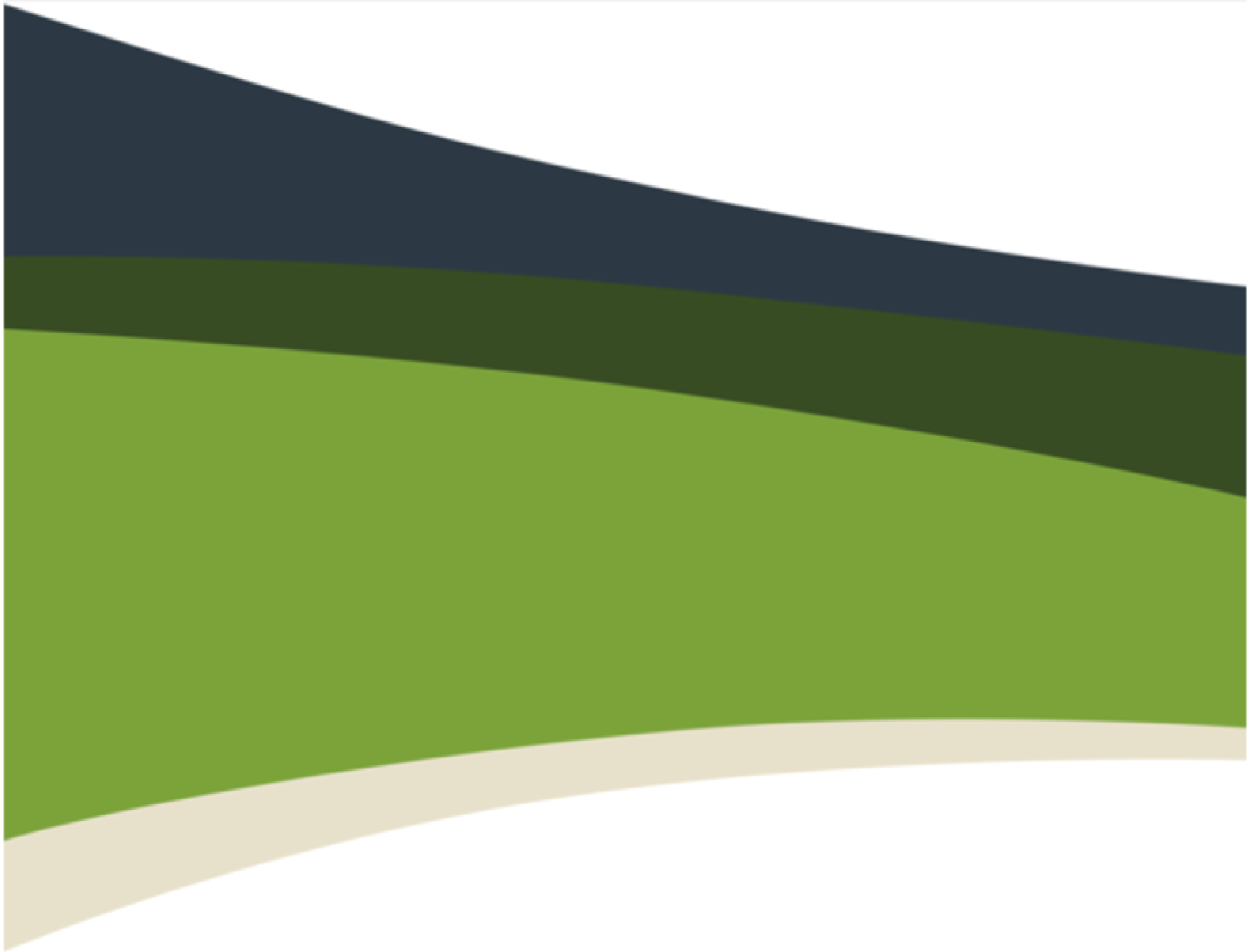


Bestemmingsplan

Raaphorstlaan



Bestemmingsplan Raaphorstlaan



- toelichting
- regels
- verbeelding

Procedure overzicht

Voorontwerp bestemmingsplan ter inzage	11-7-2012 t/m 28-8-2012
Ontwerp bestemmingsplan ter inzage	14 – 11- 2012 t/m 25 -12 2012
Bestemmingsplan vastgesteld	8 juli 2013
Bestemmingsplan ter inzage	
Uitspraak Raad van State	

NL.IMRO.0629.BPRAAPH2012-VG01

Toelichting

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding	5
2.	Beleidskader	8
	2.1.Rijksbeleid.....	8
	2.2.Provinciaal en regionaal beleid	14
	2.3.Gemeentelijk beleid	18
3.	Inventarisatie en analyse	23
	3.1. Ruimtelijke en functionele structuur	23
	3.2. Cultuurhistorie en archeologie.....	24
	3.3. Verkeer en parkeren	26
4.	Milieu en omgevingsfactoren	27
	4.1.Algemeen.....	27
	4.2.Bedrijven en milieuzonering.....	27
	4.3.Waterparagraaf	30
	4.4.Flora en fauna.....	32
	4.5.Luchtkwaliteit	33
	4.6.Bodem	34
	4.7.Geluid	35
	4.8.Externe veiligheid.....	35
5.	Planbeschrijving	36
	5.1. Visie op de bestaande situatie en ontwikkelingen.....	36
	5.2 Visie op de gewenste situatie	37
6.	Juridische planopzet	41
	6.1.Algemeen.....	41
	6.2.Methodiek	41
	6.3.Verbeelding	41
	6.4.De regels	41
	6.5.Algemene regels	43
	6.6.Bijlagen	44

7.	Uitvoerbaarheid	45
	7.1.Economische uitvoerbaarheid.....	45
	7.2.Inspraak	45
	7.3.Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	45
	7.4.Handhaving	45

Colofon, bronvermelding

Bijlagen bij de toelichting: "Cultuurhistorisch onderzoek Raaphorstlaan te Wassenaar"(SB4, 2011)

Raadsvoorstel gemeente Wassenaar d.d.

1. Inleiding

Algemeen

Aanleiding voor dit bestemmingsplan Raaphorstlaan zijn twee afzonderlijke particuliere ontwikkelingen die, in samenhang bekeken worden. Daarnaast zijn er percelen vernietigd, door de Raad van State, die dienen te worden gerepareerd.

De eerste ontwikkeling betreft een perceel grond van Staatsbosbeheer (verder: SBB). SBB is voornemens een voormalig agrarisch complex in de Veenzijdsepolder (Raaphorstlaan 36, 37 en 38) geheel te slopen. Doel hiervan is om het terrein weer in te richten als weidevogelgebied en het open weidse karakter van het agrarisch gebied te herstellen. Voor het beheer van het gebied blijft een ruimte voor opslag van materiaal en machinerie noodzakelijk. Hiervoor stelt SBB een locatie voor aan de Raaphorstlaan.

De tweede ontwikkeling betreft het perceel aan de Raaphorstlaan nabij 19b. De eigenaar is voornemens alle gebouwen en andere bouwwerken op het perceel te slopen en de paardenactiviteiten te staken. Als compensatie wil deze eigenaar twee woningen op het perceel realiseren.

Raad van State

Op 13 augustus 2004 heeft de rechtbank van 's-Gravenhage uitspraak gedaan inzake de splitsing van Raaphorstlaan 29 e. Op grond van de stukken van het geding en het verhandelde ter zitting stelt de rechtbank vast dat door met name het verwijderen van een tussendeur en het dichtmetselen van die opening feitelijk twee woningen zijn ontstaan, met elk hun eigen voorzieningen. Een deel van die voorzieningen is gemaakt na het dichtmetselen van de scheidingswand. Naar het oordeel van de rechtbank is voor deze bouwactiviteit een vergunning nodig. Deze bouwvergunning is door de gemeente niet verleend. Er is terecht sprake van een overtreding. De gemeente is bevoegd om op grond van artikel 125 van de Gemeentewet handhavend op te treden. Conclusie is dat ter plaatse slechts 4 woningen zijn toegestaan. Dit aantal is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Op 23 mei 2007 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan ten aanzien van de ingestelde beroepen op het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004. In deze uitspraak heeft de Raad van State voor een aantal percelen de bestemmingsregeling vernietigd. Voor het voorliggende

bestemmingsplan Raaphorstlaan gaat het om de volgende percelen die door de Raad van State zijn vernietigd:

- ✓Raaphorstlaan nabij 19b
- ✓Raaphorstlaan 29 e.o. (koetshuis)
- ✓Raaphorstlaan ongenummerd, paarden fokkerij

Het besluit van de Raad van State luidt in hoofdlijnen, voor zover van toepassing op dit bestemmingsplan:

1. De oude stal, op het perceel Raaphorstlaan ongenummerd paardenfokkerij, is een legaal bouwwerk en deze is ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht en had bestemd moeten worden.
2. De bestaande lichtmasten, op het perceel Raaphorstlaan ongenummerd paardenfokkerij, waren niet als zodanig in het plan bestemd, terwijl was aangegeven dat daartegen niet handhavend zal worden opgetreden. De lichtmasten hadden in de regels beschreven moeten worden.
3. Het koetshuis bij Raaphorstlaan 29 was verkeerd bestemd. Het is geen koetshuis. Het college is opgedragen om een nieuw besluit te nemen of het wordt gezien als bijgebouw of een aanbouw bij de woning;
4. Aan de gronden ten oosten van het oude stalgebouw (Raaphorstlaan ongenummerd) was de bestemming recreatie woning toegekend. Ter plaatse bevond zich een gebouw dat in december 2005 is afgebrand. Tegen deze bestemming was beroep aangetekend. Uit de daarbij overlegde stukken was gebleken dat het besluit in zoverre was genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Omdat onder andere in het vorige bestemmingsplan een recreatiewoning niet werd toegestaan.
5. Het besluit om de gronden bij Raaphorstlaan nabij 19b de bestemmingen stalgebouw en Agrarisch met landschaps en natuurwaarden toe te kennen berust niet op een deugdelijke motivering. Daarnaast was onduidelijk welke bebouwing op het tijdstip van ter inzage legging aanwezig was.

Doelstellingen

De doelstelling van dit nieuwe bestemmingsplan Raaphorstlaan is om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken en het repareren van percelen waaraan goedkeuring is onthouden door de Raad van State. Met dit bestemmingsplan wordt bovendien de bescherming van de cultuurhistorische waardevolle groen- en waterstructuren beoogd.

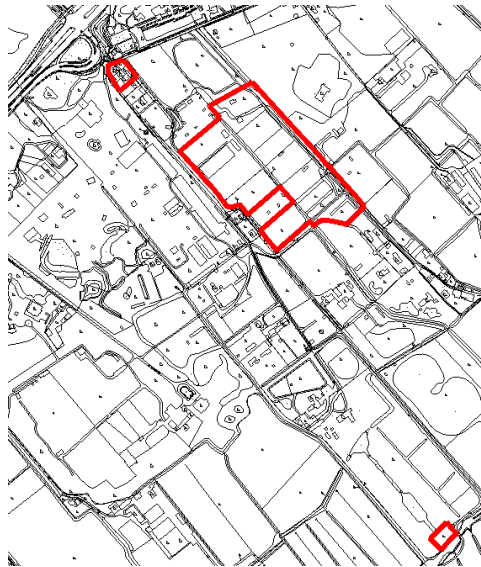
Opzet

De opzet van het bestemmingsplan is een juridische vertaalslag van de beoogde ontwikkeling en bescherming van bestaande kwaliteiten en waarden.

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader gegeven, in hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie en analyse van het gebied gegeven, in hoofdstuk 4 worden de milieu- en omgevingsaspecten, beschreven en in hoofdstuk 5 de te ontwikkelen eindsituatie. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsplanmethodiek en in hoofdstuk 7 op de uitvoerbaarheid.

Begrenzing

Het plangebied, zoals weergegeven op afbeelding 1, bestaat uit drie delen nabij de Rijksweg, de Raaphorstlaan en een stuk bij Raaphorstlaan 35 (bij de Veenwatering)



Afbeelding 1: plangrens bestemmingsplan Raaphorstlaan

Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn delen uit de volgende geldende bestemmingsplannen van toepassing:

1. Landelijk Gebied (2004)
2. Landelijk Gebied (1975).

Digitalisering

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Uniformering, landelijk geldende standaarden en digitale uitwisselbaarheid zijn hierbij kernbegrippen. In de Wro is eenduidig vastgelegd dat de digitale versie van het bestemmingsplan prevaleert boven de analoge (papieren) versie.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008. De verbeelding van dit bestemmingsplan is gemaakt volgens IMRO-2008. Het bestemmingsplan is hiermee digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar, zowel voor de burgers als voor de betrokken (overheids)instanties.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Algemeen

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening wordt op diverse plaatsen vastgelegd en is de laatste jaren sterk in beweging. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de toegenomen aandacht voor cultureel erfgoed, luchtkwaliteit, externe veiligheid en de verbetering van het waterbeheer van belang. Dit geldt ook voor het nader uitvoering geven aan de vernieuwde decentralisatiegedachte en deregulering van de RO-taken.

SVIR/ Nota Ruimte

Het geldende rijksbeleid is vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB). Op 27 februari 2006 is de 'Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling', de PKB Nationaal ruimtelijk beleid in werking getreden. De inwerkingtreding van de Wro heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. De nationale belangen die juridische doorwerking vragen worden vanaf de inwerkingtreding geborgd in de AMvB Ruimte. Onlangs is de ontwerp AMvB Ruimte vastgesteld en in de inspraak gebracht. In deze ontwerp AMvB is het plangebied aangewezen als "Rijksbufferzone". Deze zones zijn aangewezen om de stadsgewesten ruimtelijk van elkaar te scheiden. Het beleid binnen de rijks bufferzones is gericht op het tegengaan van verstedelijking en het waarborgen dat deze zones hun functie als recreatievoorziening kunnen blijven vervullen. Provincies dienen een planologisch regime vast te stellen dat is gericht op het vrijwaren van deze gebieden van verdere verstedelijking.

Met de komst van het kabinet Rutte in 2010 is er een nieuwe bestuurlijke verhouding ontstaan tussen rijk, provincies en gemeenten in de ruimtelijke ordening. Het regeerakkoord geeft aan dat de provincies zich richten op hun kerntaken, die liggen op het gebied van ruimte, economie en natuur. Het rijk werkt deze afspraken uit in de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert (doorschuift naar een lager bestuursniveau) of dereguleert (afschafft). Voor de gemeente betekent dit dat het accent verschuift naar een goede beleidsafstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland.

In hoeverre uit de nieuwe Rijksstructuurvisie Infrastructuur en ruimte nog rechtstreeks consequenties voortkomen voor het gemeentelijke ruimtelijke ordening is nu nog niet bekend. Deze SVIR heeft ten tijde van het opstellen van dit voorontwerp- plan, eind 2011, de status van kabinetsbesluit.

Flora- en Faunawet

De aandacht voor natuurwaarden uit zich onder andere in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten. De Natuurbeschermingswet regelt de gebiedsbescherming. Beoogd wordt de bestaande natuurwaarden te beschermen door de verplichting om bij verstoring van beschermde soorten en gebieden aan te geven op welke wijze rekening wordt gehouden met natuurwaarden.

Water

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan een beschrijving te zijn opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het doel van een waterparagraaf in bestemmingsplannen is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De doelstellingen hebben betrekking op de aspecten van de waterhuishouding, waterberging, waterkwaliteit, veiligheid, grondwater, riolering en aquatische ecologie. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 4.

Monumentenwet

Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet 1988. Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig.

Nota Belvédère

De "Nota Belvédère, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" uit 1999, richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. Belvédère is een strategie waarin de cultuurhistorie uitgangspunt is voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Het credo van Belvédère is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. De landgoederenzone van Wassenaar, waarbinnen ook het plangebied valt, is als Belvédèregebied aangewezen.

Bij nieuwe ontwikkelingen zijn aan deze aanwijzing beleidskansen gekoppeld die in ruimtelijke plannen op alle niveaus dienen te worden meegenomen:

1. herkenbaar houden van de duinontginningen;
2. cultuurhistorische- en natuur waarden als uitgangspunt nemen en;
3. streven naar een goede balans tussen natuurontwikkeling en behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en patronen.

Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het hele plangebied ligt binnen het op 19 november 2007 aangewezen beschermd dorpsgezicht 'landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg', zoals is aangegeven op afbeelding 2. In het aanwijzingsbesluit is het beschermde dorpsgezicht als volgt beschreven: 'een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18^{de} en 19^{de} eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg 20^{ste} eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het gebied draagt een voor ons land zeldzaam warandeachtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschappelijke continuïteit. Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang'.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie zijn de te beschermen waarden met betrekking tot dit plangebied:

- de hoofdstructuur van (historische) wegen, lanen en waterlopen die een afgeleide is van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap.
- de (laan)beplanting en de aanwezigheid van plantsoenen in de villawijken. De oude laanbeplanting is veelal een voortzetting van eeuwenlange traditie. De jonge laanbeplanting is doorgaans in samenhang met het betrokken villapark aangebracht.
- cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing, zoals: beplantingsstructuren, restanten van cultuurhistorisch bebouwing, servituten en/of historische zichtassen.
- erf- en tuinafscheidingen van huiskavels en landgoederen die de karakteristieke verkavelingstructuur visualiseren.

Bij het aanwijzingsbesluit horen twee kaarten. Dit zijn 'waarderingskaart structuren 2' en 'waarderingskaart bebouwing'. Volgens deze kaarten wordt de open groenstructuur (weiland en bouwland) versus de gesloten groenstructuur (bos) gewaardeerd als belangrijke structuur. Ook wordt de boerderijstrook gewaardeerd als belangrijke bebouwing.

Consequentie van de aanwijzing is dat voor het gebied beschermende bestemmingsplannen moeten worden opgesteld die de in het besluit aangegeven kwaliteiten beschermen en dat er beperkt vergunningsvrij bouwen is toegestaan.



Afbeelding 2: Beschermd Dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam / Voorburg (RCE)

Verdrag Malta

In 1998 heeft het Nederlands parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd, dat begin 1992 in Valletta (Malta) is ondertekend. Het doel van het Verdrag van Malta is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het Europese collectieve geheugen en als een instrument voor historische en wetenschappelijke studie. Als elementen van archeologisch erfgoed worden hierbij beschouwd alle overblijfselen en voorwerpen en andere sporen van de mensheid uit vroegere tijdperken die helpen bij het vertellen van de geschiedenis van de mensheid en haar relatie met de natuurlijke omgeving. Het verdrag van Malta voorziet in de bescherming van het archeologisch

erfgoed door onder andere de risico's op aantasting daarvan te beperken. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te bewaren en door de integratie van de archeologie in de ruimtelijke ordening. Het Verdrag van Malta vraagt primair van de bij het verdrag betrokken partijen – samengevat – om zo goed en zo vroeg mogelijk rekening te houden met de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Het Verdrag van Malta heeft in Nederland geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) van kracht is geworden. Met deze herziening van de Monumentenwet worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De nieuwe wetgeving regelt de bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van archeologisch onderzoek. De archeologische monumentenzorg wordt hiermee als volwaardig, en niet vrijblijvend onderdeel opgenomen in de ruimtelijke ordening. In het ruimtelijke ordeningsproces worden immers besluiten voorbereid die verstrekkende gevolgen hebben voor wat wij het bodemarchief noemen: bijvoorbeeld de bouw van woningen of bedrijven, de aanleg van infrastructuur of de inrichting van natuurgebieden. Met het van kracht worden van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de rol van de overheden nu 'officieel'.

Het belangrijkste doel van de nieuwe wet is de bescherming van het bodemarchief door het reguleren van bodem verstorende activiteiten.

- Uitgangspunt is de aanwezigheid of te verwachten archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem (*in situ*) te behouden of te ontzien. Alleen als *in situ* behoud niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud *ex situ*, d.w.z. behoud van informatie door het verrichten van een opgraving en het opslaan van gegevens en vondsten.

- De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die binnen de kaders van de wetgeving – dienen te beschikken over een gemeentelijke beleidsnota archeologie en een beleidskaart archeologie. Gemeenten zijn verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met archeologie en kunnen archeologische randvoorwaarden opleggen aan omgevingsvergunningen. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg niet wordt verleend.
- De initiatiefnemer van de bodem verstorende activiteit moet het door de gemeente verplicht gestelde archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en –uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen (principe ‘de verstoorder betaalt’).
- Elk archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie ¹(KNA) door een bedrijf met een opgravingsvergunning.

De wet regelt dus de te volgen procedures en de financiering van archeologisch (voor)onderzoek en ook het eigendom en beheer van archeologische vondsten. Gelet op de bedoelingen van Malta en de consequenties van de nieuwe wet voor provincies, verschuift de beleidsinzet nog nadrukkelijker van toetsing op archeologische aspecten bij ruimtelijke plannen achteraf naar inbedding van deze aspecten vooraf, van alleen regels handhaven naar meedenken en van behoud van archeologische waarden sec naar behoud en benutting van deze waarden.

De meest actuele versie van de KNA is leidend, in 2011 is dit versie 3.2.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

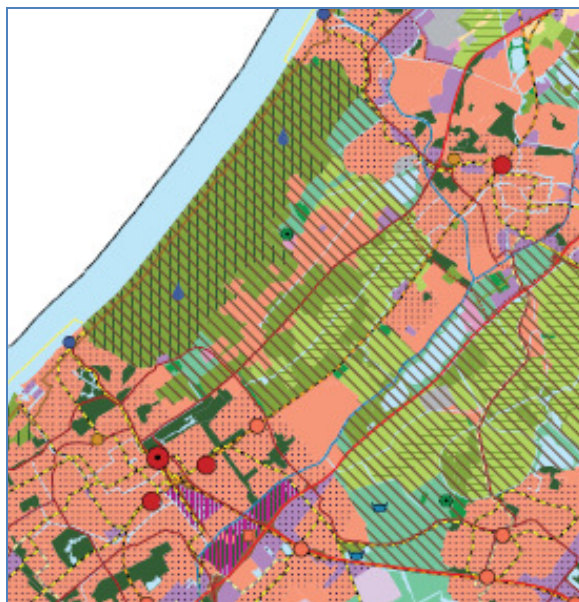
Structuurvisie

'Visie op Zuid-Holland'

Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op juli 2010 de Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de PlanMER vastgesteld. De structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040. De kern van de structuurvisie is het versterken van de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen de provincie Zuid-Holland. De provincie stelt dat dit bijdraagt aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De provincie kiest er voor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren en maakt hierbij gebruik van bebouwingscontouren. Deze contouren zijn opgenomen in de verordening.

De duinen en de landgoederenzone maken het gebied zeer aantrekkelijk voor recreatieve doeleinden. Het beleid is gericht op het behoud en waar mogelijk ontwikkelen van de natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden



Afbeelding 3: Plankaart structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

**Ecologische
hoofdstructuur**

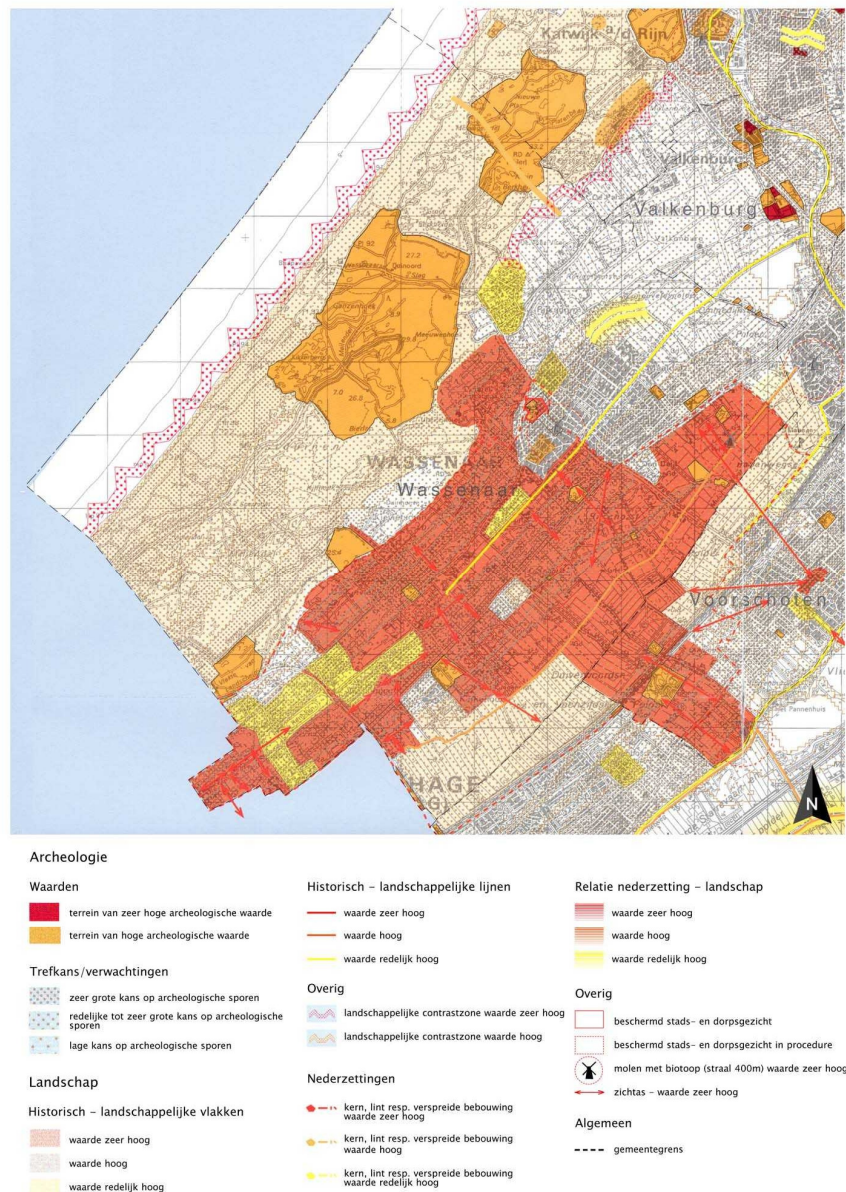
De provincie stelt vast welke gebieden deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden dat de basis vormt voor het natuurbeleid. De ecologische hoofdstructuur bestaat vervolgens weer uit kerngebieden: grote aaneengesloten natuurgebieden met een hoge kwaliteit. Het plangebied heeft de aanduiding "Bestaande natuur, prioritaire nieuwe natuur". Dit houdt in dat deze gronden zijn aangeduid als bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur of als waternatuurgebied. Deze gronden moeten worden beschermd om de natuurfunctie rechtstreeks mogelijk te maken en te beschermen tegen significante aantastingen van de wezenlijke kenmerken en waarden. Artikel 5 uit de verordening is van toepassing op dit plangebied.

**Cultuurhistorische
hoofdstructuur**

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin- en Bollenstreek (juli 2002) wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de aanwezige cultuurhistorische kenmerken en waarden in het gebied. In het bijbehorende Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn per waarderingscategorie algemene uitgangspunten geformuleerd. Het plangebied is aangemerkt als een kroonjuweel Landgoederenzone Wassenaar / Voorschoten / Leidschendam. Dit kroonjuweel herbergt naast een groot aantal landgoederen, de Veenzijdse en Duivenvoordse Polder en enkele groene uitlopers de stad in: het Haagsche Bos/Malieveld en Clingendael. De Veenzijdse Polder ligt in de strandvlakte tussen de oude strandwal waarop Leidschendam- Voorburg en Voorschoten zijn gebouwd en de jongere strandwal die van Den Haag via Wassenaar richting Leiden loopt. Het veenachtige gebied werd in de Middeleeuwen in cultuur gebracht. De Veenzijdse Polder is grotendeels in gebruik als weiland, met uitlopers van het bosrijke terrein van een aantal buitenplaatsen.

In een straal van minder dan 1500meter liggen de beschermde landgoederen Raaphorst, Eikenhorst, Ter Horst, Clingendael en Duivenvoorde. Vanwege hun nabije ligging gelden voor het gebied de uitgangspunten van de landgoederenbiotoop, zoals door de provincie Zuid-Holland in de Verordening Ruimte geformuleerd in artikel 14 en vastgesteld in juli 2010.

Cultuurhistorische hoofdstructuur



Afbeelding 3 Cultuurhistorische hoofdstructuur: overzicht waarden

Regionaal Structuurplan Haaglanden

Op 16 april 2008 heeft het Algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het "Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020" (RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het beleid. Inzet is een verdere ontwikkeling van de regio als internationale regio op het gebied van vrede, recht en veiligheid, maar ook op het gebied van kennis, innovatie en technologie. Voor Wassenaar is hierin een rol

weggelegd als het gaat om bieden van een hoogwaardig woonmilieu, welke volgens het RSP verder versterkt moet worden.

Ruimte voor Ruimte

Op 22 oktober 2003 is de provinciale nota "Ruimte voor Ruimte" in werking getreden. Deze is nu opgenomen in de provinciale verordening. Doel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door sloop van overbodig geworden (agrarische) bedrijfsgebouwen, die niet in het landschap passen en daarmee de gewenste landschappelijke waarden aantasten. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het duurzaam slopen van de bedrijfsgebouwen, op passende locaties compensatiewoningen worden gebouwd. Per 1000m² gesloopte bebouwing mag één woning van 650m³ worden gebouwd. Bestaande bedrijfswoningen kunnen blijven staan of worden verplaatst naar een betere locatie.

In november 2005 heeft de gemeente Wassenaar in samenwerking met de provincie Zuid-Holland de nota `Gebiedsdifferentiatie Landelijk gebied Wassenaar` opgesteld. In deze nota is uitwerking gegeven aan de ruimte voor ruimte regeling, toegespitst op de Wassenaarse context.

In deze notitie wordt vanuit het principe van `behoud door ontwikkeling` aan de hand van deelgebieden aangegeven wat de gewenste ontwikkeling is en met welke aanpassing van de bestaande regelgeving die ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Het betreft hier een verfijning van de provinciale nota "Ruimte voor Ruimte" en de provinciale "Regels voor ruimte" specifiek voor het Wassenaarse grondgebied. Een duurzame kwaliteitsverbetering van groen, landschap en cultuurhistorie, en respect voor de archeologische waarden, is daarbij de insteek. Daarmee wordt tevens invulling gegeven aan de `Cultuurhistorische Impuls Duin, Horst en Weide`.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de "Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015" vastgesteld. Voor het plangebied Raaphorstlaan is aangegeven dat: "de aanwezige landschappelijke kwaliteiten worden nog in stand gehouden door het huidige agrarische gebruik. De belevingswaarde neemt in belang toe: de leegte van de veenweide contrasteert met de bosrijke strandwallen. De doelstellingen tot behoud en versterken van de aanwezige natuurwaarden, van de openheid en het agrarisch extensief karakter gevoegd bij het stimuleren van natuurontwikkeling blijven van kracht. Het belang van het gebied (deel van de Ecologische Hoofdstructuur) overstijgt de invloed van het gemeentelijk territorium. Het gebied dient op de agenda geplaatst te worden als een gezamenlijk te beheren waardevolle open ruimte tussen de omliggende gemeenten. Deze groene kamer is meer dan de gezamenlijke tuin, waar de gemeenten Den Haag, Leidschendam- Voorburg, Wassenaar, Voorschoten en Leiden met hun achterkant zich op richten. Het is het gemeenschappelijke territorium wat in aandacht, zorg en trots wordt gedeeld en onder eenduidige beheeroverkomsten en juridische regelgeving valt. In de randen dient de plandynamiek tot verhoging van de waarde van het gebied als geheel te leiden."

Transformatie locaties

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 op 7 maart 2005 is de bebouwing in de polder weg bestemd. In de toelichting dit bestemmingsplan zijn, in bijlage 2, gebied specifieke uitgangspunten voor transformatielocaties opgenomen. Eén van die transformatie locaties is van toepassing op dit bestemmingsplangebied. Vermeldt staat: *"Voor Raaphorstlaan 19d betekent dit sanering van alle aanwezige bebouwing voor het scheppen van voorwaarden voor het kunnen realiseren van een extensief woonmilieu. Voor het gebied nabij Raaphorstlaan 29c betekent dit eveneens sanering van alle aanwezige bebouwing op twee volkstuinen, paardenfokkerij en paddock en transformatie naar een extensief woonmilieu".*

Handboek Welstand en Beeldkwaliteit

Op 28 juni 2004 heeft de gemeenteraad het "Handboek Welstand en beeldkwaliteit" vastgesteld voor haar gehele grondgebied. Hierin is, op basis van de morfologie van de verstedelijking, het bebouwd grondgebied van Wassenaar ingedeeld in gebieden.

Elke buurt wordt gezien als onderdeel van het historisch gegroeide en in lagen opgebouwde Wassenaar; landschappelijke eenheden (ondergrond en occupatie), stedenbouwkundige vorm (morfologie), bebouwingsvormen (typologie en beeld) en stelsels en systemen. Van de gebieden is de beeldkwaliteit vastgelegd. Deze beschrijving van ruimtelijke kwaliteiten en bouwkundige karakteristieken is daarmee richtinggevend voor dit bestemmingsplan. Het plangebied valt binnen de gebiedsindeling "Duivenvoordse polder (41)". Het gebied wordt daarin gekenmerkt door een open overgangszone tussen landgoederen en weidegebied waarin een aantal karakteristieke boerderijen en incidentele nieuwbouw. Daarnaast is het sloten-/verkaveling patroon cultuurhistorisch gezien zeer waardevol. Behoud van bestaande structuur en kwaliteiten is van toepassing op het beoordelen van nieuwe ontwikkelingen.

Monumenten

In de Wassenaarse Erfgoedverordening 2010 is de bescherming van de gemeentelijke monumenten geregeld. Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

Pact van Duivenvoorde

De gemeenten Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg hebben in 2001 besloten de gezamenlijke inspanning en voor een duurzame en aantrekkelijke inrichting van het door de drie gemeentes lopende aaneengesloten landelijk gebied te bundelen en te versterken. Dit is het Pact van Duivenvoorde. De doelstelling van het Pact is een strategische samenwerking voor behoud en versterking van de openheid, de natuurlijke- en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden en een verbetering van de waterkwaliteit en waar mogelijk een verhoging van de waterkwaliteit door een strategische samenwerking. In 2004 is deze samenwerking uitgebreid tot een bestuurlijk convenant.

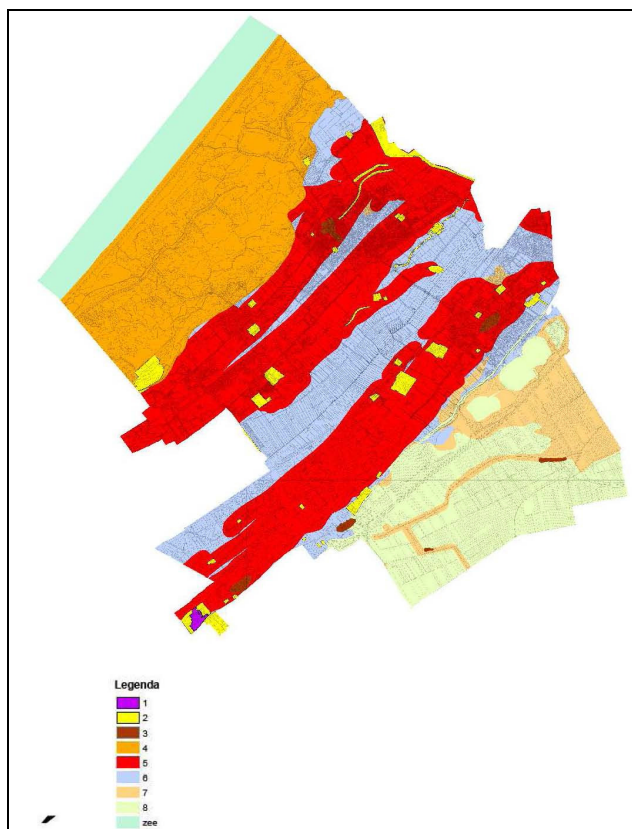
Cultuurhistorische- Impuls Duin, Horst en Weide

In samenwerking met de provincie Zuid-Holland is door de drie gemeenten die zijn vertegenwoordigd in het hiervoor omschreven "Pact van Duivenvoorde", de "cultuurhistorische impuls Duin, Horst en Weide" opgesteld. Hiermee wordt nadere invulling gegeven aan het Belvédèregebied Den Haag – Wassenaar uit de Nota Belvédère. Geconstateerd wordt dat de binnenduintrand en strandwallen / landgoederenzone van hoge waarde zijn vanwege de aanwezigheid van de karakteristieke historisch functionele differentiatie van verschillende woongebieden, de bijbehorende architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten en de aanwezigheid van zichtlijnen, ontginningspatronen en water- en groenstructuren.

Nieuwe ontwikkelingen dienen gebaseerd te zijn op deze cultuurhistorische gegevens en daarbinnen zorgvuldig te worden ingepast, met als doel deze kwaliteiten te versterken of te herstellen.

Archeologiebeleid

De gemeenteraad heeft op 19 januari 2009 de nota Het bodemarchief ontrafald, nota archeologie "Duin, Horst en Weidegebied" vastgesteld. De archeologische beleidskaart toont (zie afbeelding 4) globaal de archeologische waarde of verwachting door middel van 9 verschillende kleuren/cijfers. Elk van de negen kleuren verbeeldt een archeologische waarde of verwachting. De beleidsregels die voor een gebied (van één kleur) gelden, staan beschreven in de bij de beleidskaart behorende Nota 'Het bodemarchief ontrafald'. Hierin staat aangegeven welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn bij welke archeologische waarde of verwachting en welke vervolgstappen bij bodemingrepen verplicht zijn. De beleidskaart en de Nota 'Het bodemarchief ontrafald' zijn mede richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen. De verschillende gebieden van de beleidskaart met de bijbehorende beleidsregels worden ook opgenomen in de gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.



Afbeelding 5: Archeologische beleidskaart (kaart uit de Nota "Het bodemarchief ontrafald", gemeente Wassenaar 2009)

Voor het plangebied geldt gebiedstype 5 (rood). Dit houdt in: hoge verwachting voor de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd Hollandveen op zand en klei. Voorafgaand aan bodemingrepen en/of plannen met een oppervlak > 30 m² en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld dienen een archeologisch bureauonderzoek conform de KNA en enkele controleboringen naar de bodemgesteldheid van het plangebied te worden uitgevoerd. Ten behoeve van het bureauonderzoek dient tevens het bouwarchief te worden geraadpleegd. In plaats van het zetten van controle boringen naar de bodemgesteldheid mogen, indien voorhanden en diep genoeg gezet, ook de boorstaten van een verkennend bodemonderzoek t.b.v. milieu en/of grondwater gebruikt worden. Indien uit het bureauonderzoek blijkt dat het gebied een hoge verwachting heeft en uit de boringen een intacte bodem naar voren komt, dan volgt direct een proefsleuvenonderzoek of in uitzonderingsgevallen een archeologische begeleiding.

**Landschapsbeleidsplan/
Groenstructuurplan**

De gemeente Wassenaar heeft in 1993 een landschapsbeleidsplan/groenstructuurplan opgesteld. Daarin staat aangegeven dat het beleid zich in het algemeen richt op behoud en versterking van de groenstructuur. Het plan gebied ligt als een open groene ruimte tussen het landgoed De Bloemert en de oude dierentuin.

Duurzaam veilig

De gemeenteraad heeft in mei 2002 het "Verkeersplan Wassenaar 2000" vastgesteld en in november 2005 de actualisering van het verkeersplan "Verkeersplan 2005, afmaken en doorpakken". Ook in de actualisering blijven de uitgangspunten: veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Op hoofdlijnen heeft veiligheid prioriteit boven leefbaarheid en weegt leefbaarheid zwaarder dan bereikbaarheid.

In het kader van 'Duurzaam veilig' is in het verkeersplan de categorisering van het wegennet van Wassenaar opgenomen. De intentie is dat de weggebruiker aan het wegbeeld ziet welk rijgedrag verwacht wordt, de maximum snelheid kent, weet hoe de voorrang geregeld is en voorbereid is op de verkeerssituaties die hij kan tegenkomen.

Dit maakt uniformiteit en duidelijkheid in het wegennet gewenst. In Wassenaar is binnen de bebouwde kom een onderscheid gemaakt in:

- gebiedsontsluitingswegen met gescheiden rijstroken en verkeerssoorten en een maximum snelheid van 50 km/uur;
- wijkontsluitingswegen met gescheiden verkeerssoorten en een maximum snelheid van 50 km/uur;
- erftoegangswegen in de vorm van 30 km/uur-gebieden en woonerven. In het plangebied betreft het erftoegangswegen.

Beroep aan huis

De behoefte aan planologische ruimte voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is de laatste jaren toegenomen. Dat blijkt uit het aantal verzoeken hiervoor. Als gevolg van jurisprudentie is een algemene beleidslijn ontwikkeld ten aanzien van beroepen en bedrijven aan huis. Uitgangspunt is dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en de verkeersaantrekkende werking tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft.

Bed & Breakfast

Het starten van een Bed & Breakfast past binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Een woning is een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bed & Breakfast valt niet onder deze begripsbepaling, aangezien de personen aan wie onderdak wordt geboden, geen onderdeel uitmaken van het huishouden van de oorspronkelijke bewoners. In de discussie met betrekking tot de inpasbaarheid in het ruimtelijke beleid wordt uitgegaan van het standpunt dat een Bed & Breakfast een bedrijfsmatige activiteit is, die vanwege vorm en schaalgrootte zeer veel lijkt op "wonen". Wanneer een Bed & Breakfast in omvang beperkt blijft tot een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de hoofdfunctie wonen, hoeft er geen probleem te bestaan met betrekking tot de functie voor het betreffende pand. Kleinschaligheid van Bed & Breakfast kan vanuit deze bestemmingsoptiek worden gedefinieerd als een nevenactiviteit die ondergeschikt is aan de woonfunctie. Bed & Breakfast plaatsvinden binnen de woonbestemming en is alleen in de woning zelf en in aangebouwde bijgebouwen toegestaan.

3. Inventarisatie en analyse

3.1. ruimtelijke en functionele structuur

Ligging in groter geheel

Het plangebied ligt in de 'Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam- Voorburg' welke grofweg strekt van de Benoordenhoutseweg tot het duinengebied. De landgoederenzone ligt in noord- zuid richting ingeklemd tussen de stedelijke bebouwing van Wassenaar en Den Haag en wordt gekenmerkt door een relatief open en groene ruimtelijke structuur.

Landschappelijke structuur

Wassenaar is ontstaan op het strandwallenlandschap direct achter het duingebied. De afwisseling van gesloten, min of meer beboste strandwallen met de open strandvlakten heeft het ontstaan van landgoederen en buitenplaatsen bevorderd. Uiteraard heeft dit ook te maken met de zeer nabij gelegen residentie. Aan het einde van de 19^e eeuw was er tussen Leiden en Den Haag een aaneengesloten zone van vaak zeer ruime landgoederen aanwezig. Binnen de landgoederen waren wegen, robuuste laanstructuren, buitenplaatsen en bossen op de strandwallen gesitueerd. In de strandvlakten lagen vaak de weilanden, de waterstructuren en (in de hoogstgelegen strandvlakte direct achter de duinrand) bospercelen.

Juist de nog relatieve gaafheid van het landschap van strandwallen en strandvlakten maakt deze landschappelijke ondergrond van Wassenaar uniek. De overgangen (gradiënten) haaks op de kust zorgen voor een hoge belevingswaarde, een waardevol ecologisch cultuurlandschap en een fraai woonmilieu. In de gradiënten vinden we de overgangen van relatief hoog naar laaggelegen gebieden, van droog naar nat en van zandige naar kleiveenachtige bodemtypen met de bijbehorende (semi)natuurlijke beplanting en fauna. Op korte afstand heeft zich een grote variatie in soorten ontwikkeld. Deze kwaliteiten zijn nadrukkelijk terug te vinden in de overgang van de jonge duinen naar het strandwallenlandschap.

3.2. Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Door het bureau SB4, bureau voor historische tuinen, parken en landschappen, is in 2011 een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor de waarde stelling wordt onderscheid gemaakt in twee deelgebieden: de afzanderij en het complex in de polder.

Afzanderij

Het gebied maakt deel uit van het strandwallencomplex tussen Den Haag en Wassenaar, waar grote delen zijn benut voor de ontwikkeling van uitgebreide landgoederen, buitenplaatsen en villabebouwing. De agrarische gebieden die niet onder de ruimtelijke configuratie van deze buitenplaatsen vielen, waren vaak evengoed qua bezit verweven met de grootgrondeigenaren. Net als op meer plekken op de strandwal werd in het onderzoeksgebied zand afgegraven en het terrein ingericht voor tuinbouwkundige activiteiten. Deze afgraving vond relatief laat plaats, maar is als karakteristiek fenomeen in de duinstreek goed herkenbaar op deze plek. De aanwezigheid van de steilrand en vaarsloot is hierin bepalend. De historische hagenstructuur is kenmerkend voor de kleinschalige inrichting na de afgraving, ten behoeve van de tuinbouwkundige activiteiten. De ontsluiting langs de noordzijde is met name landschappelijk interessant. Ten slotte resteren een aantal elementen, die dateren van vóór de afgraving en ontginning, namelijk het bos, het hakhoutstruweel en vermoedelijk de afwateringssloot langs het manegegebouw. De vakantiewoning vertegenwoordigt een beperkte historische waarde. De locatie en ontsluiting is echter wel interessant en vergelijkbaar met die van bijvoorbeeld Villa De Bloemert: ontsloten vanaf de Raaphorstlaan, hoger gelegen en met uitzicht op een lager gelegen en open terrein. Het erf van de manege, en de ontsluiting hiervan, heeft geen historische relevantie. Het agrarisch karakter overheerst binnen het onderzoeksgebied, terwijl de gebieden aan weerszijden wel een landgoedkarakter kennen. Zichtassen spelen op deze locatie geen historische rol, wel de openheid van het gebied zelf en de overgang van de bosrijke strandwal naar de open strandvlakte. De plek wordt gekenmerkt door een continuïteit van de ontwikkeling, waarbij het grondgebruik regelmatig veranderde. Hierdoor zijn grotere eenheden opgedeeld, zowel ruimtelijk als qua eigendom, en maakt het gebied een versnipperde en verrommelde indruk. De verbinding

tussen de strandwal en de polder is verbroken door de komst van bebouwing en erfbeplanting op de terreinen ten zuidoosten van het onderzoeksgebied. Ook de verbinding van de vaarsloot met de Veenwatering is verbrokkeld. Vanuit cultuurhistorie waardevolle elementen bij Raaphorstlaan 19d:

- Hakhoutstruweel
- Centrale vaarsloot
- Steilrand
- Beukenhagenstructuur

Complex Jachtopzichterswoning en erf

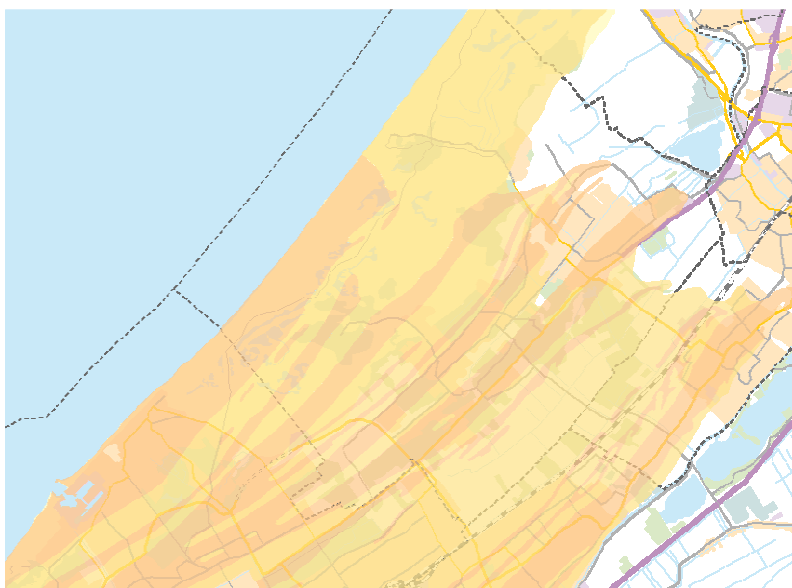
Het complex van de jachtopzichterswoning, agrarische woning, bijgebouwen en erf is als geheel een uitzonderlijk fenomeen in deze omgeving. Het complex kent een uitzonderlijke situering, buiten de reguliere lijn waarop de agrarische bedrijven zijn gevestigd. Het betreft een 20e eeuwse, planmatige ontwikkeling, geïnitieerd door één van de Wassenaarse buitenplaats eigenaren.

De gebouwen hebben een centrale ligging in de polder gekregen ten opzichte van de te beheren gronden. Zowel de jacht, of het toezicht daarop, als het fokken van Lakenvelders kunnen worden gerelateerd aan de agrarische ontwikkeling van de regio cq. het fokprogramma van Lakenvelders in Nederland. De verschillende gebouwen vormen een doorsnede van de typologische ontwikkeling van de agrarische bouwwijze in de 20e eeuw, waarbij onderscheid moet worden gemaakt in de meer uitzonderlijke dubbele jachtopzichterswoning en de andere, voor agrarische doeleinden gebouwde opstallen. Alle gebouwen verkeren thans in slechte staat en het erf is rommelig door ophoping van uiteenlopende rudimenten en afval. Op het oog zijn de woningen op het erf in zodanig slechte staat, dat thans het gebruik als woning niet meer mogelijk is. Vanuit cultuurhistorie waardevolle elementen bij Raaphorstlaan 36-38:

- Kavelsloten
- Jachtopzichterswoning
- Complex van agrarische bebouwing en erf
- Oudere beplanting op het erf, zoals de eiken en paardenkastanjes rondom de Jachtopzichterswoning, en de knotwilgen langs het toegangspad naar de Jachtopzichterswoning.

De agrarische bebouwing en erfbeplanting heeft met name cultuurhistorische waarde in relatie tot de configuratie van het gehele erf.

Archeologie



afbeelding 6: landschappelijke ondergrond (kaart 1.a Archeologie, kenmerken van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Duin- en Bollenstreek)

Resultaten

Archeologisch

Vooronderzoek

Het plangebied Raaphorstlaan te Wassenaar ligt in een omgeving met deels een hoge en deels een middelhoge verwachting op archeologische waarden. Ten zuidwesten van het plangebied zijn prehistorische en middeleeuwse bouwsporen aangetroffen. Binnen het plangebied ontbreken archeologische waarden. Het noordelijk deel van het plangebied omvat een bosperceel dat in de inrichting van het plangebied gehandhaafd blijft. Uit de resultaten van het booronderzoek bleek dat de strandwal afzetting zich op 0 a 1 meter onder NAP bevindt, soms met een veenlaag daarboven. Slechts in twee boringen konden sporen van bodemvorming worden vastgesteld, Echter indicatoren voor menselijke aanwezigheid gedurende de prehistorie of Middeleeuwen in de vorm van een woon- of akker laag; aardewerkscherven, metalen, glazen of objecten van organisch materiaal; menselijk of dierlijk botmateriaal; houtskoolresten, enz. ontbraken. Het zuidelijke deel van het plangebied bleek geheel vergraven ofwel verstoord door diepploegen. Ook hier ontbraken archeologische indicatoren. Evenmin zijn tijdens de veldverkenning archeologische vondsten in omgewoelde grond of aan geschoonde slootkanten waargenomen.

3.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied is met het openbaar vervoer te bereiken met streekbusvervoer. Halteparen zijn aan de Rijksweg nabij Het Kerkehout gesitueerd. De halte aan de westzijde, voor lijnbussen in de richting van Den Haag, is via de voetgangerstunnel te bereiken. De afstand tot een bushalte is groter dan de streefstand van 450 meter. Daardoor is de wenselijkheid voor goede stallingsvoorzieningen voor fietsers bij de halte groter. Het spoorwegstation Voorschoten en het Transferium ten zuidwesten van Leiden aan de A44 zijn met het openbaar vervoer bereikbaar.

Het in 2001 ingevoerde "collectief vraagafhankelijk vervoer" onder de naam RegioTaxi verruimt de mogelijkheden om met openbaar vervoer van deur tot deur in de regio Haaglanden te reizen. Daarnaast is er de Stichting De bij-bus. Van deze Stichting kunnen lichtgehandicapten en ouderen met vervoersproblemen lid worden. Het betreft een besloten openbaar vervoer systeem. Deze voorziening heeft enkele bussen die rijden voor vervoer binnen Wassenaar en, voor zover de tijd het toelaat, tot 5 km daarbuiten naar zieken- en verpleeghuizen.

4. Milieu en omgevingsfactoren

4.1 Algemeen

De haalbaarheid van het plan is getoetst op milieuaspecten. Voor de voor dit plangebied aan de orde zijnde milieuaspecten wordt het resultaat van deze beoordeling hierna toegelicht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Met de beoogde sloop van het agrarisch complex van woningen en opstallen van SBB in de Veenzijdsepolder en de herinrichting van dit terrein als weidevogelgebied verdwijnt een potentieel milieubelastende functie in het plangebied. Ook met de beoogde sloop van een (paarden)stalgebouw ('De Horsten', nabij Raaphorstlaan 19d) met paddock verdwijnt een milieubelastende functie in het plangebied. In plaats daarvan wordt de bouw van twee milieugevoelige functies (woningen) toegestaan. De locaties van de te bouwen woningen zijn weergegeven op de verbeelding. Tegelijkertijd wordt met dit plan beoogd een uitbreiding van een bestaande paardenfokkerij, die gevestigd is op een perceel met de bestemming "agrarische doeleinden: A", mogelijk te maken. Dit plan wijzigt de bestemming in "Agrarisch met de nadere aanduiding voor Paardenfokkerij".

Getoetst is of door deze wijzigingen:

1. de in de directe omgeving gevestigde, niet-wederrechtelijke functies worden belemmerd in hun bebouwings- en gebruiksmogelijkheden c.q. onevenredig in hun belangen worden geschaad;
2. voldoende zekerheid wordt geboden voor een duurzaam gebruik van de nieuwe bestemming "paardenfokkerij";
3. voor de bestaande en nieuw te bouwen woningen in zijn algemeenheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

In de omgeving van de bouwlocaties voor de twee woningen bevinden zich de volgende potentieel milieubelastende bedrijfsmatige activiteiten:

- ten noordwesten: paardenfokkerij tussen Raaphorstlaan 29c en 26 (op een perceel dat in het geldende bestemmingsplan de bestemming "agrarische doeleinden: A" heeft);
- ten oosten: veehouderij Raaphorstlaan 18;
- ten zuidoosten: veehouderij Raaphorstlaan 20/21 en een hoveniersbedrijf Raaphorstlaan 22;
- ten zuiden: (paarden)stalgebouw Raaphorstlaan 34.

Het fokken en houden van vee of paarden is onder omstandigheden een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer. Sinds 1 januari 2013 is de werking van het Activiteitenbesluit verruimd. Dit betekent dat de meeste inrichtingen, ook die waarin extensief dieren worden gehouden, nu vallen onder dit besluit. Alle bovengenoemde bedrijfsmatige activiteiten zijn inrichtingen en vallen onder het Activiteitenbesluit. Voor inrichtingen waarin zogenaamde landbouwhuisdieren (w.o. paarden) worden gehouden of gefokt geldt dat uitbreidingen of wijzigingen niet mogelijk zijn wanneer daarna de afstand tussen een dierenverblijf van die inrichting en een geurgevoelig object (bv. woning):

- minder dan 100 meter bedraagt, wanneer het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- minder dan 50 meter bedraagt, wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Hierbij wordt de afstand gemeten tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de dichtstbijzijnde gevel van het geurgevoelig object.

Het plangebied dient, gelet op de aard van de omgeving, te worden aangemerkt als een gebied 'buiten de bebouwde kom': de aanwezige bebouwing is doorgaans niet op korte afstand van elkaar gelegen en niet geconcentreerd tot een samenhangende structuur zoals in een bebouwde kom.

De bouwvlakken van de geprojecteerde woningen bevinden zich op een afstand van tenminste 50 meter van de bouwvlakken van inrichtingen waarin landbouwhuisdieren worden gehouden of gefokt, zodat de bouw van de woningen geen beperkingen veroorzaakt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze inrichtingen. Omgekeerd bevindt het bouwvlak van de nieuwe bestemming "paardenfokkerij"

zich op een afstand van tenminste 50 meter van bestaande en geprojecteerde woningen.

De geprojecteerde woningen hebben evenmin invloed op de toepasselijkheid van het Activiteitenbesluit op het hoveniersbedrijf.

Conclusies:

- de in de directe omgeving van de geprojecteerde woningen gevestigde bedrijfsmatige activiteiten (inrichtingen) worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd of anderszins onevenredig in hun belangen geschaad;
- het plan biedt voldoende zekerheid voor een duurzaam gebruik van de nieuwe bestemming "paardenfokkerij";
- in zijn algemeenheid kan voor bestaande en (in of nabij het plangebied) nieuw te bouwen woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.3 Waterparagraaf

Algemeen

In het kader van de watertoets is aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Hiertoe is ten tijde van de periode van inspraak en vooroverleg op het voorontwerp bestemmingsplan advies gevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland (hoogheemraadschap). Relevante beschermingswaardige waterkeringen zijn vanuit de provinciale kaarten bestemd

Het beleid voor het water is water bestemmen, water in bestemmingen groen en verkeer mogelijk maken en door middel van een aanlegvergunningstelsel dempen van sloten te reguleren om aan het beleid van het hoogheemraadschap te kunnen voldoen.

Waterbeheer

Het hoogheemraadschap toetst haar beheersgebied momenteel aan de NBW- normering om de wateropgave te bepalen. Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003) stelt dat in stedelijk gebied het laagste maaiveld niet vaker dan eenmaal per honderd jaar mag overstromen. Daarnaast is het beleid van het hoogheemraadschap, vastgelegd in de Keur, dat bij een toename van de verharding in beginsel compensatie plaatsvindt. Bepaald is dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak wordt verhard, er sprake is van een toename van verhard oppervlak. In dat geval zijn compenserende maatregelen noodzakelijk in de vorm van extra open water ter grootte van 15% van de toename van de verharding.

In de planperiode wordt voorzien in toename van het verhard oppervlak 465m² ten opzichte van de bestaande situatie.

Grondwater

In 2002 is een onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterproblematiek in Wassenaar. Voor het plangebied is aangegeven dat er geen grondwateroverlast is.

Neerslag

Het watersysteem dient een bui die eens per 100 jaar voorkomt, plus 10% in verband met klimaatverandering, te kunnen verwerken zonder inundatie van het maaiveld (NBW-normering). In het verleden hebben zich in het plangebied geen echte problemen voorgedaan. De verwachting is dat het watersysteem voldoet aan de NBW-normering.

Riolering

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel, waarbij het hemelwater tijdens hevige regenval via overstorten op het oppervlaktewater geloosd wordt.

Afkoppeling

Voor het afkoppelen van verharde oppervlakken wordt door de Werkgroep Riolering West-Nederland aangegeven systematiek gevolgd. Dit houdt in dat zo veel mogelijk verhard (dak)oppervlak afgekoppeld dient te worden van het rioleringssysteem. Als de grondwaterstand ter plaatse het toelaat, zal het afgekoppeld water bij voorkeur in de grond geïnfiltreerd dienen te worden.

Er zijn geen concrete plannen voor het in de toekomst direct afkoppelen van het regenwater zodat dit direct op het oppervlaktewater loost. Daar waar materialen in contact kunnen komen met regenwater, mag geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen als koper, zink en lood. Ook hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de waterkwaliteit.

Open water

Voor de afwatering is het plangebied aangewezen op de poldersloten.

4.4 Flora en fauna

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft als doel verlies van natuur- en landschapswaarden tegen te gaan. In het plangebied liggen geen gebieden die bescherming genieten op grond van de Vogel- en habitatrichtlijn. Van gebiedbescherming is in het plangebied geen sprake, hetgeen niet uitsluit dat bij nieuwe ontwikkelingen wel naar soortenbescherming dient te worden gekeken. De Flora- en faunawet regelt sinds 2002 de bescherming van een groot aantal planten en diersoorten. Voor handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen betreffende planten op hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving moet ontheffing worden aangevraagd. Er worden 3 categorieën van bescherming (en daarmee toetsingskader) onderscheiden: streng beschermd – beschermd - algemeen. Om ontheffing te krijgen in het geval van streng beschermde soorten zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat er geen alternatief is en er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang. Bij nieuwe ontwikkelingen dient minimaal te worden aangetoond dat het maatschappelijk belang van de ingreep opweegt tegen eventuele schade aan flora en fauna. Binnen het plangebied is een boerenerf gesitueerd met daarop drie woonhuizen, een stal, open schuur, opslag (ex-stal) en een hooimijt in gebruik als stalling. Rond de gebouwen zijn veel bomen aanwezig zoals diverse populieren, wilgen, eiken, paardenkastanjes en andere inheemse soorten. Ook

zijn er knotwilgen aanwezig en restanten van hakhoutpercelen. Onder de bomen zijn struiken en aansluitend ruigte aanwezig. In de weiden staan waardevolle beukenhagen die deels meer dan 70 tot 100 jaar oud zijn. Het wordt begrensd door sloten en omringd door grasland, deels met natuur als hoofddoel en deels in regulier agrarisch gebruik.

In het plangebied zijn onder andere de volgende soorten waargenomen: dwergvleermuis (foerageer, verblijf), laatvlieger (foerageer, verblijf), bunzing (sporen, verblijf), haas (verblijf) bruine rat (broedbiotoop), woelrat (broedbiotoop water), mol (verblijf), zangvogels, watervogels en de vogelsoorten buizerd (verblijf in hoge bomen), zwarte kraai (verblijf), houtduif (verblijf),

In de periode eind maart tot september 2009 is ecologisch onderzoek uitgevoerd door het bureau Duivenboden Natuur. Er is niet alleen gekeken naar vleermuizen, maar ook naar alle eventueel voorkomende diersoorten. Onderzoek is uitgevoerd op twee locaties in de Duivenvoordse polder. Nagegaan is welke beschermde soorten in de polder aanwezig zijn en naar een eventuele nieuwe beheers schuur moet komen. Ook de invloed van de sloop op weidevogels is onderzocht. Binnen het plangebied zijn geen vogels aangetroffen die jaarrond beschermd zijn. Er zijn twee soorten vleermuizen waargenomen, namelijk de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Aanbevolen wordt om de sloop van het door vleermuizen bewoonde gebouw zodanig uit te voeren dat schade aan de dieren wordt voorkomen.

4.5 Luchtkwaliteit

De achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen zijn in Wassenaar laag². Met uitzondering van de N44 is de verkeersintensiteit op wegen in en nabij het plangebied zo laag dat het wegverkeer nauwelijks effect heeft op de luchtkwaliteit. Zoals uit de jaarlijkse monitor in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) blijkt, voldoet de luchtkwaliteit op 10 m van de wegrand van de N44 al aan de geldende normen. Andere luchtverontreinigende bronnen dan wegverkeer komen in Wassenaar overigens niet voor. In het plangebied zijn er dan ook geen knelpunten voor de luchtkwaliteit.

² Voor de kritische componenten fijn stof en stikstofdioxide bedraagt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie langs de N44 respectievelijk minder dan 24 en 26 µg/m³ bij een grenswaarde van 40 µg/m³ (bron: NSL-monitoring 2010).

Dit bestemmingsplan staat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe die in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit hebben. De stalcapaciteit voor paarden in het plangebied neemt af, zodat ook het aantal verkeersbewegingen afneemt. De bouw van (twee) woningen leidt tot een verwaarloosbare toename van verkeersbewegingen die geen significant effect op de concentraties luchtverontreiniging heeft. De bewoners zullen niet worden blootgesteld aan een slechte luchtkwaliteit.

4.6 Bodem

bodemopbouw

Het plangebied is onderdeel van een groter gebied met strandwallen en strandvlakten. De bodemopbouw bestaat uit zand. Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de bodemopbouw wordt verwezen naar het archeologisch onderzoek.

bodemkwaliteit

Voor zover bekend hebben binnen het plangebied geen bodembedreigende activiteiten plaats gevonden. Voor een deel van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Raaphorstlaan 19 d, Tauw, d,d, 16 februari 2007). Uit dit onderzoek blijkt dat plaatselijk Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) in de grond voorkomen boven de achtergrondwaarde. In het grondwater is van nature Arseen verhoogd aanwezig. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgestane de ruimtelijke ontwikkelingen.

4.7 Geluid

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat langs bepaalde wegen geluidzones aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn deze wegen niet aanwezig. De N44 (Rijksstraatweg) valt juist buiten het plangebied. De geluidszone van deze weg valt echter wel binnen het plangebied. De breedte van de zone bedraagt 350 meter. Binnen deze zone dienen de effecten van verkeerslawaaï op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen te worden beoordeeld. Het plan voorziet binnen deze zone in de bouw van een woning. In dat kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door DGMR (Rapport V.2011.1591.00.R001, Raaphorstlaan Wassenaar, d.d.19 maart 2012). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor deze woning de grenswaarde van 48 dB met 1 dB wordt overschreden. Maatregelen om deze overschrijding weg te nemen zijn mogelijk maar staan financieel niet in verhouding tot het te bereiken effect. Daarom dient voor deze woning een hogere waarde te worden vastgesteld van 49 dB ten gevolge van de N44.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's die kunnen optreden bij productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen. De (nabije) aanwezigheid van een risicobron (in de vorm van een buisleiding, transportroute, productie- of opslaglocatie voor gevaarlijke stoffen) kan beperkingen met zich meebrengen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden in een plangebied.

Binnen het plangebied bevinden zich geen bronnen die een risico kunnen vormen voor de externe veiligheid. De ten noordwesten van het plangebied gelegen N44 vormt een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ter plaatse van het onderhavige plangebied heeft de N44 een laag risicoprofiel³. Aangezien de voor de externe veiligheid relevante ontwikkelingen die met dit plan worden voorzien kleinschalig zijn en zich op een afstand groter dan 150 m van de N44 bevinden, heeft dit bestemmingsplan geen risico verhogend effect.

³ Bron: Geoweb, Stadsgewest Haaglanden.

5. Planbeschrijving

5.1. Visie op de bestaande situatie en ontwikkelingen

De visie op het plangebied is in de nota 'Gebiedsdifferentiatie Landelijk gebied Wassenaar' als volgt verwoord: *"De kwaliteit van natuur, landschap en/of cultuurhistorie is aangetast. Dit heeft te maken met de hoge gebruiksintensiteit in combinatie met fysiek verval. Dergelijke situaties zijn in de loop der jaren gegroeid en verrommeld en hebben nu een negatieve uitstraling op een groter gebied."*

Omdat dit bestemmingsplan meerdere locaties omvat, zal de visie daarop achtereenvolgens specifieker worden beschreven.

Complex SBB

Het complex van SBB in de Duivenvoordsepolder bestaat uit drie woningen en een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Eén van de woningen wordt nog gedeeltelijk bewoond, en de bedrijfsgebouwen worden extensief gebruikt door SBB voor de opslag van materiaal en machinerie voor het beheer van het gebied. Het complex oogt vervallen en verrommeld.

SBB is voornemens het hele complex in de polder te saneren en het terrein weer als weiland in te richten. Voor het beheer van het gebied blijft een ruimte voor opslag van materiaal en machinerie noodzakelijk. Daarvoor heeft SBB een locatie beschikbaar aan de huidige ontsluiting, meer naar de rand van het weidegebied.

Raaphorstlaan 19b

Aan de Raaphorstlaan nabij nummer 19b (met kadastraal nummer D2802) staat een stallencomplex; paardenstallen met enkele schuurtjes, illegale bouwwerken, een mestput en enige machinerie. De naastgelegen percelen (met kadastrale nummers D2802 en D2575) zijn geschikt gemaakt voor de uitloop van paarden; hekwerken, afzettingen, schuilgelegenheden en aantasting van het weidekarakter zijn daarvan het fysieke resultaat.

In het bos op het perceel met kadastraal nummer D2575 staan resten van een afgebrande recreatiewoning; dit geeft een desolate aanblik.

De eigenaar van deze percelen is voornemens alle gebouwen en andere bouwwerken op het perceel te slopen en de paardenactiviteiten op te heffen. Ook de locatie van de voormalige recreatiewoning maakt onderdeel uit van deze sanering.

Als compensatie voor het saneren van zowel het complex van SBB als dat van Raaphorstlaan 19b wordt gevraagd om op basis van het principe van 'ruimte voor ruimte' één of twee woningen in het gebied te realiseren.

Paardenfokkerij

Op de percelen (kadastraal nummer D2667) is een paardenfokkerij gevestigd. De bestaande situatie bestaat uit een klein stallengebouw, een hooitas met aanbouw en een paddock. Het terrein is aan de weg zijde aan het oog onttrokken door een (gebiedsvreemde) coniferen haag.

De eigenaar heeft aangegeven de fokkerij uit te willen breiden met o.a. een dienstwoning. Op basis van een onherroepelijke bouwvergunning uit 1998 heeft het bedrijf de mogelijkheid om het stalgebouw met 126 m² uit te breiden.

5.2 Visie op de gewenste situatie

Algemeen

Ook de visie op de gewenste situatie is in de nota 'Gebiedsdifferentiatie Landelijk Gebied Wassenaar' verwoord: *"Door functiewijziging, het saneren van storende bebouwing en het toestaan van compenserende nieuwbouw, kan de situatie in meerdere opzichten worden verbeterd. Op beperkte schaal kunnen deze gebieden als compenserende locaties worden ingezet voor saneringssituaties binnen de groene contour. Als uitgangspunten gelden:*

A. geen uitbreiding van het aantal woningen, behalve wanneer functiewijziging in een woonfunctie een aantoonbare en substantiële meerwaarde geeft voor de natuurlijke en/of landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde.

B. afname van het bebouwd volume ten opzichte van de huidige situatie.

C. aansluiting op de visie uit bestemmingsplan Landelijk Gebied.

D. een goede landschappelijke inpassing."

Hieronder wordt dit voor de afzonderlijke locaties beschreven.

Complex SBB

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 heeft het complex van SBB de bestemming "gebied met natuur- en landschapswaarde en agrarisch medegebruik". Het huidige gebruik, met inbegrip van gebouwen, bouwwerken en dergelijke, is daarmee wegbestemd. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan in 2005 is door de gemeenteraad aangegeven dat wordt ingezet op het volledig saneren van het complex.

Door het slopen van alle gebouwen die nu midden in de open polder staan, ontstaat winst voor natuur en landschap. Het verwijderen van de bebouwing en erfbepanting en het beëindigen van het gebruik is een eerste stap die tot verbetering van het weidevogelgebied zal leiden. Hierdoor wordt het perceel opener waardoor het minder geschikt is voor predatoren. Het terugzetten van de bepanting tot hakhout, sluit aan op de vroegere beheersvorm in het gebied.

Locatie van de kapschuur

Voor het beheer van het gebied is een loods nodig met een oppervlakte van 135m² en een hoogte van 5m. Er is onderzoek gedaan naar negen alternatieve locaties. De locatie op het perceel met kadastraal nummer D2968 is de meest geschikte plaats gebleken, omdat deze min of meer centraal in het beheersgebied ligt, eigendom is van SBB en gebruik gemaakt kan worden van de bestaande infrastructuur.

Door het voorschrijven van inpassingmaatregelen en een stringente bestemmingsregeling, waarbij het bouwvlak strak om het gebouw is gelegd en buitenopslag wordt uitgesloten, zal een goede ruimtelijke inpassing kunnen ontstaan.

Raaphorstlaan nabij 19b

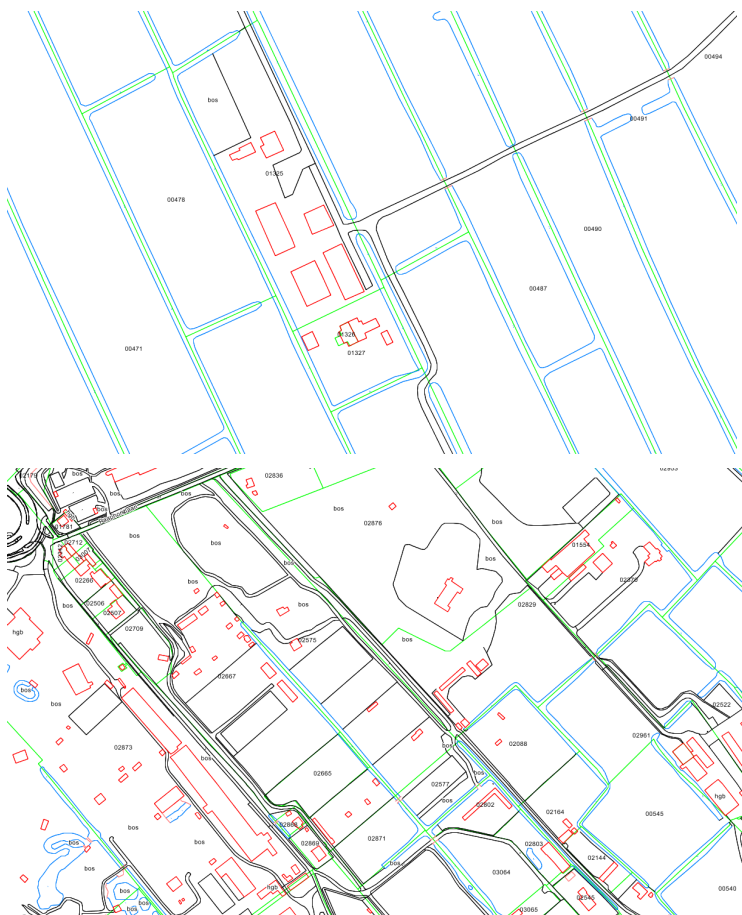
De gewenste situatie nabij de Raaphorstlaan 19b ontstaat als de paardenactiviteiten worden beëindigd en alle bebouwing, verhardingen en bouwwerken worden gesaneerd en het landschappelijke karakter, van kleinschalige velden tussen beukenhagen, wordt hersteld. Hierdoor zal de gebruiksintensiteit van het gebied afnemen en ontstaan kansen voor het herstel van de landschappelijke kwaliteit.

Compensatie voor de saneringen

Op grond van de rekenmethodiek uit de nota 'Gebiedsdifferentiatie Landelijk Gebied Wassenaar' bestaat het aantal m³'s woonvolume dat als compensatie voor de saneringen kan worden ingezet 2.522m³. Dit is als volgt opgebouwd.

- In de polder worden drie woningen gesloopt => 3x 650m³ woonvolume
- In de polder wordt 812m² bedrijfsopstallen gesloopt minus de 135m² die aan de Veenwatering wordt herbouwd (totaal dus 677m²)=> 406m³ woonvolume
- Op de bouwlocatie wordt 256m² stallen gesloopt => 166m³ woonvolume.
- Ook wordt 165m² illegale bebouwing gesloopt (namelijk de restanten van de recreatiewoning en alle (op)stallen tussen de bouwvlek en de Raaphorstlaan) => geen compensatie extra.

Het beschikbare woningbouwvolume zal op verantwoorde wijze in de cultuurhistorische en landschappelijke context worden ingepast.



afbeelding 7: kaarten met de te saneren percelen

nieuwbouwlocatie 1

Als eerste locatie komt het bosperceel tussen de Raaphorstlaan en de afzanding in aanmerking; ter plaatse van de (voormalige) recreatiewoning is een open plek in het bos aanwezig, die bij uitstek geschikt is voor de realisatie van een woning.

In groter verband sluit deze plek aan op de situering die van oudsher vaker is gekozen, namelijk op de overgang tussen hoger en lager gelegen grond. Aan de wegzijde ontleent de locatie haar kwaliteit aan het bosrijke karakter, aan de achterzijde wordt dan de (zicht)relatie met het open landschap gelegd.

Het handhaven van de bestaande vitale volwassen bomen is een voorwaarde om het bosperceel als geheel in stand te houden.

nieuwbouwlocatie 2

De tweede locatie is de locatie van het huidige stallencomplex; de nieuw te bouwen woning maakt dan onderdeel uit van het 'villa-eiland', dat is het cluster villa's van Raaphorstlaan 19a/b/c. Anders dan bij deze villa's, is het gewenst dat er een (zicht)relatie tussen de nieuw te bouwen woning en het landschap wordt gelegd, om daarmee het behoud van het landschap beter te waarborgen.

Voor beide locaties geldt dat de bestaande landschappelijke structuren gehandhaafd blijven. Uitgegaan wordt van twee min of meer gelijkwaardige bouwvolumes op de twee locaties.

Paardenfokkerij

Vanwege de negatieve effecten voor de omgeving is uitbreiding of intensivering van de fokkerijactiviteiten in beginsel ongewenst. Alleen de bestaande (uitbreidings) rechten worden opgenomen.

6. Juridische planopzet

6.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop het beleid, zoals dat in deze toelichting is weergegeven, is vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding.

6.2 Methodiek

De systematiek van de regels volgt de indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Naast de inleidende bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten) en de bijzondere en slotbepalingen, kent het plan meerdere bestemmingen, waarvan er twee dubbelbestemmingen zijn. Een van de dubbelbestemmingen is het belangrijkste instrument om de bescherming van belangrijke cultuurhistorische waarden in het plangebied te waarborgen. Daarbij staat het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht centraal.

6.3 Verbeelding

De verbeelding is digitaal volgens IMRO- codering en is juridisch bindend. De verbeelding is getekend op een topografische ondergrond met een schaal van 1:1000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse bestemmingen aangegeven. NL.IMRO.0629.BPRAAPH2012-VG01

6.4 De regels

Begrippen

De in de regels gebruikte begrippen zijn gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen.

Wijze van meten

In de wijze van meten wordt aangegeven op welke wijze de verschillende in het plan opgenomen maten moeten worden bepaald.

Agrarisch – paardenfokkerij

Onder deze bestemming valt de paardenfokkerij. Het gaat om de bestaande paardenfokkerij. De bebouwingsmogelijkheden beperken zich tot de bestemmingsvlakken.

Natuur

De natuurbestemming heeft betrekking op gronden gelegen aan de Raaphorstlaan. De bijzondere waarden van deze gronden moeten te allen tijde behouden blijven en worden beschermd. Voor dit natuurgebied is het beleid gericht op:

- behoud van de karakteristiek van het gebied;
- behoud, herstel en verdere ontwikkeling van natuurwaarden;
- behoud, herstel en verdere ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- bescherming van het grondwater.

Tuin

Omdat het plangebied ligt binnen het beschermde dorpsgezicht, is het wenselijk de beleving en ruimtelijke kwaliteiten van de beeldbepalende kant van woningen/bestemmingen te beschermen. Deze bestemming is daarom opgenomen voor de tuinen grenzend aan de openbare weg.

Water

Alle cultuurhistorisch waardevolle watergangen zijn expliciet bestemd. Deze watergangen zijn herkenbare elementen van de ruimtelijke en structuur in het gebied. Alleen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden toegestaan. Het beleid is daarnaast gericht op handhaving van de waterstaatkundige functie van deze gronden. Overigens zijn werkzaamheden aan watergangen en –partijen ook vergunningplichtig op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Wonen – 1

Deze bestemming is opgenomen voor de woningen. Het gaat hier om vrijstaande woningen. Bij deze woningen is het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar en eenvormig; door middel van bouwvlakken met aanduiding "specifieke vorm van nieuwbouw villa 1" en "specifieke vorm van nieuwbouw villa 2" is de situering van de hoofdgebouwen en bijgebouwen aangegeven. Met deze regeling wordt ook beoogd de cultuurhistorische waarde van de omgeving te beschermen. Beroep aan huis wordt onder voorwaarden toegestaan.

Wonen – 2

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande geschakelde woningen. Door middel van een bouwvlak is de omvang van de bebouwing is gereguleerd. Ook door het vastleggen van de bestaande goot- en bouwhoogte en bijgebouwenregeling. Met deze regeling wordt ook beoogd de cultuurhistorische waarde van de omgeving te beschermen. Beroep aan huis wordt onder voorwaarden toegestaan

Waarde- archeologie (dubbelbestemming) In de door de gemeenteraad vastgestelde nota "Het bodemarchief ontrafeld" is een gebiedsindeling gemaakt naar gelang de archeologische waarden c.q. verwachtingen. Het beleid is gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden van het gebied. Hiertoe wordt een archeologisch onderzoek verplicht.

Waarde- cultuurhistorie (dubbelbestemming) Dit artikel geeft een algemene bescherming voor de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Deze bescherming is vertaald in een dubbelbestemming. Een vergunningsplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, evenals voor verkennend archeologisch onderzoek.

6.5 Algemene regels

In elk bestemmingsplan komen algemene regels voor. Onderstaand zijn deze beschreven overeenkomstig de structuur van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

Anti-dubbelregel De regeling zoals deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening is overgenomen.

Algemene bouwregels In deze regel worden de grenzen of de regelgeving aangegeven die rand voorwaardelijk zijn bij of waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Algemene gebruiksregels In deze gebruiksbepaling is het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken gedefinieerd.

Algemene ontheffingsregels In deze algemene ontheffingsregels zijn de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte bebouwing.

Procedureregels In deze regels wordt de procedure voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geregeld evenals de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid en toetsingscriteria toepassing ontheffing- en wijzigingsbevoegdheid.

Overgangs- en slotregels De overgangs- en slotregels zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening zijn overgenomen.

6.6 Bijlagen

Bijlagen bij de toelichting: "Cultuurhistorisch onderzoek
Raaphorstlaan te Wassenaar"(SB4, 2011)

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan wordt een particuliere ontwikkeling mogelijk gemaakt en worden percelen gerepareerd waaraan goedkeuring is onthouden.

De ontwikkeling is voor de gemeente Wassenaar budgettair neutraal. De gemeente Wassenaar is dan ook niet risicodragend. Met de initiatiefnemer is een planschade overeenkomst gesloten.

7.2. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Raaphorstlaan heeft ter inzage gelegen van 11-7-2012 t/m 28-8-2012. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14-11-2012 t/m 25-12-2012

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan:

- Provincie Zuid-Holland;
- Staatsbosbeheer, regio- west
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Liander;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Stadsgewest Haaglanden.

7.4 Handhaving

Algemeen

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid.

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

1. voldoende bekendheid met het bestemmingsplan:
Een goed handhavingsbeleid begint bij de bekendheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven.

Naast de in de wet vastgelegde waarborgen in de procedure voor inspraak- en rechtsbeschermingmomenten is er aandacht besteed aan voorlichting. Zo is in het gehele plangebied huis aan huis kenbaar gemaakt dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd in het kader van de inspraak, is de verdere bestemmingsplanprocedure aangegeven en gemeld waar op de gemeentelijke website het bestemmingsplan te vinden is.

2. draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan:
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers binnen het plangebied. Daarbij is het normaal dat niet iedereen zich kan vinden in ieder onderdeel van het plan. Een algemeen positieve benadering komt in de handhaafbaarheid echter wel ten goede.
3. een realistische en inzichtelijke regeling:
Een juridische regeling moet realistisch en inzichtelijk zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend en inflexibel. Daarnaast en bovenal moeten de bestemmingsplanbepalingen controleerbaar zijn. De regels moeten om die reden niet meer bepalen dan strikt noodzakelijk is.
4. Een actief gemeentelijk handhavingsbeleid:
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie binnen het plangebied. In het verlengde daarvan moeten geschikte maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten ontstaat rechtsonzekerheid.

Voor deze controle en handhaving is samenwerking in brede zin een noodzaak. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer, de Algemene Plaatselijke Verordening, die samenwerking binnen de gemeente noodzakelijk maakt. Alleen op die manier kan behoud van de bestaande kwaliteiten in het plangebied worden gewaarborgd. Daarom is van belang hier vast te leggen dat tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

De instrumenten

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van aanvragen voor een omgevingsvergunning en verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan en vervolgens bij de controle van verleende omgevingsvergunningen en ontheffingen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (achteraf). En overtreder riskeert:

- dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag, wordt weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen wat er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de eigenaar behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder.
- dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels is een strafbaar feit. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de hiervoor genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is verzwwaard.

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied. Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd c.q. verleend. Van geval tot geval zal gezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

Informatie

Voorkomen is beter dan genezen. Eerder in deze paragraaf is al aangegeven dat bekendheid met het plan belangrijk is voor de handhaving. Ook is vastgesteld dat de totstandkoming van dit bestemmingsplan met veel publiciteit is omgeven. Het lijkt zo vanzelfsprekend, maar het is goed vast te stellen dat burgers, bedrijven en instellingen een eigen verantwoordelijkheid hebben. Het bestemmingsplan is altijd digitaal te raadplegen. Daarnaast zijn er folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er tot slot op ingesteld nadere uitleg te geven. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis en informatie verkeerde beslissingen te nemen.

Colofon, bronvermelding

bronvermelding afbeeldingen

Afbeelding 1	Plangrens bestemmingsplan Raaphorstlaan
Afbeelding 2	Beschermd Dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam / Voorburg (RCE)
Afbeelding 3	Plankaart Structuurvisie “Visie op Zuid – Holland” (Provincie Zuid – Holland, 2009)
Afbeelding 4	Archeologische beleidskaart (kaart uit de Nota “Het bodemarchief ontrafeld”, gemeente Wassenaar 2009)
Afbeelding 5	Landschappelijke ondergrond (kaart 1a, kenmerken van de cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland / regio Duin- en Bollenstreek)
Afbeelding 6	Landschappelijke ondergrond (kaart 1.a Archeologie, kenmerken van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Duin- en Bollenstreek)
Afbeelding 7	Kaarten met de perceelsgrenzen

Bijlagen: -

Bijlagen bij de toelichting: “Cultuurhistorisch onderzoek Raaphorstlaan te Wassenaar”(SB4, 2011)