vanouds bemalen door kleine wipwatermolen, die in de winter 1944/45 illegaal werd gesloopt om te worden benut als brandhout. In 1981 werd een andere Warmondse molen, de Veer(polder)molen, afkomstig van het Padoxterrein, van zijn voetstuk getild en op de plek van de Hofmolen gezet. Deze molen dateert vermoedelijk uit 1859.

Karakteristiek

Middeleeuwse, onregelmatige blokverkaveling van het open weidelandschap in de Hofpolder en Klinkenbergerpolder.

17. Koudenhoorn**Historische schets en karakteristiek**

Koudenhoorn is een recreatiegebied in de Kagerplassen. Het is een open gebied, met in de zuidelijke punt een stiltegebied. Het eiland is voor langzaam verkeer bereikbaar en er kan gewandeld en gefietst worden. Het gebied heeft een belangrijke functie in de lokale en regionale recreatiemogelijkheden. Er zijn naast de wandel- en fietspaden verschillende voorzieningen op Koudenhoorn, zoals een strand, een ligweide, een volkstuincomplex, aanlegplaatsen voor boten (passantenhaven 3x24 uur toegestaan), een weiland en een stal met dieren, een blokhut voor de scouting, een trimparcours en een kiosk.

Een uitgebreide beschrijving van dit gebied vindt plaats in het kader van de in ontwikkeling zijnde recreatievisie Warmond.

18. Zwanenburgerpolder

Dit gebied is onderdeel van het buitengebied en valt buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan voor de bebouwde kom. Het gebied is ter oriëntatie opgenomen op de deelgebieden kaart.

In de Zwanenburgerpolder staat een molen met monumentenstatus, de 'Zwanenburgermolen'. De polder is agrarisch gebied.