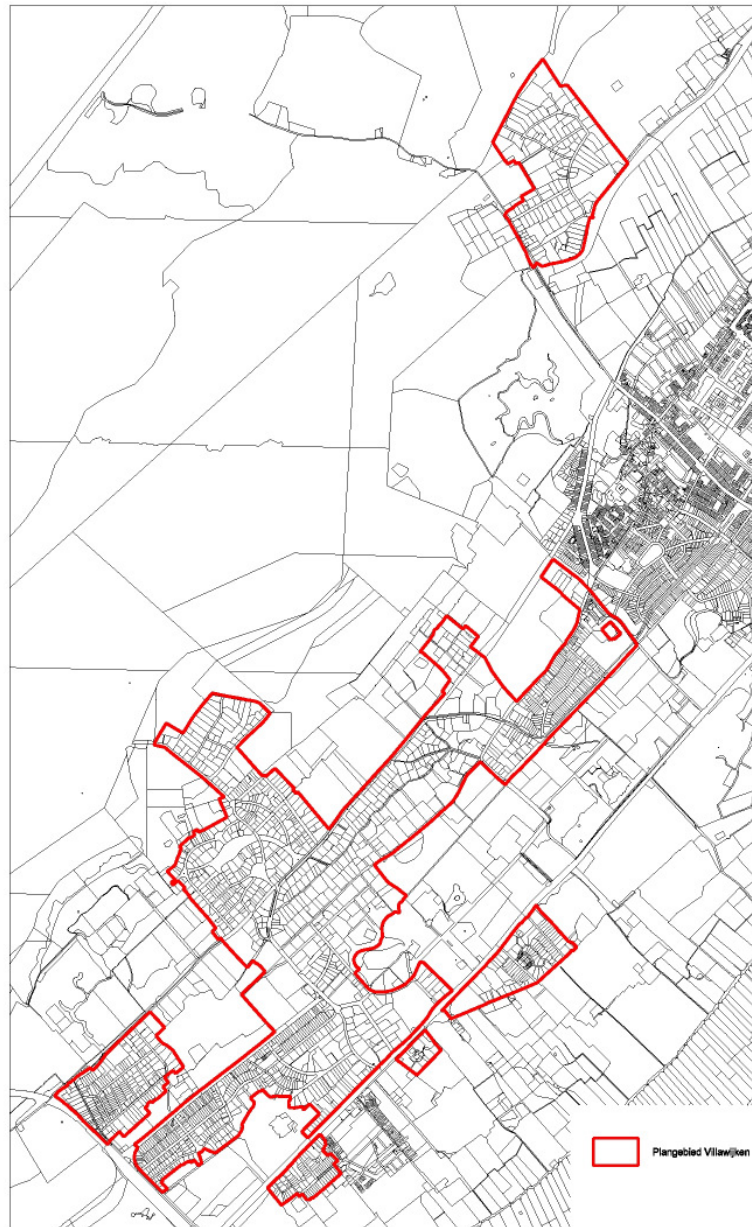


Bestemmingsplan

Villawijken 2010



Ontwerp ter inzage	22 dec. '09 t/m 1 febr.2010
Vaststelling door gemeenteraad	17 mei 2010
Vastgestelde bestemmingsplan ter inzage	
Beslissing Raad van State	
Publicatie bestemmingsplan	2 juni 2010 t/m 13 juli 2010

Wassenaar, mei 2010

Inhoudsopgave toelichting

1. Inleiding	blz. 1
2. Beleidskader	
2.1. Rijksbeleid	blz. 4
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	blz. 11
2.3. Gemeentelijk beleid	blz. 16
2.4. Conclusie	blz. 21
3. Inventarisatie en analyse	
3.1. Algemeen	blz. 23
3.2. Beschrijving per deelgebied	blz. 28
4. Milieu en omgevingsfactoren	
4.1. Algemeen	blz. 43
4.2. Waterparagraaf	blz. 43
4.3. Flora en fauna	blz. 46
4.4. Luchtkwaliteit	blz. 47
4.5. Bodem	blz. 48
4.6. Geluid	blz. 49
4.7. Veiligheid	blz. 50
5. Visie	blz. 52
6. Juridische planopzet	
6.1 Algemeen	blz. 56
6.2 Planmethodiek	blz. 56
6.3 Verbeelding	blz. 57
6.4 De regels	blz. 57
6.5 Algemene regels	blz. 65
6.6 Bijlagen	blz. 66
7. Uitvoerbaarheid	
7.1 Economische uitvoerbaarheid	blz. 67
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	blz. 67
7.3 Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan	blz. 68
7.4 Handhaving	blz. 68
Colofon, bronvermelding	blz. 71

Bijlagen toelichting:

1. Monumentenlijst	blz. 72
2. Overlegreacties ex art. 3.1.1 Bro	blz. 75
3. verslag hoorzitting d.d. 18 februari 2010	
4. samenvatting zienswijzen en reactie	
5. (ambtshalve) wijzigingen	

TOELICHTING

1. Inleiding

Algemeen

De aanleiding voor de integrale herziening van de bestemmingsplannen Villawijken en Rijksdorp is meerledig.

1. *wettelijke verplichting*: Het 'oude' bestemmingsplan Villawijken dateert van 15 augustus 1977. Het bestemmingsplan Rijksdorp, dat in deze herziening wordt samengevoegd met Villawijken, dateert van 15 maart 1982. Volgens de Wro moet de bestemming van gronden, met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde regels, binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw worden vastgesteld. Tevens moet het bestemmingsplan voldoen aan de in de Wro vastgestelde verplichtingen met betrekking tot de digitalisering.
2. *actualisering en uniformering*: De actualisering heeft als doel het aantal plannen in Wassenaar te reduceren, te uniformeren en de inhoud meer op elkaar af te stemmen. Die afstemming heeft ook betrekking op de plangrenzen. Behalve het integreren van bestemmingsplan Rijksdorp in Villawijken, worden ook delen uit Landelijk Gebied in het voorliggende plan opgenomen. Met de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied (2004) heeft een verschuiving plaatsgevonden van enkele delen uit Villawijken en Rijksdorp naar Landelijk Gebied. Omgekeerd worden ook enkele deelgebiedjes uit het Landelijk Gebied weer toegevoegd aan Villawijken 2010 omdat deze stukjes qua functie en ruimtelijke structuur beter aansluiten bij Villawijken (denk aan kavels Lentevreugd).
3. *heroverwegen van enkele onderdelen*: In de herziening worden gewijzigde planologische inzichten vastgelegd. Sinds 1977 is Villawijken vanuit de diverse rijks- en provinciale nota's gewaardeerd, waardoor het wenselijk is om het nu nog geldende planologische regime op onderdelen te heroverwegen. Het beleid is aangescherpt omdat de bestaande kwaliteiten onder druk staan. Het beleid vraagt meer aandacht voor het behoud van de cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing, laan-, groen en waterstructuren. In het collegeprogramma wordt behoud en versterking van het groene karakter onderschreven.
4. *verwerken van het "beschermde gezicht"*: Op 16 oktober 2006 heeft de gemeenteraad de 3^e partiële herziening van het bestemmingsplan Villawijken¹ vastgesteld om, anticiperend op de aanwijzing van een groot deel van Wassenaar als beschermd dorpsgezicht, het bestemmingsplan Villawijken voldoende beschermend te maken. Deze aanwijzing heeft plaatsgevonden op 19 november 2007. De partiële herzieningen die in het verleden zijn vastgesteld zullen geïntegreerd moeten worden in de totale herziening van het bestemmingsplan.

¹ De 1^e en 2^e partiële herziening betroffen enkele inhoudelijke correcties die in de integrale herziening worden meegenomen. De 1^e herziening, gedateerd 15-08-1983, betreft het redactioneel wijzigen van de artikelen 21, lid 4 en 24, lid 4. De 2^e herziening, gedateerd 17-06-1985, betrof de volgende onderdelen: profiel van de Jagerslaan, bouwmogelijkheden Duinlustweg, Hazelaan en Laantje van Duinauwe, de garage bij woning Duinvoetlaan, artsenpraktijk bij woning Waldeck Pyrmontlaan, een tennisluchthal (geschraapt), vier percelen aan de Duinlustweg en een correctie van artikel 22 lid 1 (aanlegvergunningstelsel).

Doelstellingen

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een actueel ruimtelijk sturingskader (beleid en regels) om ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied in gewenste banen te leiden. Daarmee moet de bescherming van de cultuurhistorische en architectonisch waardevolle bebouwing, laan-, groen- en waterstructuren beter worden gewaarborgd. Het plan heeft een beheersmatig karakter omdat wordt ingezet op het behoud van het groene en dorpse karakter. Het bestemmingsplan beoogt geen ingrijpende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

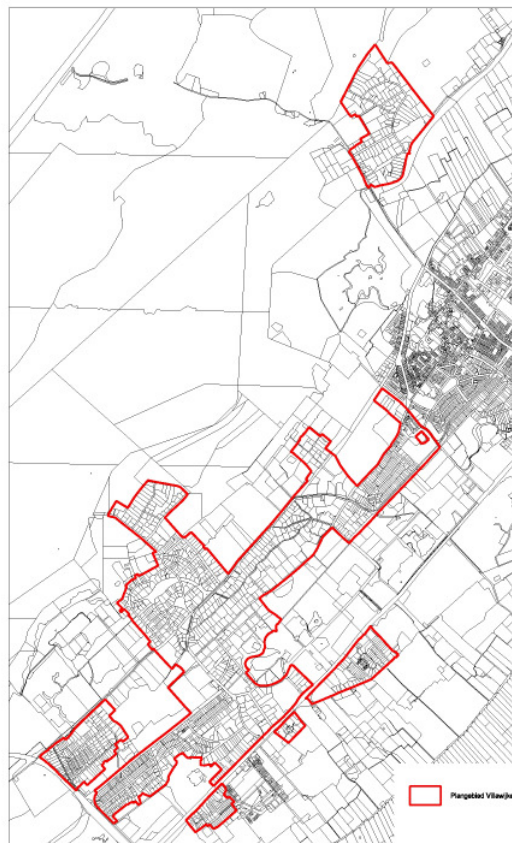
Opzet

De opzet van het bestemmingsplan is voornamelijk een juridische vertaalslag van de bestaande toestand en de bescherming van bestaande kwaliteiten en waarden. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader gegeven. In hoofdstuk 3 wordt een ruimtelijke en functionele analyse gemaakt van het plangebied. Vanuit een cultuurhistorische ondergrond worden de woonfunctie en maatschappelijke functies in relatie gebracht met hun omgeving: stedenbouwkundige en landschappelijke opzet, groen en verkeer. In hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten als bodem, geluid, water en luchtkwaliteit aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft de visie op het plangebied. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsplanmethodiek en het afsluitende hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoeringsaspecten.

Begrenzing

Kortheidshalve wordt verwezen naar afbeelding 1

Afbeelding 1: plangrenzen Villawijken



**Geldende
bestemmingsplannen**

Het plangebied omvat de volgende bestemmingsplannen of delen daarvan:

- bestemmingsplan Villawijken, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 augustus 1977, aangevuld met 1^e herziening d.d. 15 augustus 1983 en 2^e herziening d.d. 17 juni 1985
- bestemmingsplan Rijksdorp, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 maart 1982
- 3^e partiële herziening Villawijken beschermd gezicht, onherroepelijk na uitspraak Raad v. State op 17 oktober 2007
- het bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2005, onherroepelijk na uitspraak Raad v. State op 23 mei 2007
- bestemmingsplan Norah, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 1999.

Bij Villawijken en Rijksdorp gaat het om het gehele plangebied, en bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied slechts om enkele delen die van het Landelijk Gebied naar Villawijken worden overgebracht omdat deze qua functie en ruimtelijke structuur beter aansluiten bij Villawijken. Het gaat hierbij om de kavels Lentevreugd en een strook natuur- c.q. duingebied grenzend aan de percelen aan de Van Bergenlaan die aan het plandeel van Rijksdorp wordt toegevoegd. Tevens wordt een strook bij Kievietsduin (aan de zijde van de grote parkeerplaats), de individuele verkaveling die direct aan de noordzijde van de Houtlaan grenst en een deel van het perceel Laan van Koot 20 bij Villawijken gevoegd.

Ten aanzien van het bestemmingsplan Norah geldt dat een strook grond, gelegen achter het geluidsscherm langs de Norah, bij de tuinen van de woningen langs de Zijdeweg is gevoegd. Deze strook wordt daarom aan Villawijken toegevoegd.

Digitalisering

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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Villawijken 2010 is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008. De verbeeldingen (voorheen: plankaarten) bij dit bestemmingsplan zijn gemaakt volgens IMRO-2008. Het bestemmingsplan is hiermee digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar, zowel voor de burger als voor de betrokken (overheids)instanties.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Algemeen

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening is op diverse plaatsen vastgelegd en de laatste jaren sterk in beweging. Voor dit bestemmingsplan is vooral de sterk toegenomen aandacht voor cultureel erfgoed, de verbetering van het waterbeheer, de luchtkwaliteit en de externe veiligheid van belang.

Het rijksbeleid staat verder in het teken van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die 1 juli 2008 in werking is getreden. Dit bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig de Wro.

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de “Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling”, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk beleid, in werking getreden. De Nota Ruimte is een nota op hoofdlijnen.

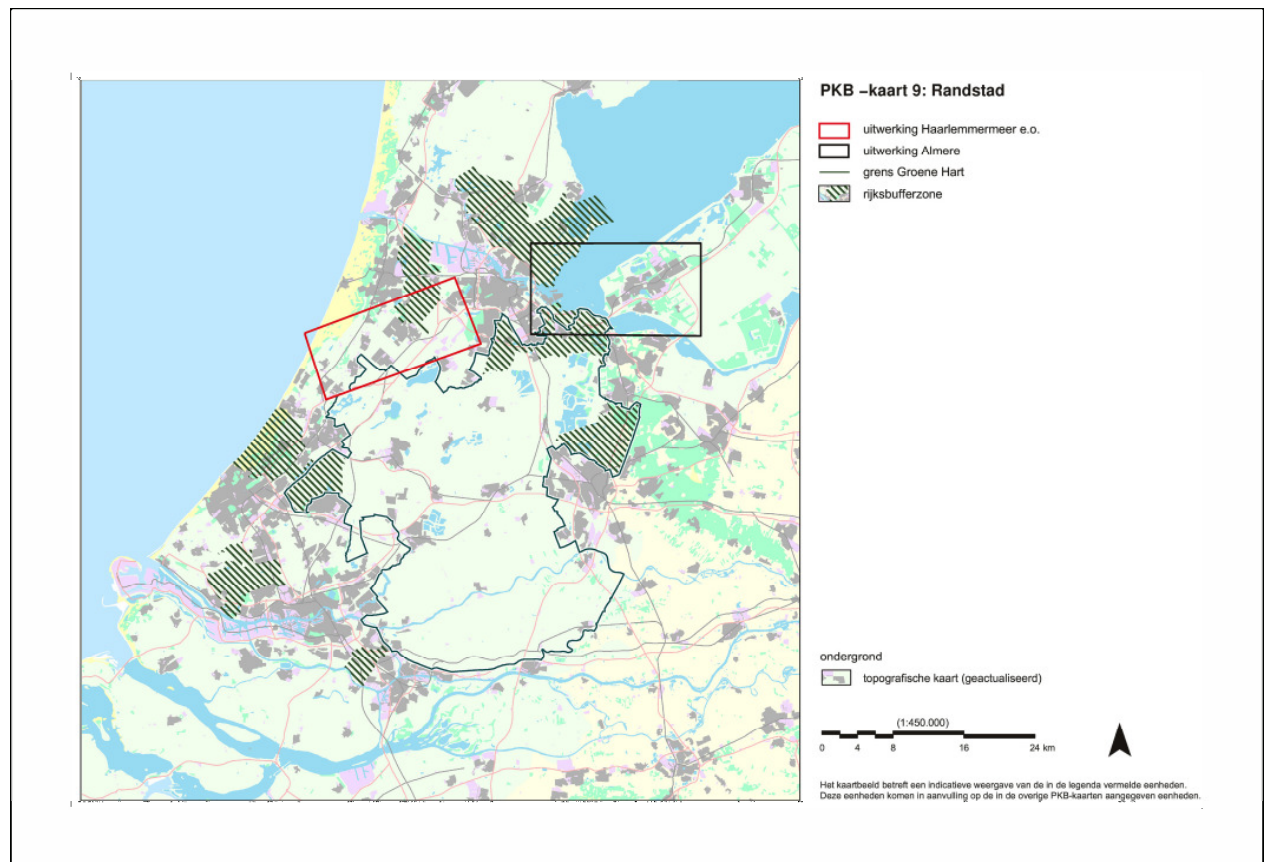
Hoofddoel is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het beleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het plangebied is in de Nota Ruimte aangewezen als “rijksbufferzone”. Deze zones zijn aangewezen om de stadsgewesten ruimtelijk van elkaar te scheiden. Het beleid binnen de rijksbufferzones 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.

Afbeelding 2 Rijksbufferzone



Flora- en Faunawet

De aandacht voor natuurwaarden uit zich o.a. 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 diersoorten (de Vogelwet, de Jachtwet, de Wet bedreigde uitheemse diersoorten, de Nuttige dierenwet 1914 en het soortenbeschermingsonderdeel van de Natuurbeschermingswet 1998) en vormt samen met de natuurbeschermingswet 1998 het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. Uitgangspunt van de Flora- en Faunawet is het “nee, tenzij”-principe.

De Flora- en Faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij onderscheid tussen “licht” en “zwaar” beschermde soorten.

Als sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden. Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Voor zover vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde diersoorten wordt deze ontheffing slechts verleend indien:

- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;
- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet worden onderzocht of de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van een vrijstelling niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden. Uitgaande van nog bestaande bouwmogelijkheden die opgenomen zijn in de aan dit plan voorafgaande bestemmingsplannen Villawijken en Rijksdorp is een quick-scan uitgevoerd. In hoofdstuk 4 komt dit inhoudelijk terug.

**Natuurbeschermings-
wet gebieden**

Binnen het plangebied is één (deel)gebied aanwezig die is beschermd in het kader van de natuurbeschermingswet en tevens is aangewezen als natura-2000-gebied. Dit betreft het beschermd natuurmonument Berkheide dat ter plaatse van de percelen aan de Van Bergenlaan deels overlapt met het plandeel Rijksdorp. Daarnaast grenst het plandeel Kievietsduin direct aan het natura-2000-gebied Meijendel-Berkheide.

De genoemde gebieden zijn aangewezen als te beschermen habitat in het bijzonder voor de Nauwe Korfslak en de Meervleermuis. Bij de herziening van de bestemmingen die binnen het beschermd natuurmonument en/of het natura 2000-gebied liggen dan wel daar direct aan grenzen, moet het uitgangspunt zijn dat de beschermde kwaliteiten van het gebied niet worden aangetast.

**Nationaal
Bestuursakkoord
Water**

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 1 november 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en nu ook in de nieuwe Bro. De watertoets is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5.

Milieunormering

Het milieubeleid op rijksniveau in relatie tot bestemmingsplannen vertaalt zich met name naar de toetsing aan de normen die in de regelgeving is vastgelegd. Voor dit plangebied is de Rijksstraatweg (N44) eigenlijk dé bron die een toetsing noodzakelijk maakt. Daarbij moet gedacht worden aan geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Rijksmonumenten

Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet 1988. Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan geeft een overzicht van de aangewezen Rijksmonumenten.

Nota Belvédère

De “Nota Belvédère, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” (1999) van de ministeries LNV, Vrom, OCW en V&W, richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. De voornaamste opgave van de nota is het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven, waarbij het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten een belangrijke rol speelt.

De landgoederenzone van Wassenaar, waartoe ook het plangebied behoort, is als Belvédèregebied aangewezen. In geval van nieuwe ontwikkelingen zijn aan deze aanwijzing de volgende beleidskansen gekoppeld:

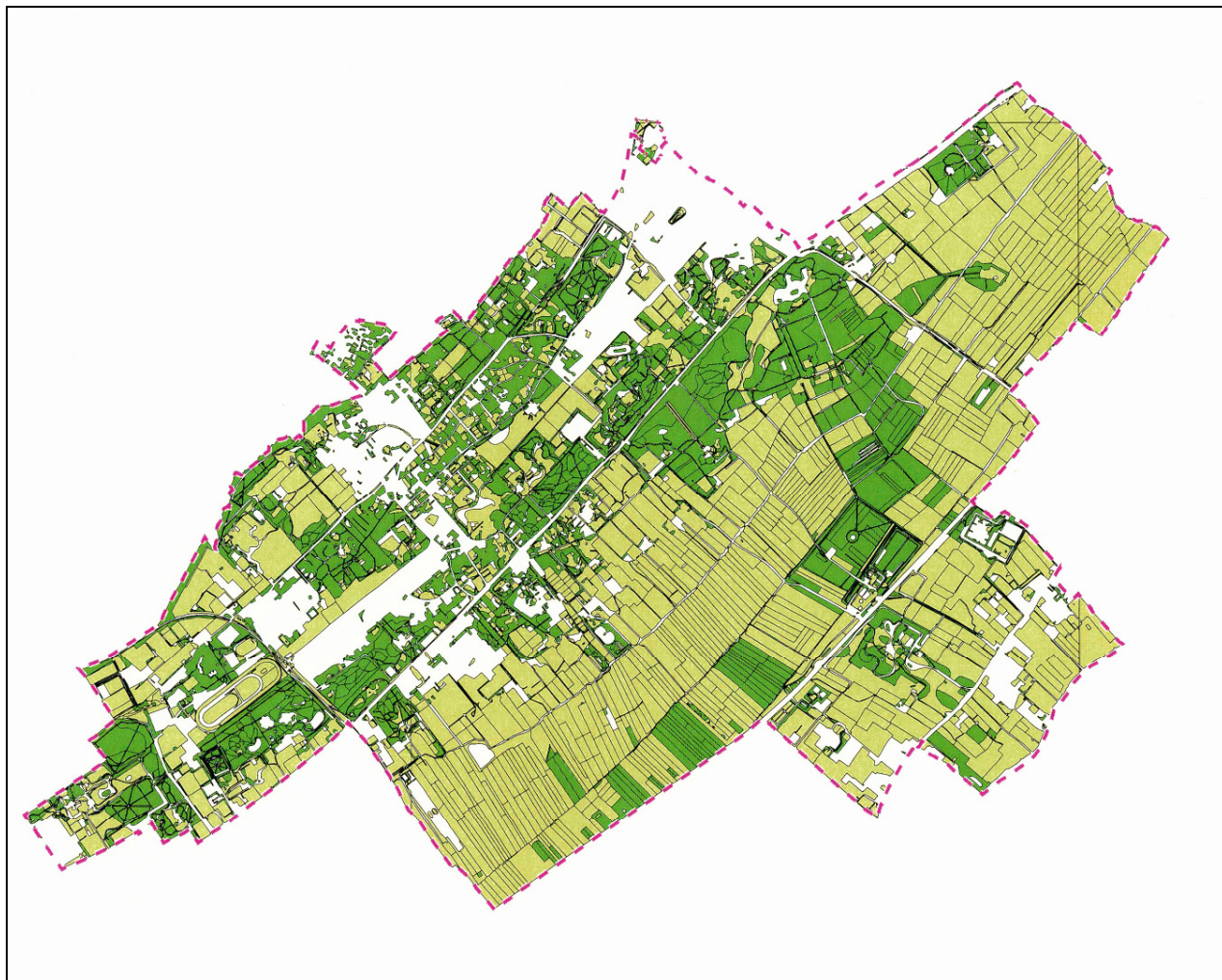
- ### Afbeelding 3 Belvédère gebieden



**Beschermd stads- en
dorpsgezicht**

Met uitzondering van Rijksdorp ligt het gehele plangebied binnen het op 19 november 2007 aangewezen beschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg'

Afbeelding 4 begrenzing beschermd dorpsgezicht



Dit te beschermen gezicht is “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 warande-achtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschapelijke continuïteit. Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang.” (citaat aanwijzingsbesluit)

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie zijn de te beschermen waarden:

- 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.
- ensembles van 19^{de} en 20^{ste} – eeuwse landhuizen en villa’s en vroeg 20^{ste} eeuwse villaparken en woonwijken. In de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd gezicht worden in het bijzonder genoemd de villaparken De Kieviet en Groot Haesebroek/Oud Wassenaar waar de stedenbouwkundige kwaliteiten gepaard gaan met hoge gaafheid en/of zeldzaamheid.
- cultuurhistorisch waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing, zoals: beplantingsstructuren, restanten van cultuurhistorisch bebouwing, servituten en/of historische zicht-assen.
- MIP-objecten (voor zover deze niet al deel uitmaken van de te beschermen waarden als bedoeld bij het naast hogere aandachtsstreepje)
- erf- en tuinafscheidingen van huiskavels en landgoederen die de karakteristieke verkavelingstructuur visualiseren.
- de openbare ruimte en het straatmeubilair waar deze karakteristiek en beeldbepalend is voor de wijk.

Consequentie van de aanwijzing is dat voor het gebied beschermende bestemmingsplannen moeten worden opgesteld die de in het besluit aangegeven kwaliteiten beschermen. Dit heeft plaatsgevonden met de vaststelling van de 3^e partiële herziening van Villawijken op 17 oktober 2007. De extra bescherming, zoals vastgelegd in deze partiële herziening, wordt vanzelfsprekend in dit plan overgenomen.

Een belangrijke ruimtelijke consequentie van de aanwijzing is dat voor het hele plangebied m.u.v. Rijksdorp de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen zijn komen te vervallen.

archeologie

Sinds 1 september 2007 is de middels de Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz) gewijzigde Monumentenwet van kracht. De wet schrijft voor dat elke gemeente een archeologisch beleid ontwikkelt en verantwoordelijk is voor de uitvoering daarvan. Onder gemeentelijk beleid is dit verder toegelicht.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in diverse beleidsnota's, waaronder het streekplan, de nota "Regels voor Ruimte" en de kaartrapportage "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" (regio Duin- en Bollenstreek). Bij de toetsing van het bestemmingsplan Villawijken speelt met name cultuurhistorie een belangrijke rol.

Streekplan Zuid-Holland West

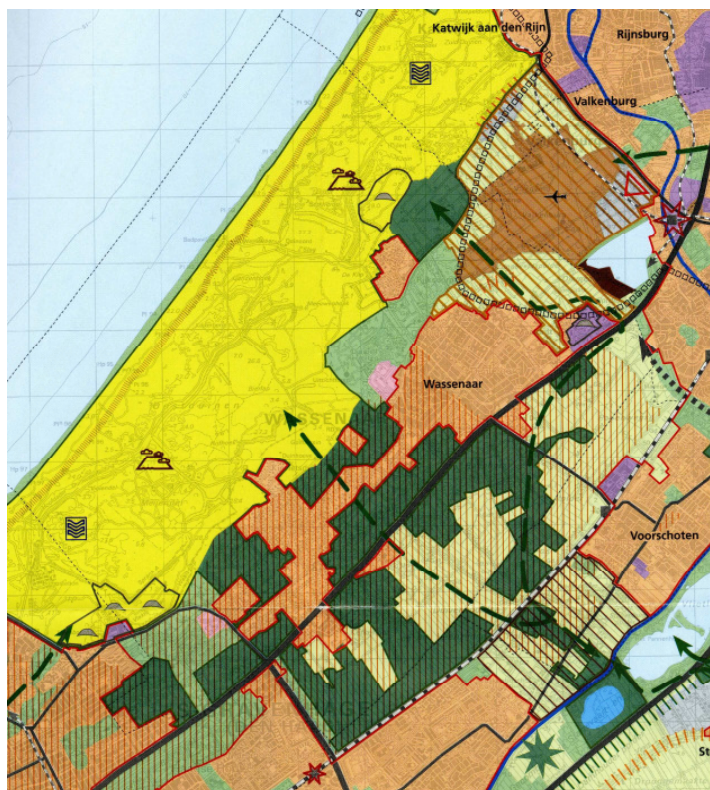
Voor het gebied geldt het streekplan Zuid-Holland West dat op 19 februari 2003 door Provinciale Staten is vastgesteld. In het streekplan heeft het plangebied grotendeels de aanduiding 'beschermd stads- of dorpsgebied' met een ligging binnen de rode contour. Het betreft een bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen waarin incidenteel kantoren, horeca en andere stedelijke voorzieningen voorkomen.

Andere delen hebben de aanduiding 'natuurgebied' en liggen binnen de groene contour.

Binnen de groene contour, waar het natuurlijk karakter overheerst, geldt het "nee, tenzij" – principe. Hier zijn geen activiteiten toegestaan die een bedreiging vormen voor de kenmerken of de kwaliteiten van deze gebieden, tenzij er dwingende redenen zijn van groot openbaar belang.

Met de aanduiding "beschermd stads- of dorpsgezicht" wordt aangegeven dat het een gebied is met hoge cultuurhistorische waarde waar beperkingen gelden ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.

Afbeelding 5 plankaart streekplan Zuid Holland - West



Ten tijde van de voorbereiding van dit ontwerpplan werkt de provincie aan een structuurvisie voor Zuid-Holland. Uit de gepresenteerde kaarten bij deze visie mag geconcludeerd worden dat de bebouwingscontouren behouden zullen blijven. De concept verordening bij de structuurvisie gaat ook uit van het principe “nee, tenzij”. In die zin is het beleid van de provincie voor Villawijken als behoudend aan te merken.

“Regionaal park”

De rijksbufferzones zijn in het streekplan aangeduid als regionale parken. Het plangebied maakt deel uit van het regionale park Den Haag - Katwijk.

Regionale parken zijn van belang in het kader van een goede balans tussen rode en groene functies binnen stedelijke netwerken en kunnen worden omschreven als herkenbare landschappelijke eenheden van niet verstedelijkte gebieden die aansluiten op de steden in een stedelijk netwerk. Doel ervan is - evenals die van de rijksbufferzones - de mogelijkheden van dagrecreatie voor de bewoners van de stedelijke netwerken te vergroten en te verbeteren. Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag en uitbreiding en de vestiging van nieuwe permanente verblijfsrecreatie is er niet toegestaan.

Het regionale park Den Haag - Katwijk is landschappelijk waardevol vanwege de nog grotendeels gave overgang van het duingebied, via eeuwenoude landgoederen naar het veenweidegebied in het Groene Hart. 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-, landschap- en/of cultuurhistorische waarden.

Regels voor Ruimte

De vertaling van het provinciale beleid naar bestemmingsplanniveau vindt plaats in de nota “Regels voor Ruimte”, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 5 maart 2005. Deze nota vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen.

De volgende beleidsregels zijn relevant voor dit bestemmingsplan.

Natuur en landschap: Natuurgebieden en de groene verbindingen (zoals de ecologische verbindingzones) dienen gevrijwaard te worden van bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de ontwikkeling van de gebieden. Nieuwe bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de ontwikkeling van de provinciale ecologische hoofdstructuur zijn uitgesloten.

Cultureel erfgoed: In het verlengde van de Nota Ruimte en de Nota Belvédère acht ook de provincie Zuid-Holland het van belang het cultureel erfgoed binnen de provinciegrenzen te behouden door middel van een ontwikkelingsgerichte benadering. De inpassing en het gebruik van het cultureel erfgoed dient als uitgangspunt bij de planvorming en het ontwerp voor ruimtelijke plannen. Het provinciaal beleid is voor dit gebied met name gericht op het beschermen van het cultureel erfgoed voor zover dit is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland (CHS). Daarnaast dienen archeologisch waardevolle gebieden en molenbiotopen te worden beschermd.

Water en milieu: Ook dient aandacht te worden besteed aan de meest recente inzichten over de aan het plangebied gerelateerde

Cultuurhistorische hoofdstructuur

milieunormen en ruimtelijke ingrepen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding.

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland , regio Duin- en Bollenstreek (juli 2002/maart 2007) is het plangebied, aangeduid als “Topgebied behoud cultureel erfgoed”. De zogenoemde “Topgebieden” vallen veelal samen met de Belvédère-gebieden die door het rijk zijn aangewezen. Voor de Topgebieden wordt een zorgvuldige ontwikkeling voorgestaan, gericht op het behoud en versterking van het huidige karakter.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de aanwezige cultuurhistorische kenmerken en waarden in het plangebied. In het bijbehorende Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn per waarderingcategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd.

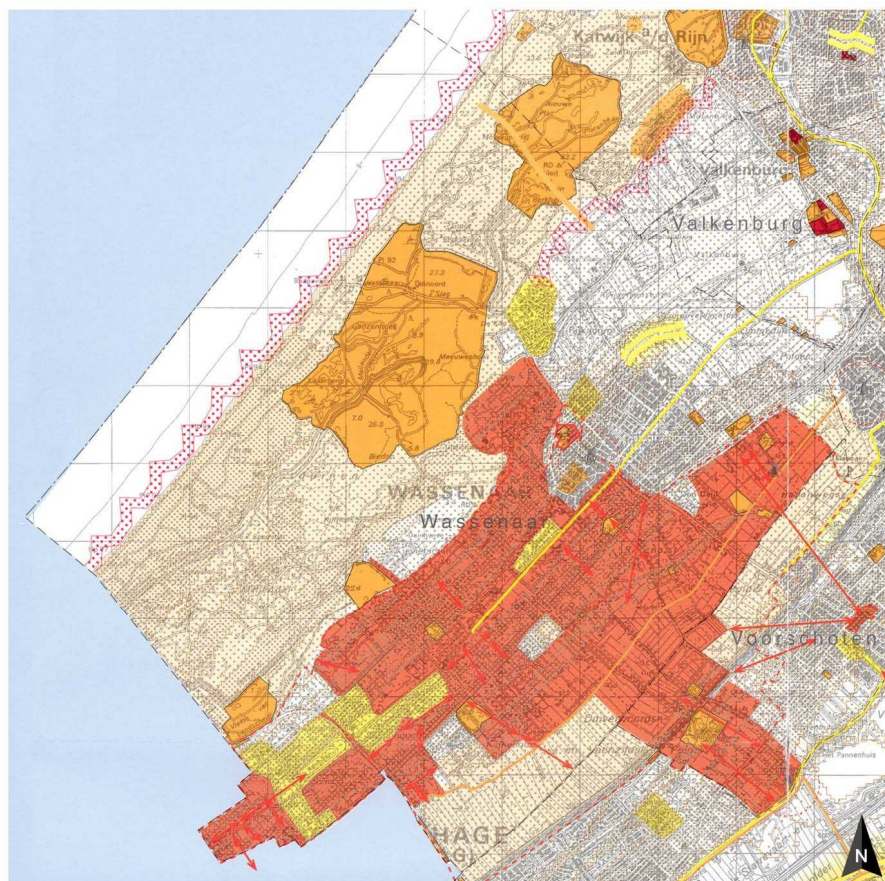
Het plangebied heeft in de CHS de aanduiding redelijk tot zeer grote kans op archeologische sporen. Dit vanwege de ligging in het strandwallenlandschap en het duingebied. Deze waardering geldt als uitgangspunt van beleid en dient als zodanig te worden overgenomen in ruimtelijke plannen.

Cultuurhistorisch gezien zijn de deelgebieden De Drie Papegaaien, Binnen Klingen, Nieuw Wassenaar en Rijksdorp aangemerkt als “waarde redelijk hoog”. De overige deelgebieden (uitgezonderd een deel van Eikendael en Persijn) zijn gekarakteriseerd met “waarde zeer hoog”. Dit betekent dat de structuur (verhouding bebouwd - onbebouwd, huispercelen, wegen, weg- en perceelsloten) in het overwegende deel van het plangebied in tact is gebleven en de bebouwing zelf gaaf bewaard is gebleven.

Voor wat betreft de aanduiding van archeologische waarden is één gebiedje binnen het plangebied in de CHS aangemerkt als een terrein van hoge archeologische waarde. Het gaat om het gebiedje dat in oost-west-richting wordt begrensd door de Groen van Prinsterelaan en de Konijnenlaan en in noord-zuid-richting wordt begrensd door de percelen Schouwweg 92 en 93 en de Oud Wassenaarseweg (zie onderstaande afbeelding). Voor het overige geldt voor het gehele plangebied dat de trefkans op archeologische sporen redelijk tot zeer groot is.

Afbeelding 6 Cultuurhistorische hoofdstructuur: overzicht waarden

Cultuurhistorische hoofdstructuur



Archeologie

Waarden

- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde

Trefkans/verwachtingen

- zeer grote kans op archeologische sporen
- redelijke tot zeer grote kans op archeologische sporen
- lage kans op archeologische sporen

Landschap

Historisch – landschappelijke vlakken

- waarde zeer hoog
- waarde hoog
- waarde redelijk hoog

Historisch – landschappelijke lijnen

- waarde zeer hoog
- waarde hoog
- waarde redelijk hoog

Overig

- landschappelijke contrastzone waarde zeer hoog
- landschappelijke contrastzone waarde hoog

Nederzettingen

- kern, lint resp. verspreide bebouwing waarde zeer hoog
- kern, lint resp. verspreide bebouwing waarde hoog
- kern, lint resp. verspreide bebouwing waarde redelijk hoog

Relatie nederzetting – landschap

- waarde zeer hoog
- waarde hoog
- waarde redelijk hoog

Overig

- beschermd stads- en dorpsgezicht
- beschermd stads- en dorpsgezicht in procedure
- molen met biotoop (straal 400m) waarde zeer hoog
- zichtas – waarde zeer hoog

Algemeen

- gemeentegrens

Afbeelding 7 Cultuurhistorische hoofdstructuur: archeologie



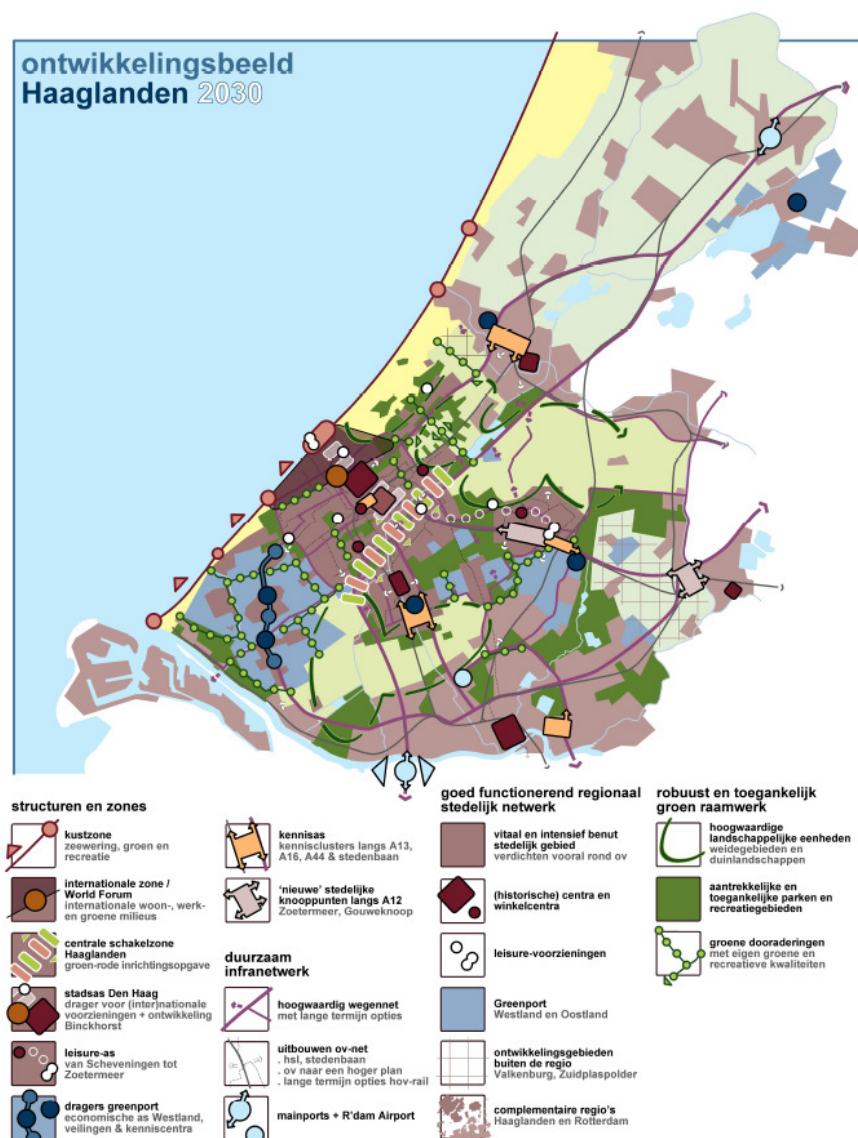
**Regionaal
structuurplan
Haaglanden**

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het stadsgewest Haaglanden het “Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020” 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, en met name de Wassenaarse villawijken, is hierin een rol weggelegd als het gaat om het bieden van een hoogwaardig woonmilieu, welke volgens het RSP verder versterkt moet worden.

In het “ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030” is voor het bestemmingsplangebied aangegeven dat hier een groenblauwe schakel ligt.

Afbeelding 8 Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030 (RSP)



2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wassenaar

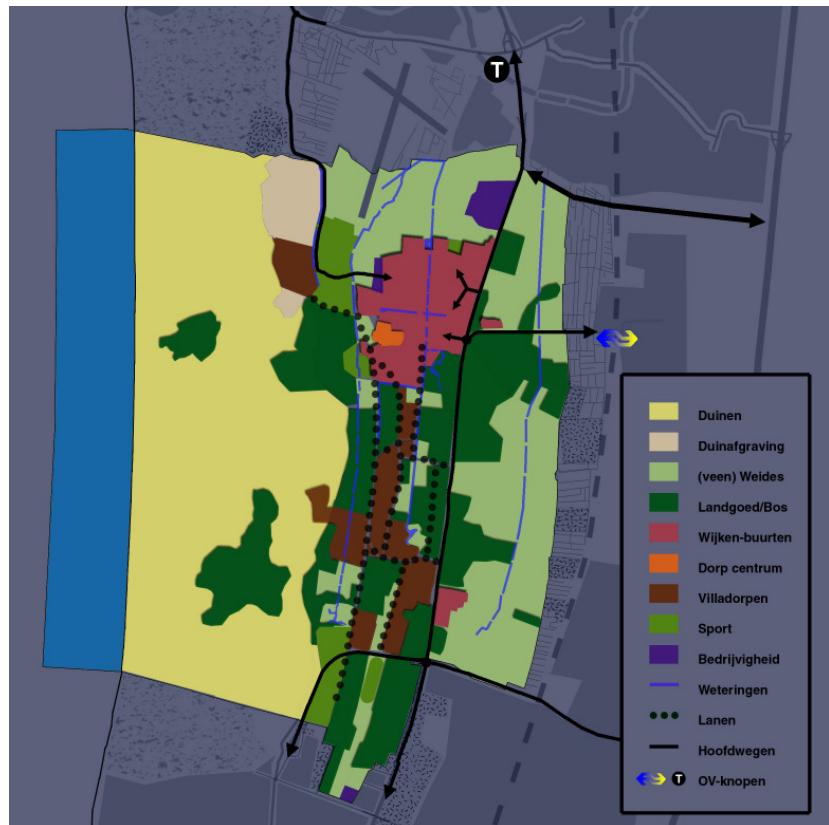
De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de 'Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015' vastgesteld.

Het plangebied ligt overwegend in de occupatiezone: het warandemilieu van landgoederen en buitens, dorp, villabuurt en woonwijken en voor een deel in de duinzone / duinrandzone. Dit zijn de zgn. "zones van consolidatie", waarvoor geldt dat verdere verstedelijking moet worden tegengegaan. De plandynamiek in deze zones is laag,

omdat er slechts sprake is van vervanging van de bestaande ruimtelijke invulling. Bij zo'n vervanging zal de versterking van de hoofdstructuur en aandacht voor het ruimtelijk beeld het vertrekpunt zijn.

De Structuurvisie biedt hiermee een kader voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Afbeelding 9 structuurvisie gemeente Wassenaar



**Nota Gebieds-
differentiatie Landelijk
gebied Wassenaar**

Volgens het streekplan Zuid-Holland West liggen enkele kavels langs de Groot Haesebroekseweg en de Houtlaan buiten de rode contour. Op deze percelen is sprake een extensieve woonfunctie binnen een gebied met overwegend landschappelijke kenmerken. De kavels percelen die het betreft worden in de Nota Gebiedsdifferentiatie Landelijk Gebied Wassenaar aangemerkt als “gemengd gebied”. De nota geeft een ontwikkelingsvisie voor o.a. gemeente gebieden. Voor de percelen binnen het plangebied geldt dat er geen wens bestaat om te transformeren. Het realiseren van de bestaande planologische mogelijkheden met grote villa's op ruime kavels binnen cultuurhistorische en stedenbouwkundige context staat centraal. De ontwikkelingsvisie binnen deze nota zegt geen keihard “nee” tegen bestaande bouwrechten, maar wenst een zorgvuldige inpassing die recht doet aan cultuur- en landschapswaarden.

Handboek welstand

In het kader van de wetgeving met betrekking tot welstand heeft de gemeenteraad op 28 juni 2004 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 werkt door in dit bestemmingsplan.

Uitgangspunt voor nieuw- en verbouw van gebouwen is behoud van de beeldkwaliteit en de karakteristiek van het gebied door in het architectonisch ontwerp aansluiting te zoeken bij de typologie, massa, materialisatie en detaillering van de gebouwen in de nabije omgeving. Daarnaast geldt dat hoofdgebouwen in ieder geval op de straat moeten worden georiënteerd en dat deze zijde van het gebouw goed moet worden vormgegeven. Voor een meer concrete uitwerking wordt naar het handboek verwezen.

Gemeentelijke monumenten

In de Wassenaarse monumentenverordening 2004 is de bescherming van de gemeentelijke monumenten geregeld. Deze zijn opgenomen in een gemeentelijke monumentenlijst. Bijlage 1 bij deze toelichting geeft een overzicht van de aangewezen monumenten.

Op 10 maart 2008 is de gemeenteraad akkoord gegaan met een plan van aanpak om te komen tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Vooruitlopend op de feitelijke aanwijzing van gemeentelijke monumenten is met ingang van 1 januari 2008 een interimbeleid van kracht. Dit beleid betekent dat, in geval van mogelijke sloop en ingrijpende verbouw van MIP-panden, nu eerst een waardestelling zal plaatsvinden. Dit om te voorkomen dat in potentie waardevolle / monumentale panden, die formeel nog niet zijn aangewezen als monument, verloren zouden gaan. In vervolg daarop is in september 2008 het Gemeentelijk Inventarisatieproject (GIP) van start gegaan. Het GIP moet gezien worden als een verfijning en herinventarisatie van het MIP (welke objecten zijn nu echt monumentwaardig?).

Archeologiebeleid

Sinds 1 september 2007 is de middels de Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz) gewijzigde Monumentenwet van kracht. De wet schrijft voor dat elke gemeente een archeologisch beleid ontwikkelt en verantwoordelijk is voor de uitvoering daarvan. In Wassenaar is het beleid, ten aanzien van de in de bestemmingsplangebieden als zodanig aangewezen waardevolle archeologische gebieden en overige gebieden met een archeologische verwachting, in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde; medewerking kan worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden, als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde. Bescherming van archeologische waardevolle gebieden en gebieden met een archeologische verwachting geschiedt enerzijds door de toepassing van de Monumentenwet en anderzijds door de bepalingen in het bestemmingsplan, zoals de in artikel 21 opgenomen dubbelbestemming.

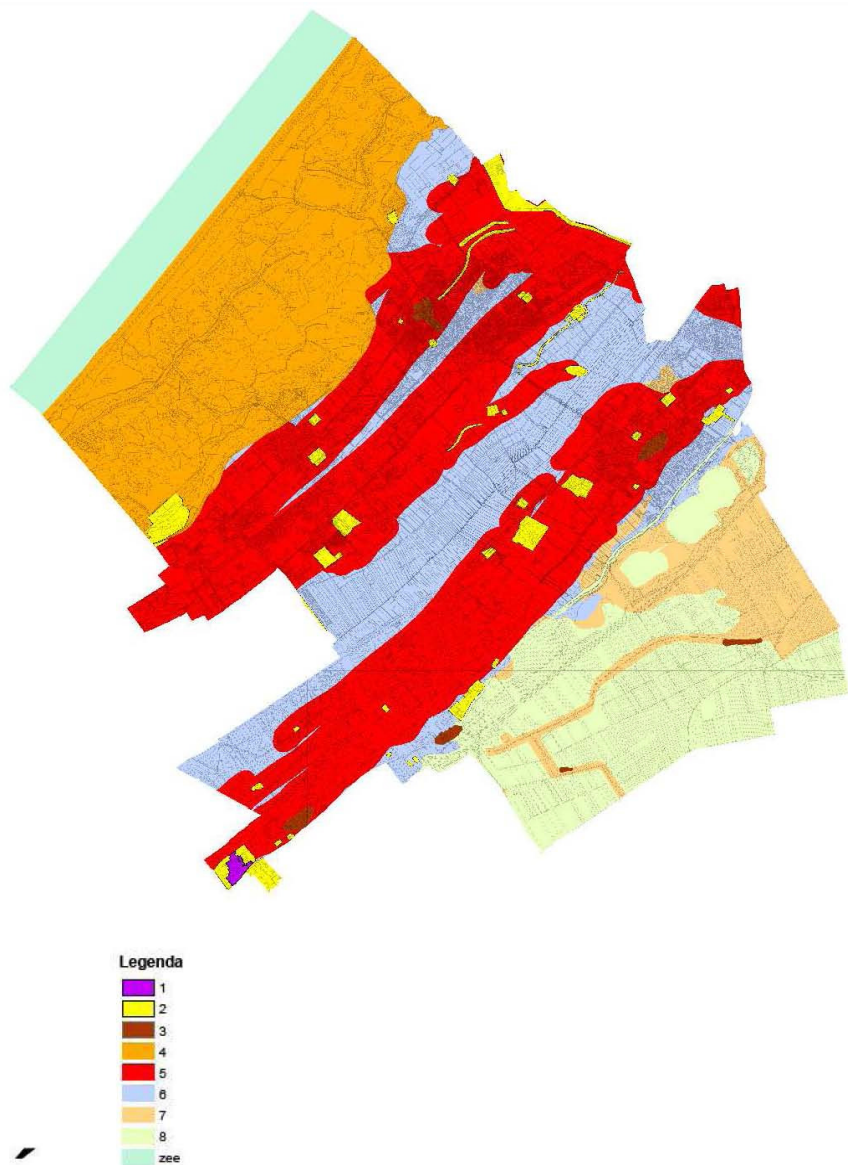
De gemeente heeft bij raadsbesluit van 19 januari 2009 de nota Het bodemarchief ontrafeld, nota archeologie "Duin, Horst en Weidegebied" vastgesteld. In de nota zijn beleidsregels en wensen gefor-

muleerd die inhoud geven aan het archeologiebeleid binnen de pactgemeenten. Het beleidskader is vertaald naar een archeologische beleidskaart en modelregels.

In dit bestemmingsplan is vanuit de beleidskaart en de modelregels gekeken op welke wijze maatwerk kan worden geleverd naar de in dit plangebied gelegen soorten archeologische gebieden. Afhankelijk van het gebied dat zich voordoet, zijn op de verbeelding respectievelijk de aanduidingen swr-A2, swr-A4-5 of swr-A-6 opgenomen. Deze aanduiding staat voor: "specifieke waarde archeologie". De cijfers corresponderen met de cijfers die de verschillende gebieden in de archeologienota hebben gekregen.

In het algemeen kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is als er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling groter dan 30 m² waarbij tevens sprake is van ingrepen in de bodem dieper dan 30 cm.

Afbeelding 10 Archeologische beleidskaart uit "Bodemarchief ontrafeld"



Pact van Duivenvoorde

De gemeenten Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg hebben in 2001 besloten de gezamenlijke inspanningen voor een duurzame en aantrekkelijke inrichting van het landelijk gebied te bundelen en te versterken. Daartoe is het Pact van Duivenvoorde, een intentie-overeenkomst in 2004 uitgebreid tot een bestuurlijk convenant.

De doelstelling van het pact is een strategische samenwerking voor behoud en versterking van de openheid, de natuurlijke en landschapelijke waarden, de cultuurhistorische waarden en een verbetering van de waterkwaliteit en waar mogelijk een verhoging van de waterkwaliteit.

In het verlengde van deze doelstelling is de Cultuurhistorische Impuls Duin, Horst en Weide uitgewerkt en in februari 2005 vastgesteld. Deze cultuurhistorische impuls, een uitwerking in het verlengde van de nota Belvédère, stelt zich tot doel om cultuurhistorie blijvend te positioneren in ruimtelijke afwegingsprocessen.

Concreet wordt naar aanleiding van de kernkwaliteiten en de ontwikkelingen per deelgebied de gewenste ontwikkelingsrichting aangegeven. Daar zijn vervolgens tien voorstellen voor impulsen voor uitgewerkt.

Met “Duin, Horst en Weide, van rijksbufferzone naar regiopark” is door de pactgemeenten een ambitie geformuleerd om een hoogwaardig ingericht landelijk gebied te krijgen dat ten dienste staat van het aanliggend stedelijk gebied. De status van regiopark moet middelen en instrumenten verschaffen om die ambitie waar te maken.

Cultuurhistorische impuls Duin, Horst en Weide

De gemeenten die vertegenwoordigd zijn in het “Pact van Duivenvoorde” hebben samen met de provincie Zuid-Holland opdracht gegeven voor het opstellen van 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 binnenduinrand 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 worden ingepast, met als doel deze te versterken of te herstellen.

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. Binnen het plangebied spelen met name projecten die gericht zijn op beheer, zoals verjonging van laanbomen en (woon)bos in villawijken en bescherming beeldbepalende, monumentale bomen in particuliere tuinen en overige cultuurhistorisch waardevolle groen elementen.

Het bijzondere landschapstype van bewoonde en gesloten strandwallen en de meer open en waterrijke strandvlakten wordt beschermd en is uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. Daarbij is het bos op de strandwal van wezenlijk belang en dit zal ook planologisch moeten worden beschermd. Niet alleen de landschapsstructuur, maar ook de leefbaarheid en woonkwaliteit is hiermee gediend. Grotendeels komt dit bos voort uit de oude landgoederen die later geheel of deels zijn verkaveld tot villawijken. Het bos vormt feitelijk de samenhang binnen en tussen de villawijken. Grote verschillen in bouwvormen en/of architectuur worden samengesmeed door dit zogenaamde *woonbos*. Gezien de leeftijd van de oude bomen en de druk vanuit de woonkavels is het woonbos extra kwetsbaar. Verdere versnippering van de nog bestaande bosrelicten en uitbreiding van de woonfuncties op de afzonderlijke kavels zijn reële bedreigingen die de bestaande kwaliteit van de villawijken kunnen aantasten. Tevens moet de cultuurhistorische samenhang met de nog bestaande buitenplaatsen worden beschermd en verdient de (cultuurhistorische) waterstructuur extra aandacht.

Duurzaam veilig

In mei 2002 is het 'Verkeersplan Wassenaar 2000' vastgesteld door de gemeenteraad. Een actualisering hiervan heeft vorm gekregen in het Verkeersplan 2005 "afmaken en doorpakken". Ook in de actualisering blijven de uitgangspunten: veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Op hoofdlijnen heeft veiligheid prioriteit boven leefbaarheid en leefbaarheid weegt weer zwaarder dan bereikbaarheid.

In het kader van 'Duurzaam veilig' is hierin 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.

In Wassenaar is een onderscheid gemaakt in:

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

In het plangebied is sprake van wegen met een ontsluitingsfunctie (doorgaande routes met 50 km/uur) of een verblijfsfunctie (wijken met 30 km/uur).

Beroep aan huis

De behoefte aan (planologische) ruimte voor het uitoefenen van een beroep 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 aan huis. Uitgangspunt is dat door de kleinschaligheid de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en dat de verkeersaantrekkende werking tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft.

Onder aan huis gebonden beroepen wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig en juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied en beroepen op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied. Detailhandel is uitgesloten, uitgezonderd bepaalde verkoop die een relatie heeft met het beroep en die ondergeschikt is aan de activiteit.

2.4. Conclusie

Zowel het rijksbeleid, het provinciaal, regionaal beleid als het gemeentelijk beleid richten zich op behoud en waar mogelijk versterking van de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische en archeologische waarden. In het verlengde daarvan mogen ruimtelijke ontwikkelingen geen afbreuk doen aan deze waarden.

3. Inventarisatie en analyse

3.1. Algemeen

Landschap

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. In extrema zijn deze kwaliteiten terug te vinden in de overgang van de jonge duinen naar het strandwallenlandschap.

Verkaveling

In het begin van de twintigste eeuw ontstaat er behoefte aan ruime villa's in het groen. In Wassenaar komen in deze periode diverse (grote) landgoederen beschikbaar. Door exploitatiemaatschappijen worden de landgoederen opgekocht en geheel of gedeeltelijk (her)verkaveld. Zo ontstaat binnen de structuur van de oude landgoederenzone een aantal villawijken of villaparken die als volgt kunnen worden ingedeeld:

- Villawijken binnen de strandvlakten, met een geheel eigen stedenbouwkundig ontwerp. Bijvoorbeeld De Kieviet en Drie Papegaaien, waarbij vooral De Kieviet een sterke ensemblewaarde heeft omdat dit in zijn geheel als woonpark ontworpen is.
- Villawijken op de strandwallen die geheel zijn geënt op het oude wegen- en lanenpatroon van het landgoed, bijvoorbeeld: Groot Haesebroek, Binnenklingen en Eikendaal.
- Villawijken op de eigenlijke buitenplaats, gebruikmakend van het aanwezige water- en lanenpatroon. Denk aan Rijksdorp, Oud Wassenaar, Duinauwe/Wiltrust, Persijn en Stoephout.

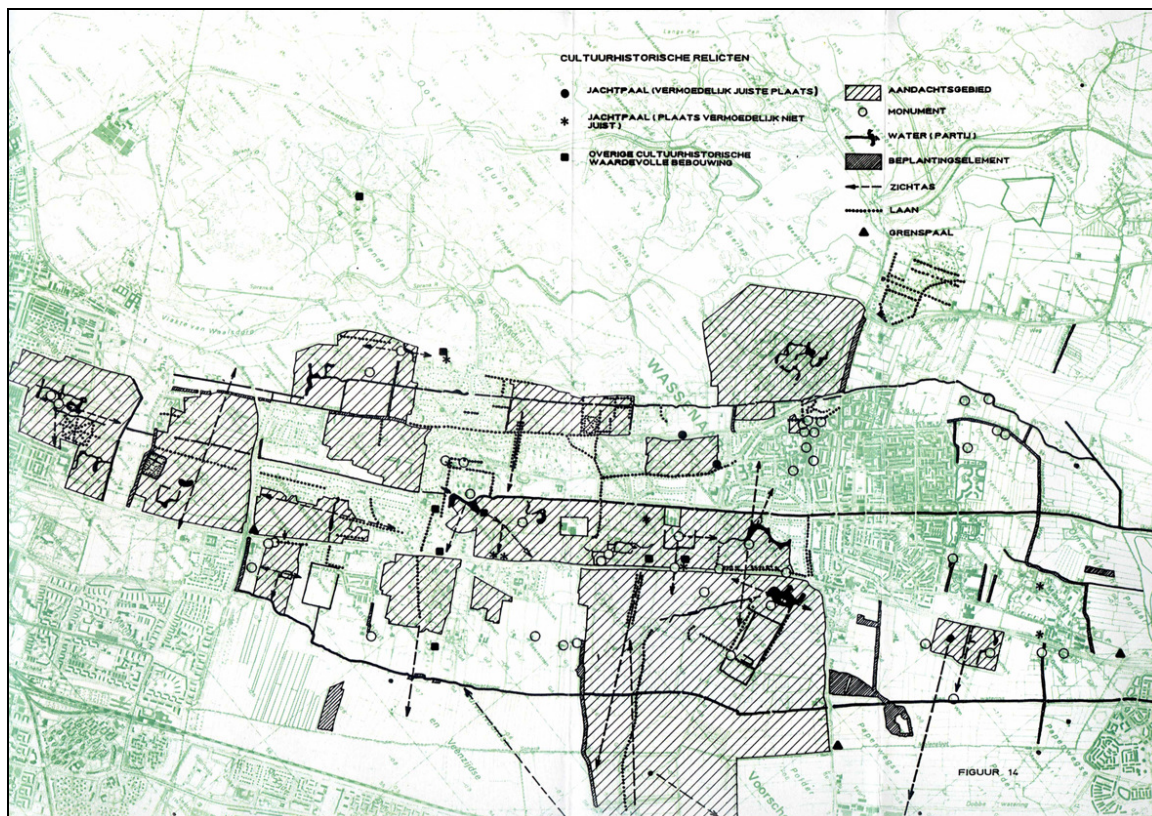
De wijk Nieuw Wassenaar is een overgangsvariant van de eerste twee soorten villawijken en Kievietsduin is een verkaveld duingebied dat onderdeel was van landgoed Wittenburg.

De villawijken hebben met elkaar gemeen dat ze gebruik maken van de kracht en kwaliteiten van de oude landgoederen. Aan oude zichtassen, statige lanen en volgroeide bomen en bospercelen ontleen de woonlocaties extra allure. Op een groot aantal percelen is nog de accidentatie aanwezig die zo kenmerkend is voor de strandwallen (ook wel genoemd; het oude duin). Samen met de nog bestaande buitenplaatsen en landgoederen (die zijn opgenomen in bestemmingsplan “Landelijk Gebied”) vormen de villawijken grotere samenhangende structuren, die zijn beschermd binnen het “Beschermd Dorpsgezicht”. In paragraaf 3.2 worden de afzonderlijke deelgebieden met hun specifieke cultuurhistorische waarde beschreven.

Groen- en waterstructuur

De groen- en waterstructuur wordt binnen villawijken gevormd door zowel lijnelementen als vlakelementen. De diverse lanen en de watergangen en langerekte vijvers vormen de lijnelementen; zij geven structuur aan het gebied en vormen de verwijzing naar en de verbinding met de oude landgoederenstructuur. De vlak-elementen binnen de groenstructuur bestaan uit het zogenaamde ‘woonbos’. Dit zijn die delen van de villawijken die in het park- of het bosgedeelte van de oude landgoederen zijn verzezen. Juist de aanwezigheid van bosrestanten en oude monumentale bomen (veelal eiken en beuken) bepaalt in hoge mate de beeldkwaliteit van het gebied, vormt de samenhang van de wijk en maakt de ondergrond, het cultuurhistorisch landschap, afleesbaar. In het Wassenaarse landschapsbeleidsplan / groenstructuurplan “de groene buffer in de randstad” is dit woonbos beschreven en zijn de belangrijkste lanen en waterlopen, die voor de gehele structuur van Wassenaar van belang zijn, opgenomen. In afbeelding 11 is de groenstructuur, voor zover het binnen de plangrens ligt, aangegeven. Ook zijn in deze afbeelding de overige lanen, die verwijzen naar de landgoederenstructuur, opgenomen.

Afbeelding 11 groenstructuur (groenstructuurplan gemeente Wassenaar)



Ecologie

Dwars door de villawijken loopt de (rijks) ecologische hoofdstructuur, die beschermd moet worden om de uitwisseling van soorten tussen het duingebied en het Groene Hart mogelijk te houden.

Voor de vliegende soorten en hun verspreidingsmogelijkheden zullen de villawijken niet direct een barrière vormen. Voor de grondgebonden soorten ligt dit anders. De doordringbaarheid van het gebied is een punt van zorg, omdat deze verder kan verslechteren door nieuwe, dichtere of hogere hekwerken, afzettingen e.d. Door de aanwezige gradiënten is er (potentieel) in het gebied zelf een grote ecologische waarde aanwezig. Onder het kopje "landschap" is al de grote variatie in soorten genoemd die aanwezig kunnen zijn door de bijzondere overgangen tussen en binnen de landschapstypen, de zogenaamde gradiënten. Door de soms hoge mate van cultivering van de gronden binnen de villawijken wordt deze kwaliteit echter aanzienlijk beperkt. Hierdoor bestaat de hoogste ecologische waarde uit de aanwezigheid van monumentale inheemse boomsoorten. Juist deze monumentale bomen zorgen voor een grote en gevarieerde vogelstand, huisvesten eekhoorns, geven onderdak aan vleermuizen enz. De bomen, en zeker als deze aaneengesloten staan, vormen een volledige biotoop op zich.

Verdere cultivering betekent verder verlies van ecologische waarden en verslechtering van de doordringbaarheid van de villawijken binnen de ecologische hoofdstructuur.

De oude bosgronden en de schrale en geaccidenteerde duingronden bieden een leefmilieu voor bijzondere mossoorten en stinzenplanten. De meer bijzondere soorten zijn voornamelijk verbonden aan de oude bosrelicten en de nog aanwezige monumentale bomen.

Archeologie

Geomorfologisch maakt het plangebied deel uit van de kuststrook met afzettingen van Oud Duin- en strandzanden. Kenmerkend daarbij zijn de strandwallen. Dit zijn evenwijdig aan de kust lopende zandruggen, die door afzetting van de zee zijn ontstaan. De oudste hiervan liggen zo'n 8 km binnen de huidige kustlijn en hebben zich vanaf 4800 voor Christus gevormd. Vanaf circa 3900 voor Christus verplaatste de kust in westelijke richting door de vorming van nieuwe strandwallen. Dit heeft geresulteerd in een 6 tot 10 km brede kuststrook, bestaande uit een reeks strandwallen met daartussen lager gelegen strandvlakten. Ze sluiten aan op het mondinggebied van de Oude Rijn, waar tijdens overstromingen slib en zand zijn afgezet. Geologisch gaat het daarbij om zee-/getijde-afzettingen uit de Duinkerke (jonge zeeklei) en mogelijk ook uit de Calais-periode (oude zeeklei). Vanwege de relatief hoge, droge en daarom veilige ligging, zijn strandwallen door de eerste bewoners van dit gebied benut voor bewoning. Op de Wassenaarse strandwallen zijn sporen van bewoning aangetroffen, die teruggaan tot het Neolithicum of te wel de Nieuwe Steentijd (5300-2000 v. Chr).

Het plangebied heeft in de door de provincie vastgestelde Cultuur Historische Hoofdstructuur de aanduiding redelijk tot zeer grote kans op archeologische sporen. Dit vanwege de ligging in het strandwallenlandschap en het duingebied. In de Nota archeologie is daarom bij het voorbereiden van verstorende plannen verken- nend archeologisch onderzoek verplicht gesteld naar de mogelijkheden voor behoud en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen. Uitgangspunt daarbij is dat (al) aangetroffen waarden moeten worden beschermd dan wel veilig moeten worden gesteld. Indien noodzakelijk zullen aan de conclusies ruimtelijke consequenties verbonden moeten worden.

Functionele structuur

De functionele diversiteit van het plangebied is in de laatste jaren behoorlijk afgenomen; onder andere de Karel Doormanschool, de Paulusschool, een kindertehuis, de Ursulakliniek, de kerk in de Bloemcampaan, het postkantoor aan de Groot Haesebroekse- weg, het garagebedrijf aan de Duinvoetlaan en het benzinstation aan de Zijdeweg zijn verdwenen. Voor het merendeel van deze functies is de woonfunctie in de plaats gekomen, zodat het gebied nu grotendeels een woonkarakter heeft.

Naast het wonen komen nu de onderstaande functies voor.

Maatschappelijke voorzieningen. In het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig: een zwembad, het Nias, scholen voor basisonderwijs (de Bloemcampschool en de Kievietschool) en een tweetal kerken (De Goede Herder en de Kievietkerk).

Horeca. De in het plangebied aanwezige horecabedrijven zijn enerzijds restaurants (t Schouwte en Flamingo Paradise) en anderzijds horecagelegenheden waarbij naast het verstrekken van maaltijden ook feesten/partijen en overnachtingen mogelijk zijn (Auberge de Kieviet en Kasteel Oud Wassenaar).

Kantoren. Het plangebied kent verder twee wat grotere kantoor- locaties. Dit zijn villa Maarheeze en het kantoorpand op de hoek van de Van der Oudermeulenlaan en de Rijksstraatweg. En een iets kleiner kantoor aan de Buurtweg 113a.

Dienstverlening: Als dienstverlening worden gezien het naaiatelier aan de Schouwweg 10a en kleine(re) kantoorfuncties waarbinnen diensten aan derden worden verleend (bijvoorbeeld de kantoren aan de Schouwweg 13a en 13b).

Nutsvoorzieningen. Voor wat betreft de nutsvoorzieningen kan onderscheid worden gemaakt tussen de grote(re) gebouwen (trafogebouw aan de Zanderijlaan en de nutsgebouwen bij de rotonde Wittenburgerweg, de Vleysmanlaan en de Buurtweg nabij nr. 94) en de kleine(re) nutskasten die verspreid over het gehele plangebied voorkomen.

Sport Binnen het plangebied liggen twee sportvoorzieningen, het tennispark aan de Groen van Prinstererlaan en het sportterrein aan de Zanderijlaan/Backershagenlaan.

Detailhandel. Met uitzondering van de bloemenkiosk aan de Schouwweg is in het plangebied geen detailhandel aanwezig. Voor detailhandel zijn de bewoners aangewezen op voorzieningen (net) buiten het plangebied.

Garagebedrijf. Aan de Schouwweg bevindt zich een garagebedrijf.

Verkeer en vervoer

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, is in Wassenaar de systematiek van categorisering van wegen binnen de bebouwde kom, met bijhorende inrichting toegepast. De Backershagenlaan, de Papegaaienlaan, de Groot Haesebroekseweg, de Stoeplaan en de Wittenburgerweg hebben een ontsluitende functie (gebieds-ontsluitingswegen). Dit geldt ook voor de Wassenaarse Slag, de Jagerslaan en de Van der Oudermeulenlaan (wijkontsluitingswegen).

De rest van de straten heeft een verblijfsfunctie, de auto is “te gast” (erftoegangswegen en woonerf). Voor deze straten wordt uitgegaan van menging van verkeersfuncties binnen het wegprofiel en ook is het merendeel van deze wegen aangewezen als 30-km gebied. De aan het plangebied grenzende Rijksstraatweg heeft een stroomfunctie voor doorgaand regionaal verkeer en een functie als ontsluiting van Wassenaar.

Openbaar vervoer

Het plangebied is per openbaar vervoer te bereiken met streekbusvervoer. Villawijken wordt als het ware doorsneden door één busverbinding. Deze buslijn loopt via de Backershagenlaan, Papegaaienlaan, Groot Haesebroekseweg, Stoeplaan en de Wittenburgerweg. Over de Katwijkseweg loopt een OV-verbinding die Rijksdorp bedient.

Langzaam verkeer

Langs alle gebiedsontsluitingswegen zijn van de hoofdrijbaan gescheiden fietspaden aanwezig. Dit geldt ook voor enkele wijkontsluitingswegen als: de Wassenaarse Slag, de Jagerslaan en het noordelijk deel van de Schouwweg.

Parkeren

Voor vrijwel het gehele plangebied geldt dat parkeren op eigen terrein wordt georganiseerd. Veel woningen beschikken over een garage met bijbehorende uitrit. Uitzondering hierop zijn de wegen waar aaneengesloten bebouwing aanwezig is. Gedacht moet bijvoorbeeld worden aan de Schouwweg (tussen het Eiland en de Admiraal Helfrichlaan) en langs de Wittenburgerweg. Hier vindt langsparkeren plaats. De parkeerdruk is over het geheel genomen niet hoog. Parkeerdruk ontstaat incidenteel bij maatschappelijke

functies (kerken en scholen), bij kasteel Oud Wassenaar en het tennispark.

3.2. beschrijving per deelgebied

Algemeen

Villawijken laat zich onderverdelen in 14 deelgebieden, elk met hun eigen historie en karakteristiek. De deelgebieden zijn beschreven in het handboek welstand en beeldkwaliteit. Een overzicht van de structuren waaraan het gebied haar samenhang ontleent, staat aangegeven op onderstaande afbeelding.

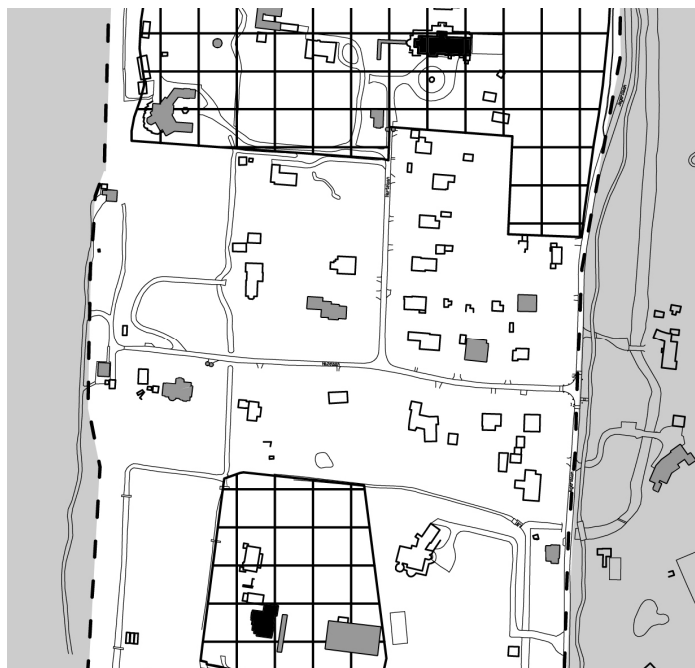
Afbeelding 12 Waarderingskaart structuren binnen de landgoederenzone, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).



Hieronder volgt per deelgebied een beschrijving. Daarbij is de gebiedsindeling gevolgd uit het handboek welstand en beeldkwaliteit.

Duinauwe en Wildrust

De voormalige buitenplaats Wildrust ligt ten dele binnen het plangebied van Villawijken. Dit deelgebied ligt ingeklemd tussen de hoger gelegen jonge duinen en de strandwal met de Groot Haesebroekseweg en hoorde bij Groot Haesebroek. Oorspronkelijk was de vm. buitenplaats rijk aan eiken- en beukenbos. Het gebied kent een eenzijdige ontsluiting vanaf de Jagerslaan en de Groot Haesebroekseweg door haaks hierop staande straten. Deze vertakken zich naar de duinen toe in doodlopende wegen. Hierbij is gedeeltelijk gebruik gemaakt van de oorspronkelijke geometrische tuinaanleg. Een deel van de geometrische structuur is nu verdeeld over verschillende percelen.

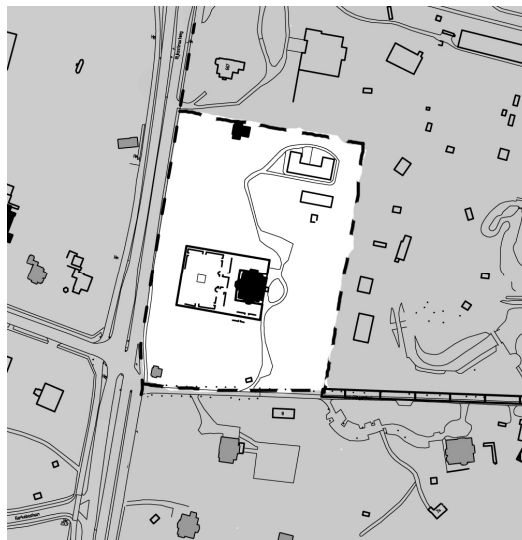


De ontsluiting kent een laanbeplanting met statige beuken en eiken, die naar het westen toe afneemt of verdwijnt. De Hazelaan en Hertelaan zijn iets ruimer geprofileerd met groene stroken naast de rijbaan.

De bebouwing bestaat uit grote landhuizen, villa's en woonhuizen uit verschillende perioden (20^{ste} eeuw).

Maarheeze

Een deel van de buitenplaats Oud Clingendael ligt binnen het plangebied van Villawijken. De buitenplaats Oud Clingendael is omstreeks 1770 gesticht door jonkheer Cornelis Bloys van Treslong. Na de eerste aanleg heeft het landgoed en de bebouwing vele transformaties ondergaan. In 1914 werd het noordwestelijke deel van het terrein verkaveld voor ontwikkeling van grote landhuizen, waartoe Maarheeze behoort. Het deel van het landgoed dat binnen Villawijken valt, bestaat uit een hoofdhuis met bijgebouwen en heeft als ensemble grote waarde. Het geheel van hoofdhuis, dienstgebouwen en tuin is Rijksmonument. Niet alleen de gebouwen, maar ook de tuin in nieuwe architectonische tuinstijl is bijzonder.



Rijksdorp

Rijksdorp ligt in het noorden van Wassenaar tussen de Katwijkseweg, de Wassenaarse Slag en de rand van het duingebied. De villawijk is ontwikkeld op het voormalige buitenplaats Rijksdorp dat vroeger verbonden was met de buitenplaats Kokshorn via de (huidige) Van Bronckhorstlaan. Op Rijksdorp werd met behoud van de monumentale beplanting een villawijk aangelegd in de structuur van het oorspronkelijke landgoed. Bijzonder is de 'formele' barokke structuur die op dit landgoed, en inmiddels binnen de villawijk, redelijk in stand is gebleven. De landschapsstijl heeft nauwelijks invloed gehad op Rijksdorp. De Van Bronckhorstlaan, met zijn gebogen vorm, is de enige uitzondering op de barokke opzet.

Door de ligging tegen de duinen is het westelijk deel reliëfrijk, in het overige deel zijn laanbeplanting en ontwatering kenmerkend. Ruime kavels met vrijstaande villa's bepalen het beeld. De villa's zijn een product van de tijd waarin ze gebouwd zijn. Dit betreft enerzijds villa's uit de begin 20^e eeuw en anderzijds villa's uit de jaren '50 en later. De ontwikkeling en vervanging van woningen heeft gezorgd voor een gevarieerd architectuurbeeld, met voorbeelden uit verschillende stijlen en periodes. De typologie van de woningen varieert van landhuizen tot villa's en bungalows. Uitzondering in het repertoire vormt het Netherlands Institute for Advanced Study (Nias) aan de Meijboomlaan.



Er is een diversiteit aan wegprofielen, variërend van een monumentale gebogen laan tot aan een breed plantsoen. De wijk kent een enigszins symmetrische verkaveling in het zuidwestelijke deel (op basis van de ontwateringstructuur en het stratenpatroon).

De gehele wijk is gebaseerd op lanen van de buitenplaats (o.a. Van Bronckhorstlaan) en speelt in op de accidentatie en situering aan de duinen.

Beplanting bestaat onder andere uit beuk en eik, en rododendrons, met in de duinen ook dennen. De entree vanaf Katwijkseweg wordt door een grote boomgroep verbijzonderd. Andere bijzonderheden zijn de waterpartij aan de zuidzijde bij de Katwijkseweg die een restant is van de parkaanleg en de middenberm in de Pieter Postlaan, waar de openbare ruimte in combinatie met plat afgedekte woningen verwijst naar de openheid van de voormalige locatie van het huis en de barokke tuinen van het buiten.

Binnen het plangebied Rijksdorp ligt een deel van het natuurmonument Berkheide. Het betreft de “achtertuinen”delen van de percelen aan de Van Bergenlaan die de overgang vormen naar de duinen. Dit deel van Rijksdorp is tevens aangewezen als natura-2000-gebied.

Berkheide is het belangrijkste voor:

Habitatype

2130 Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie (grijze duinen).

Dit habitatype is in de bijlagen van de Habitatrichtlijn als prioritair aangemerkt.

2160 Duinen met Duindoorn (*Hippophaë rhamnoides*)

2180 Beboste duinen van het Atlantische, continentale en boreale gebied: Zomereikenverbond.

Soort

1014 Nauwe korfslak.

1318 Meervleermuis.

Bij plannen, projecten of andere handelingen moet rekening worden gehouden met de instandhoudingdoelstellingen van de habitatgebieden.

Het Eiland

Het Eiland is een afgebakend gebied dat wordt ontsloten aan de Spelderslaan. De Spelderslaan vormt een soort scheiding tussen de dichter bebouwde dorpskern en de vrijstaande bebouwing in de warandezone. Het Eiland kenmerkt zich door ruime vrijstaande villa's op grote kavels. De bebouwing is individueel vorm gegeven, met enkele gemeenschappelijke beeldaspecten.

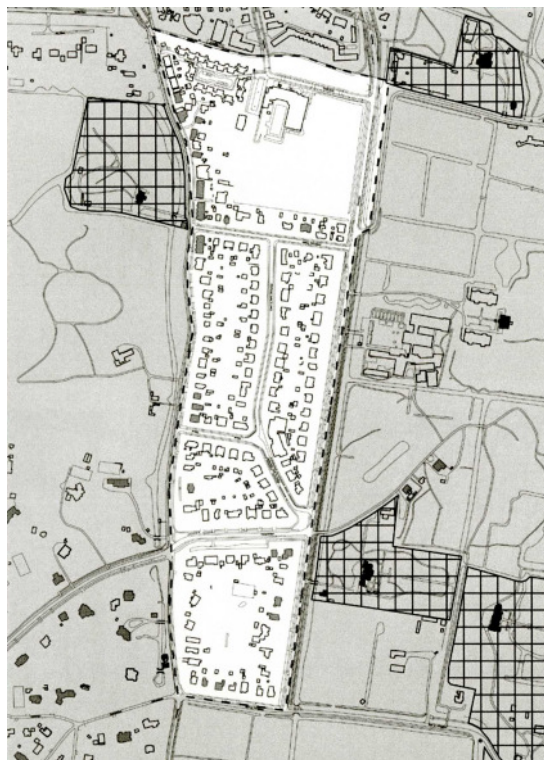


De drie papegaaien

Het betreft de buurt tussen de Rust en Vreugdlaan, de Backershagenlaan, het Zanderijpad en de Schouwweg. De uitleg is begonnen als verdichting en uitbreiding van de lintachtige structuur van de Schouwweg en is een uitvoering van het grootschalige stedenbouwkundige plan uit 1923 dat door de architect Joh. Mutters is opgesteld.

In dit deelgebied zijn drie karakters te onderscheiden:

- Het zuidelijk deel wordt gekenmerkt door vrijstaande villa's, vaak met Engelse invloeden. Dit gedeelte kwam met de aanleg van de trambaan halverwege de jaren 1920 en 1930 tot ontwikkeling. Deze ontwikkeling uit zich in relatief grote kavels met veel monumentaal groen.
- Het middelste gedeelte herbergt voornamelijk twee-onder-een-kappers met brede overstekken, dakkapellen, steekcapen, en erkers op kleinere kavels uit de bouwperiode 1920 – 1930 en enkele bungalows uit de periode rond 1960.
- Het noordelijke gedeelte vormt een soort sluitstuk met een groot grasveld, een zwembad, een hofje van geschakelde twee-onder-een-kappers (20^{ste} eeuw) en langs een zijde van de Schouwweg geschakelde, vrij dicht op de weg staande monumentale (rijtjes)woningen. De vrij gesloten gevellijn wordt ter hoogte van 't Schouwtje onderbroken door individuele bebouwing in één laag met een kap (woningen met een meer landelijke uitstraling).



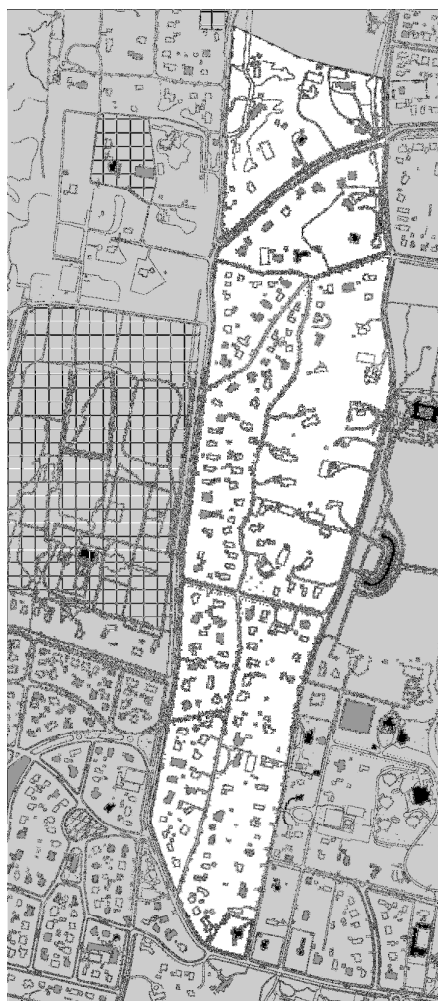
De interne ontsluiting van de buurt wordt gevormd door rustige buurtstraatjes met klinkerbestrating en relatief kleine beplanting in de parkeerstrook. De wegen, aan de rand van het gebied (Backershagenlaan, Schouwweg, Rust en Vreugdlaan, Papegaaienlaan), hebben een verkeersfunctie en een monumentale laanbeplanting. Zij maken deel uit van de oude historische lanenstructuur van Wassenaar. Hierlangs liggen ook vrije fietspaden.

Het kleine plantsoen ter plaatse van de kruising van de Backers-hagenlaan, Papegaaienlaan en de Schout bij Nacht Doormanlaan, is een resultante van 'onverkavelbare' grond door de boogstraal van het vroegere tramtracé.

Groot Haesebroek

Op het oostelijk deel van de historische buitenplaats Groot Haesebroek is een langgerekte buurt ingesloten tussen de historische Schouwweg en de Groot Haesebroekseweg, die is geprojecteerd over de vroegere Buurtweg.

Het gebied is begin 20^{ste} eeuw gelijktijdig ontwikkeld met het nabijgelegen villapark Oud Wassenaar door de exploitatiemaatschappij Park Groot Haesebroek van J.T. Wouters en Z. Hoek. Grote kavels in een bosrijke omgeving werden in de beginperiode betrekkelijk willekeurig bebouwd met grote landhuizen die voornamelijk waren geïnspireerd op de Engelse landhuisstijl, dikwijls vergezeld van koetshuizen en dienstwoningen in bijbehorende stijl. Een herverkaveling met relatief kleinere vrijstaande villa's, met invloeden uit de cottigestijl en enkele voorbeelden van de Nieuwe Haagse School en de Nieuwe Zakelijkheid, heeft plaatsgevonden in de jaren '20 en '30. Als één van de eerste voorbeelden van de transformatie van landgoed naar villapark vormt Groot Haesebroek historisch gezien een belangwekkend gebied.



Door de ligging op een strandwal vormt de bestaande structuur van de straten (voorheen oude paden) een lineair patroon. Slechts

op enkele plaatsen is er een dwarsverbinding.

Er is een onderscheid te maken in doorgaande wegen zoals de Stoeplaan, de Groot Haesebroekseweg en in mindere mate de Schouwweg en de ontsluitende wegen hier tussenin. Deze laatste kennen een slingerend patroon, zoals bijvoorbeeld de Konijnenlaan, met een meer informele profilering met groene bermen en laanbeplanting. De Stoeplaan en de Groot Haesebroekseweg verraden door de brede profilering met een dubbele rijbaan, fiets- en voetpaden en breed ruiterspad het vroegere tramtracé. De Nachtegaallaan vormde een oprijlaan van Groot Haesebroek. De lanen worden merendeels geflankeerd door monumentale beplanting die typerend is voor strandwalbos.

De grote maat van de kavels maakt een vrije positionering van de complexen mogelijk. In veel gevallen is dan ook sprake van een verdraaide ligging t.o.v. de openbare weg, in enkele gevallen met eigen oprijlanen / opritten. Bij het uitgeven en ontwikkelen van de percelen is het oorspronkelijke duinbos grotendeels gehandhaafd.

Eikendael

Eikendael is een bosrijke villawijk ten oosten van de Rijksstraatweg tussen de buitenplaatsen Oud Clingendaal in het zuiden en Eikenhorst in het noorden.

Eikendael was oorspronkelijk een 'overplaats' behorend bij Landgoed Rust en Vreugd; elementen van deze structuur zijn nog aanwezig. Begin 20^{ste} eeuw is de overplaats afgestoten en werd het terrein bebouwd met enkele landhuizen. In 1924 volgde de bouw van de in 1997 weer gesloopte Ursulakliniek. Tegelijkertijd werden ook villa's langs de Raaphorstlaan (is een oude buurweg in tegenstelling tot de Rijksstraatweg die als heerweg werd aangemerkt) gebouwd. Recente nieuwbouw is gepleegd op de locatie van de vroegere Ursulakliniek.



Het stratenpatroon kenmerkt zich door een “driehoek”, gevormd door de historisch waardevolle Raaphorstlaan en de Rijksstraatweg, waartussen een aantal lanen is opgespannen. Binnen deze structuur van rechte wegen bevinden zich meer in het landschap slingerende wegen zoals de lus Eikendaal en de diverse lange individuele oprijlanen. M.n. in die oprijlanen wordt de oude padenstructuur uit de vroegere ‘overplaats’ herkenbaar.

De bebouwingstypologie bestaat voornamelijk uit vrijstaande villa’s en twee-onder-een-kap-woningen. Binnen de lus van het Eikendaal liggen ook enkele rijtjeswoningen. In de uiterste punt van de driehoek aan de Raaphorstlaan ligt het serviceflat Zomerland, een grootschalig wooncomplex. Het gebied laat een overzicht van architectuurstijlen en bouwperiodes zien.

Het behoud van de al aanwezige volwassen groenstructuur in de nieuwbouwbuurt geeft ook dit gedeelte een groen en monumentaal bosrijk karakter.

Kievietsduin

Villapark Kievietsduin ligt in het duingebied grenzend aan villapark De Kieviet, langs de Meijendelseweg. De opzet van de verkaveling dateert van voor 1945. Een groot deel van de bebouwing verrees pas na 1945.

De buurt bestaat uit een lus met dwarsweg vanaf de Meijendelseweg, waarlangs met name in de jaren ‘50 villa’s in verschillende stijlen gebouwd zijn. Recentelijk worden oudere villa’s in toenemende mate vervangen door nieuwe villa’s.



Belangrijk kenmerk is de ligging in de duinen, die zich karakteriseert door de rijke duinbosbeplanting en het reliëf. Met name dit aspect is beeldbepalend voor de buurt, de afwisseling van toppen en dalen waarop dan wel waarin zich de woningen bevinden. De villa’s hebben als gemeenschappelijk kenmerk dat ze zijn gepositioneerd in de duintuin en georiënteerd op geaccidenteerdheid van het terrein. De bebouwing participeert in het landschap. De vormgeving en inrichting van de tuin speelt hier op in.

Langs de Meijendelseweg neemt een aantal villa’s een bijzondere positie in. Ze vormen als het ware de entree voor de duinen.

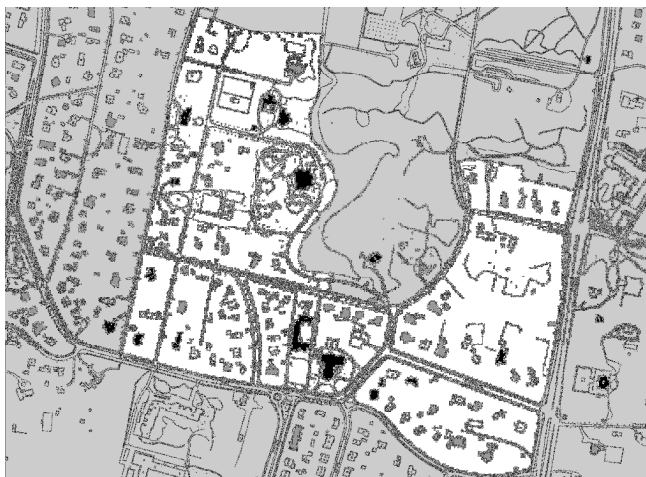
De gebouwen liggen op een duinwal en hebben gemeenschappelijke kenmerken (begin jaren '20 bouw) en krijgen zo een bijzondere oriëntatie langs de weg.

Oud Wassenaar

De buitenplaats Oud Wassenaar dateert uit de 17^{de} eeuw. De huidige structuur van Oud Wassenaar dateert uit 1876. Na het overlijden van C.J. van der Oudermeulen (1904) kwam het landgoed Oud Wassenaar grotendeels in handen van de N.V. exploitatiemaatschappij Park Groot Haesebroek. Het park Oud Wassenaar werd gelijktijdig met het nabijgelegen Groot Haesebroek verkaveld en ontwikkeld en geldt als één van de oudste commercieel geëxploiteerde villaparken. Naast het kasteel heeft het park inmiddels ook de status van een rijksmonument gekregen.

Binnen de lanenstructuur van de buitenplaats is het terrein opgedeeld in zeer grote kavels, aanvankelijk vrij willekeurig en verspreid over het terrein tot ontwikkeling gebracht. Grote landhuizen met stijkenmerken van de overgangsarchitectuur en Engelse landhuizen bepaalden in deze beginfase het architectonisch beeld. De vele bijgebouwen zijn doorgaans in bijbehorende stijl uitgevoerd. In de jaren '10, '20 en '30 werd het terrein, met name langs de Oud Wassenaarseweg, verder ingevuld met iets kleinere villa's, veelal in de cottagestijl of met stijkenmerken ontleend aan de Nieuwe Haagse School.

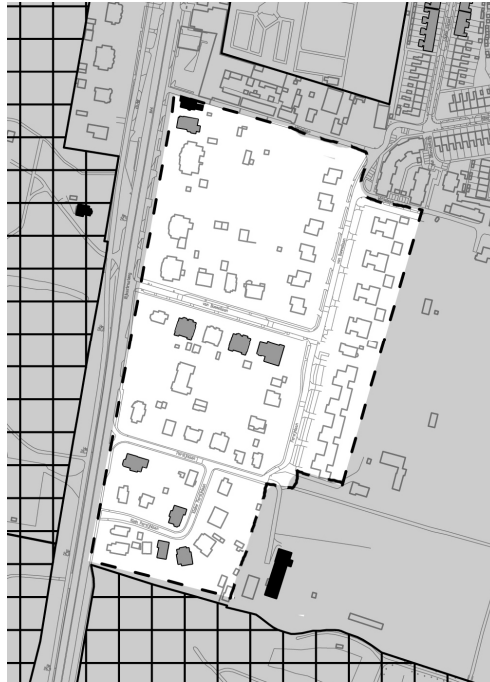
Als aanvankelijke ontsluitingsstructuur dienden de bestaande lanen- en padenstructuur van het oorspronkelijke landgoed. Er lag geen nadrukkelijk stedenbouwkundig plan aan ten grondslag. De barokstructuur is gelieerd aan de vroegste occupatiegeschiedenis van het landschap. Daarbinnen is sprake van meer gebogen en slingerende lanen, voortkomend en reagerend op de in de landschapsstijl aangelegde landgoederen. Een belangrijke kwaliteit is dat een groot gedeelte van de straten en lanen nog steeds een landschappelijk karakter bezit. Door het kleine aandeel verhard oppervlak van de openbare weg, de vrijwel overal aanwezige volwassen eiken- en beuken langs de wegen en de grote met oorspronkelijk strandwalbos beplante kavels, doen de wegen aan als boslanen.



Bijzonder zijn: de gebogen pergola aan de Schouwweg als onderdeel van de oorspronkelijke buitenplaats die met de parkaanleg van Petzold een samenhangend geheel vormde; de R.K. Kerk De Goede Herder (J.A. van der Laan, 1931-1932; is een rijksmonument) en de historische Schouwweg, die het karakter heeft van een holle bosweg.

Persijn

Persijn is een villawijkje aan de Rijksstraatweg dat behoorde tot de voormalige buitenplaats Persijn. Het wijkje wordt in het noorden begrensd door de wijk Kerkehout, in het zuiden landgoed Langenhorst en in het oosten de Duivenvoordse- en Veenzijdse Polder.



Het wijkje kent een eenvoudig opgezet stratenplan, bestaande uit een straat parallel aan de Rijksstraatweg waartussen een drietal haaks hierop staande straten lopen. De wijk wordt van de oostelijk gelegen (open) strandvlakte afgesneden door een serie (geschakelde) twee-onder-een-kappers. Naast een aantal vrijstaande villa's bestaat de overige bebouwing uit deze gebouwworm. Vanuit een samenhang met de plaats van de vm. buitenplaats loopt een groot gedeelte van de kavels glooiend af naar de weg toe. Het niveauverschil tussen het begane grondniveau van de woning en de openbare weg heeft bij een aantal villa's geresulteerd in halfverdiepte, inpandige garages.

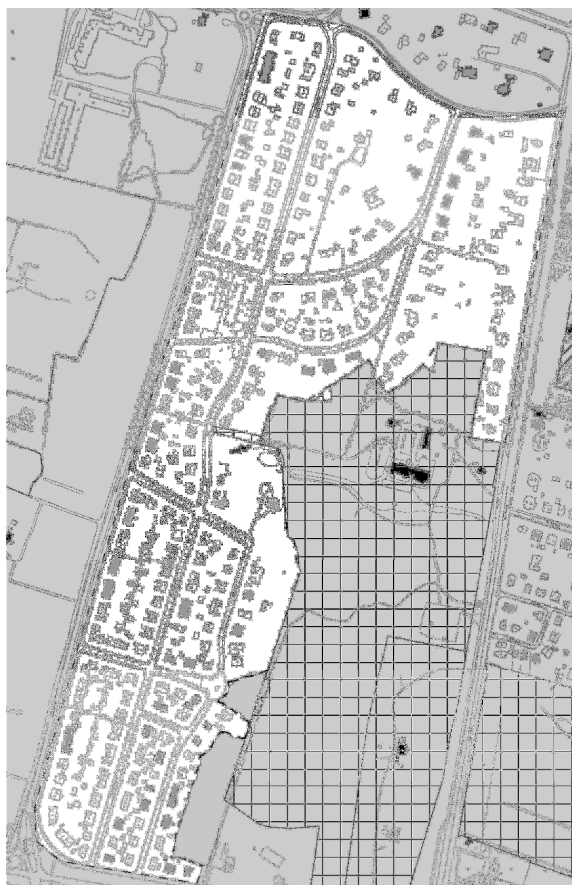
Het profiel van de (Klein) Persijnlaan is smal en sober: een rijbaan van asfalt, opgesloten tussen smalle banen met klinkerbestrating. Hierdoor wordt informele parkeergelegenheid aangeboden. De smalle maat wordt versterkt door erfafscheidingen met hoge hagen en bosschages. Tuinen op de hoger gelegen kavels zijn transparanter en richten zich meer op de straat. De Van Bommellaan was de oude oprijlaan naar kasteel Persijn en is beplant met statige kastanjabomen.

Bebouwing dateert uit van begin 20^{ste} eeuw. Oudere bouwwerken zijn veelal individueel vormgegeven, terwijl ten oosten en ten noordwesten van de Van Bommellaan een reeks seriematige

Nieuw Wassenaar

twee-onder-een-kap woningen zijn gerealiseerd uit de jaren '70/'80.

Nieuw Wassenaar is een langgerekte villawijk in het zuiden van Wassenaar, begrensd door de Zijdeweg (Landscheidingsweg), de Wittenburgerweg, de Kerkeboslaan, de Verlengde Kerkeboslaan (parallelweg Rijksstraatweg) en het landgoed De Wittenburg (met een gedeeltelijke aanleg op het landgoed). De noordwestkant van de wijk, waar vroeger de trambaan lag, vormt een stadsrand naar het open (wei)land, terwijl de achtertuinen aan de zuidoostzijde overgaan in het beboste landgoed De Wittenburg.



De wijk is tijdens de ontwikkeling in het midden van de jaren '20 planmatig opgezet. Aan het uiterlijk en positionering van de bebouwing waren strikte regels gesteld. De gemeente schreef voor dat de bouwwerken het karakter van villa's of landhuizen moesten dragen en daarnaast dat er een zekere afstand onderling en tot de openbare weg moest worden aangehouden. Er is sprake van een zekere eenheid in architectuur door het grote aandeel door Van Lindonk ontworpen bouwwerken.

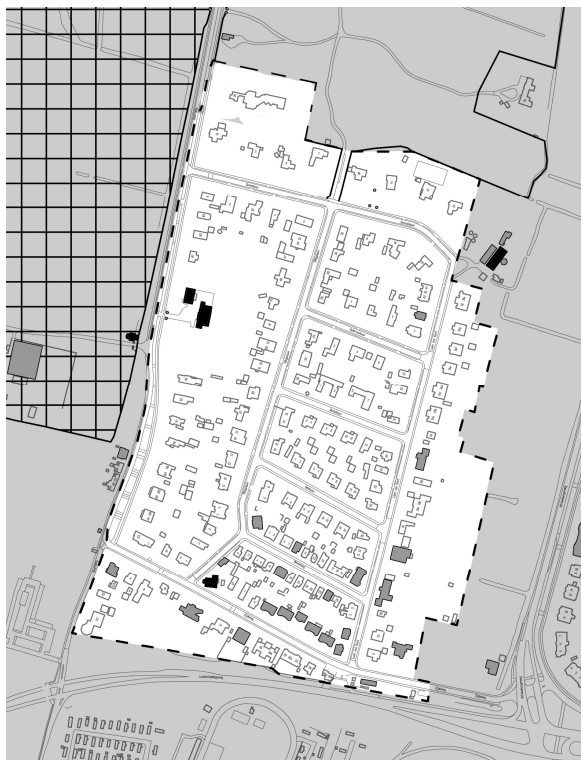
Het stratenplan is opgebouwd uit een aantal vrij regelmatige repetities van de Wittenburgerweg, die op zijn beurt zijn richting ontleent aan de richting van het strandwallenlandschap. Hierop staan op regelmatige afstand een aantal dwarsstraten. Het straatpatroon kent vervolgens een aantal vervormingen door de ligging van het landgoed De Wittenburg en meer specifiek het kasteel De Wittenburg. De zuidwesthoek van de wijk kent een afgeronde hoek door het voormalige tramtracé.

De straten hebben deels éézijdige laanbeplanting (door de aanleg van de wegen naast de oorspronkelijke beplanting van de bospaden van het landgoed) en deels tweezijdige laanbeplanting. De Van Calcarlaan en delen van de Bremhorstlaan hebben geen laanbeplanting, maar hier levert de beplanting in de voortuinen een bijdrage aan het groene straatbeeld.

Het gedeelte in de noordoosthoek van het terrein, rond de Teylingerhorstlaan, de Kerkeboslaan, de Bremhorstlaan en de Verlengde Kerkeboslaan (parallelweg Rijksstraatweg) onderscheidt zich van de rest van het gebied. De kavels zijn hier ruimer en bosrijker van opzet en ook de plaatsing van de gebouwen is meer ontspannen. Door het bosrijke karakter is de invloed van het landgoed De Wittenburg goed voelbaar.

Binnen Klingen

De villawijk Binnen Klingen ligt in de hoek tussen de historische wegen Buurtweg en Zijdeweg en wordt aan de oostzijde begrensd door een weiland (land van vm. boer Koot) en aan de noordzijde door landgoed Clingenbosch. Twee lanen evenwijdig aan de Buurtweg, gebaseerd op de bestaande structuur, dienen als interne ontsluiting. Dit zijn de Laan van Koot, de oorspronkelijke toegangslaan tot de voormalige boerderij, en de Klingelaan die deel uitmaakte van de beplantingsstructuur van Clingenbosch.



De wijk is begin 20ste eeuw als onderdeel van landgoed Clingenbosch, verkaveld in een rationeel stratenplan met villa's en twee-onder-een-kappers uit de periode 1924-1930 en van na 1940. De wijk kent z'n vroegste ontwikkeling aan de zuidzijde (Binnenweg) met kleinere, smallere panden. Karakteristiek voor de wijk zijn verder ruime woningen in jaren 30-stijl. De wijk heeft ruime kavels met voor- en achtertuin en oprit met garage(s) langs de Buurtweg, ten oosten van de Laan van Koot en ten noorden van de Dennenlaan. Het architectonisch beeld kent een zekere verscheidenheid.

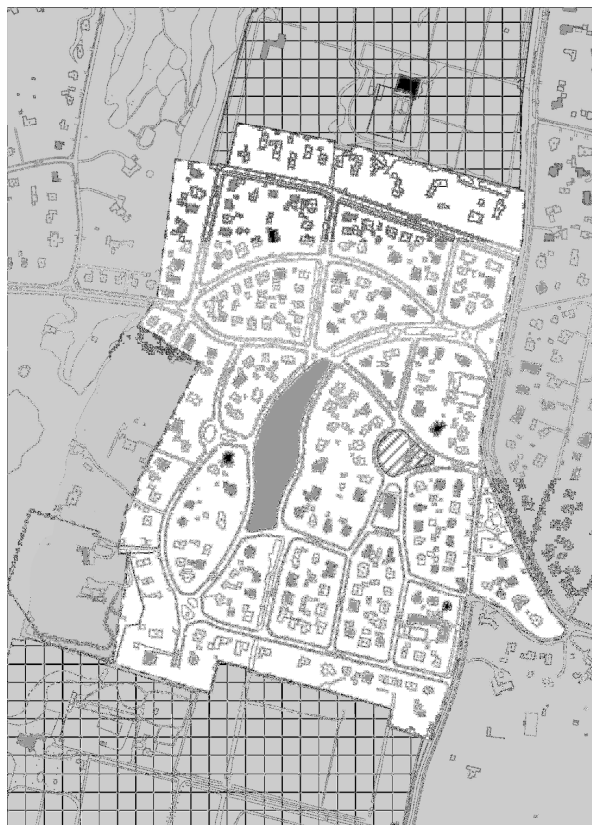
De wijk ligt in het warandemilieu tegen de binnenduinrand aan. De eenheid in de wijk wordt bepaald door de openbare ruimte. Behoudens aan de zuidkant (Landscheidingsweg) kent de wijk mooie overgangen aan de randen. De Dennenlaan vormt een zicht-as van het weiland naar de duinen. De Klingelaan is geprofileerd met statige eiken. Ook de Buurtweg kent een duidelijk laanprofiel. De Laan van Koot kenmerkt zich door monumentale solitairen in de voortuinen. Dwarsstraatjes hebben jonge(re) boomaanplant. Het groenbeeld wordt verder mede bepaald door de aanwezige voortuinen.

Bijzonderheden in de wijk zijn: boerderij “Klein Hoefijzer”(Laan van Koot 20) uit circa 1880, landhuis Villa Coromote (Buurtweg 91) uit 1924 en het profiel van de Buurtweg als onderdeel van een lange doorgaande landschappelijke drager.

De Kieviet

Villapark De Kieviet ligt op het zuidwestelijk deel van het voormalig landgoed Groot Haesebroek. Het werd in 1914 tegelijkertijd in exploitatie gebracht met Wildrust. De wijk ligt nabij de duinen, wat vooral aan de westrand merkbaar is in vegetatie en uitzicht. De wijk kenmerkt zich door een lommerrijke opzet, een grote eenheid in architectuur en een gebogen stratenpatroon die samen gebaseerd zijn op de tuinstadgedachte.

Het villapark werd door architect Joh. Mutters ontworpen. Vergeleken met de andere villawijken is hier minder gebruik gemaakt van lokale factoren. De duinrand en de Kaswatering zijn herkenbare structurerende elementen. In het ontwerp is een deel van de Kaswatering verlandschappelijk tot een vijverpartij.



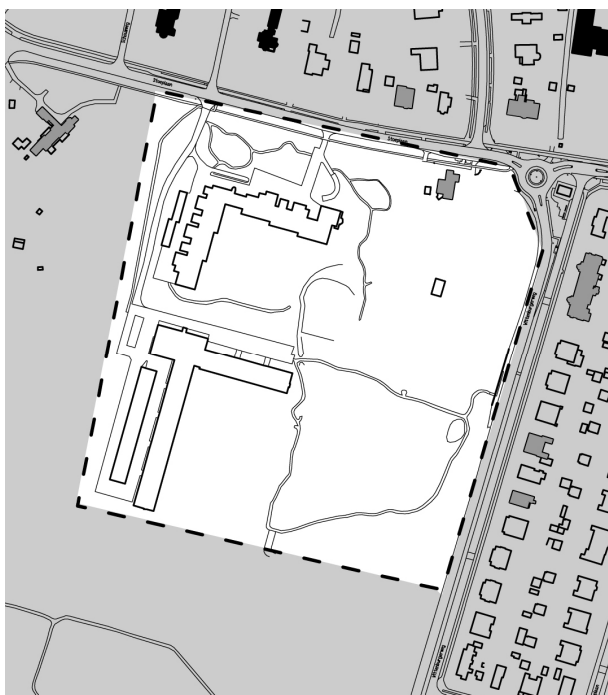
De zorgvuldig ontworpen openbare ruimtes bepalen voor een groot gedeelte de kwaliteit van De Kieviet. Voorbeelden zijn: de plantsoenen op het Wilhelminaplein en aan de Koninginneweg en het park in de Engelse landschapsstijl langs de Vijverweg en Julianaweg. Zowel het stratenplan als een groot gedeelte van de bebouwing is gebaseerd op de Cottagestijl. Door deze samenhang in stijl van openbare ruimte en bebouwing is De Kieviet te beschouwen als een ensemblebuurt.

In vergelijking met de andere villaparken in Wassenaar is er sprake van kleine kavels. Maar de doelbewust ontworpen openbare ruimte geeft de wijk een ruim opgezet karakter. Naast vrijstaande villa's komen in het zuidelijk deel ook dubbele villa's in De Kieviet voor. Bovendien waren in het plan voorzieningen opgenomen zoals een restaurant-hotel, een school en een kerk. Deze voorzieningen zijn opvallend door hun functie maar ook door hun architectuur en positie aan de openbare ruimte.

Ook het bijzondere straatmeubilair (o.a. lichtarmaturen) dat op een aantal plekken aanwezig is, geeft de wijk het cachet van een bijzondere buurt met een hoogwaardige beeldkwaliteit.

Stoephout

Stoephout wordt ingeklemd door de Stoeplaan, de Wittenburgerweg en het landgoed Clingenbosch. Aanvankelijk deed dit gebied dienst als buitenplaats met landhuis, dienstwoning en tuinhuis. Het in 1919 door K.P.C. de Bazel gebouwde landhuis met uitzondering van de dienstwoning is gesloopt en heeft plaatsgemaakt voor de serviceflatgebouwen 'Stoephout' en 'de Schouwenburgh'. Meer oostelijk aan de Stoeplaan ligt nog de voormalige dienstwoning. Het gebouw Stoephout ligt, vanaf de Stoeplaan gezien, achter het complex De Schouwenburgh.



Door hun positionering van de hoofdmassa's, de gerichtheid op het half open binnengebied en de omzoming door volwassen groen combineren deze appartementencomplexen een geïsoleerd en afgesloten woonmilieu met een goede bereikbaarheid.

Hierin schuilt een belangrijke ruimtelijke kwaliteit.

Stoephout wordt ontsloten vanaf de Stoeplaan. Twee hoekpijlers aan de entree herinneren nog aan de oorspronkelijke buitenplaats. De bebouwing zelf blijft door de dichte begroeiing grotendeels uit het zicht van de openbare weg. De bebouwing bestaat uit twee achter elkaar gelegen L-vormige flats van vijf verdiepingen hoog. Deze liggen parallel aan het om- en onderliggende wegen- en waterpatroon. Alhoewel de complexen ruimtelijk en functioneel vele overeenkomsten hebben, staan beide volledig op zichzelf. Beide complexen richten zich op het zuiden met het park in de oksel van de twee vleugels. De centrale entrees van de service-flats zijn gesitueerd aan de 'achterzijde' aan de noordkant. De parken, die niet openbaar zijn, kennen een grote rijkdom aan bomen, struikgewas en onderbeplanting met een hoog verzorgingsniveau.

4. Milieu en omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

De haalbaarheid van het plan is getoetst op milieuaspecten. Voor de relevante milieu-aspecten wordt het resultaat van deze beoordeling hierna toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat voor zover het plan ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, deze inpasbaar zijn en geen ontoelaatbare gevolgen voor het milieu veroorzaken.

4.2. Waterparagraaf

algemeen

De komende planperiode zullen nieuwe ontwikkelingen in de wet en regelgeving met betrekking tot het watersysteem en de (afval) waterketen een belangrijke rol gaan spelen voor de stedelijke wateropgave. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) zijn bepalend voor de stedelijke wateropgave.

Binnen bovengenoemd kader heeft de gemeente

- een hemelwaterzorgplicht, voor zover van ontdoener redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat hij het zelf in de bodem of op het oppervlaktewater loost;
- een grondwaterzorgplicht, voor zover dit doelmatig is en niet tot de zorg van het waterschap of de provincie behoort en;
- een afvalwaterzorgplicht: de gemeente zamelt in en voert stedelijk afvalwater af.

In het kader van de watertoets zal aandacht worden besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Hiertoe heeft in de voorbereidingsfase vooroverleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden. Het (voor)ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

De Keur Rijnland 2009 en de daarmee samenhangende Algemene- en Beleidsregels 2009, die beide met ingang van 22 december 2009 in werking zijn getreden, maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (o.a. duinen, dijken en kaden);
- watergangen (o.a. kanalen rivieren, sloten en beken);
- andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De keur bevat bepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij voornoemde waterstaatswerken. Om een bepaalde activiteit te mogen uitvoeren kan ontheffing worden gevraagd. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een keurvergunning. De keur is daarmee een belangrijk instrument om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te krijgen en te houden. Het beleid onder de keur is vastgelegd in de Algemene- en beleidsregels 2009.

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen (waterkeringen zijn voldoende hoog en stevig), voldoende water en gezond water (het goed inrichten, beheren en onderhouden van het complete watersysteem).

Het oppervlaktewater dient naar de mening van Rijnland in het bestemmingsplan te worden bestemd voor "Water". Dit geldt, indien aanwezig, ook voor de waterkeringen en de beschermingszones daarlangs (voor primaire waterkeringen en boezemkaden). Het bestemmingsplanbeleid volgt dit door het water te bestemmen, water in iedere bestemming mogelijk te maken en het dempen van sloten te reguleren door middel van een aanlegvergunningstelsel.

waterbeheer

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

Het plangebied ligt in het boezemland van Rijnland. Het peil van Rijnlands boezem is 0,60 m –NAP. In enkele delen van het plangebied wordt het waterpeil op een ander peil dan het boezempeil gehandhaafd. Zo is het waterpeil in de watergang langs de Wittenburgerweg hoger dan het boezempeil. Het westelijke deel van het gebied ligt op de voet van de duinen. Het oostelijke deel van het plangebied ligt lager. Het maaiveld in het gebied varieert van +11,00 m NAP in het westelijke deel tot ca +1,00 m NAP in het oostelijke deel. In enkele delen van het gebied ligt het maaiveld laag tot +0,30 m NAP.

Voor de afwatering is het plangebied aangewezen op de Zijlwatering en Kaswatering.

Rijnland is verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater. Het beleid van Rijnland is er daarom op gericht om de knelpunten in de afvoer op te lossen en nieuwe knelpunten te voorkomen. Nieuwe duikers mogen niet langer zijn dan 15 meter en het is gewenst dat bestaande lange duikers weer open gegraven worden.

Het beleid van Rijnland is tevens gericht op het verkrijgen van een goede waterkwaliteit en ecologie. Nieuwe watergangen moeten daarom 100% natuurvriendelijk worden ingericht en goed kunnen doorstromen. Watergangen en oevers dienen zodanig te worden ingericht dat onderhoud vanaf de kant of vanaf het water goed mogelijk is.

grondwater

In 2002 is een onderzoek naar grondwaterproblematiek in de Gemeente Wassenaar uitgevoerd. Hierbij is een aantal duidelijke probleemgebieden aangewezen. Binnen het plangebied gaat het om Nieuw Wassenaar en De Kieviet.

De waterhuishouding in het westelijk deel van de wijk Nieuw Wassenaar is sterk gerelateerd aan de relatief lage ligging tussen twee strandwallen, de aanwezigheid van hollandveen in de ondergrond en de watergang(en) langs de Wittenburgerweg. Bij de aanleg van de wijk is een watergang gedempt die lag tussen de Wittenburgerweg en de Bloemcampplan/Groot Hoefijzerlaan. De wijk De Kieviet ligt in het gebied van de voormalige stichting Inmaling Duinland. De waterhuishouding in het gebied is sterk gerelateerd aan de ligging in de binnenduinrand, waardoor plaatselijk sprake is van een kwelsituatie, en aan de aanwezigheid van watergangen.

Het maatregelenpakket uit het project “Grondwateroverlast Wassenaar” richt zich in het plangebied met name op de verbetering van de ontwatering van het freatisch grondwater in de slecht doorlatende bodem door middel van horizontale drainage.

Als drainageniveau wordt voorgesteld het boezempeil van NAP – 0,60 meter. Het drainagewater kan normaal gesproken worden geloosd op het oppervlaktewater. Deze problematiek zal kunnen worden opgelost door enerzijds verdichting van het netwerk van sloten en het aanleggen van drainage naar het hoofdwaterstelsel en anderzijds verbetering van het afwateringsnetwerk. Beide oplossingen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door te voorzien in het aanleggen van water binnen de bestemmingen.

Wenselijk is dat de afstand van de afwatering- en ontwateringsloten wordt teruggebracht. Het gemeentelijke rioleringsplan (GRP 2006-2010) voorziet in 2008/2009 uitvoering van het project Nieuwe Wassenaar. Dit project wordt in nauwe samenwerking met Rijnland voorbereid en uitgevoerd.

berging

Het watersysteem van Villawijken 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 als gevolg van hoge waterstanden van het oppervlaktewater. De verwachting is dat het watersysteem voldoet aan de NBW-normering.

Als gevolg van een intensievere ontwatering door aanleg van extra sloten en drainage kan een belasting van het oppervlaktewater in de toekomst toenemen. Rijnland hanteert daarom de trits “vasthouden – bergen – afvoeren”. Het water dient dus in eerste instantie zoveel mogelijk in het gebied te worden vastgehouden.

riolering

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

Het gemeentelijke rioleringsplan voorziet in de aanleg van twee bergbezinkleidingen in de Oud Wassenaarseweg. De aanleg van deze bergbezinkleidingen past in de kwantiteitstrits van Rijnland en dient als zodanig mogelijk te worden gemaakt in de planregels.

Het gemeentelijke rioleringsplan voorziet daarnaast in het verhogen / verbreden of saneren van een aantal overstorten. De haalbaarheid van deze maatregelen wordt, in relatie met de veiligheid van de burgers, in de vuilemissiestudie onderzocht. Het gemeentelijk rioleringsplan draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de waterkwaliteit.

In de planperiode wordt een toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie voorzien. Gedacht moet daarbij worden aan uitbreidingen van bestaande woningen en bijbehorende verhardingen, maar ook aan nieuwbouwlocaties (bestaande rechten voor de realisatie van enkele vrijstaande villa's).

Bij een toename van verhard oppervlak (daken, wegen, parkeerterreinen, gedraineerde oppervlakken), in de toekomstige situatie, is het beleid van Rijnland zoals vastgelegd in de Keur het toetsingskader. Eerder in deze waterparagraaf is al beschreven vanaf welke norm compenserende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van extra open water ter grootte van 15% van de toename van de verharding. Mogelijkheid is ook om in die situaties te kiezen voor afkoppelen van neerslagwater waarbij het neerslagwater infiltreert in de bodem of wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

afkoppeling

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

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

open water

Voor de afwatering is het plangebied aangewezen op een aantal hoofdwatgangen zijnde de Zijlwatgang en de Kaswatgang. Zoals hiervoor al is aangegeven wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden te streven naar het vergroten van het oppervlak open water teneinde te kunnen voldoen aan de wens van een betere ontwatering van terreinen.

4.3. Flora en fauna

Het plangebied is een al verkaveld en grotendeels bebouwd gebied waar geen (grote) nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Door de conserverende insteek van het plan, met name vanwege de cultuurhistorische- en de natuurwaarden, worden geen negatieve effecten verwacht na vaststelling van het plan. De gronden zijn voor een groot gedeelte in cultuur genomen (vertuind) zodat geen bijzondere natuurlijke kruidenvegetatie wordt verwacht.

Enkele stinzenplanten zoals bijv. het daslook vormen hierop een uitzondering, maar worden binnen de tuinconcepten gerespecteerd.

Fauna, zelfs rode lijstsoorten, wordt hier wel verwacht. Niet alleen diverse soorten vogels en amfibieën maar ook zoogdieren (waaronder vele soorten vleermuizen) worden frequent waargenomen. De meeste beschermde diersoorten zoals vleermuizen, hollenbroeders, eekhoorn, zangvogels en marterachtigen zijn verbonden aan de oude monumentale boombeplantingen. Daarnaast zijn enkele amfibiesoorten verbonden aan de waterlopen.

Voor het behoud van beschermde soorten is het belangrijk de duurzame oude bomen te behouden. Door een gericht en terughoudend kapvergunningenbeleid met herplantverplichtingen en een duidelijke bescherming voor de oude bomen worden de condities voor de fauna zo goed als mogelijk gewaarborgd. De uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande kavels zullen afhankelijk gesteld worden van de natuurwaarden en dus direct afhankelijk worden gesteld van de instandhouding van bomen en bosrelicten. Daarnaast is een stringent aanlegvergunningstelsel essentieel voor het behoud van de goede groen-rood balans. Ook het water is nauwkeurig vastgelegd binnen de bestemmingen, waardoor ook de aquatische condities zijn geborgd.

De Flora en Faunawet heeft niet tot gevolg dat er geen bouwactiviteiten meer kunnen plaats vinden. Er dient wel goed rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van beschermde soorten. De bouwplek, de gevolgen voor de aanwezige beplanting en de bouwactiviteiten zijn allen van belang of het behoud van soorten in gevaar wordt gebracht. Voor de percelen waar nog een substantiële wijziging mogelijk is, is een quick scan uitgevoerd. De uitkomsten van de quick scan laten zien dat er bij de nieuwbouwmogelijkheden terdege rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van beschermde soorten, met name vleermuizen en vogels. Voor de bouwmogelijkheden, zwembaden en tennisbanen binnen de bospercelen is een nader onderzoek in het kader van de flora en faunawet noodzakelijk. Hierbij zal speciale aandacht moeten worden geschonken aan vogels en vleermuizen. Alleen voor de nieuwbouwmogelijkheden aan de Eikenhorstlaan, Persijnlaan en Waldeck Piermontlaan is gezien de bestaande toestand van het terrein geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.4. Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan maakt de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk:

- het realiseren van onder de vigerende bestemmingsplannen niet verwezenlijkte woonbestemmingen.
- Het door middel van een uitwerkingsbevoegdheid realiseren van ca. 50 woningen aan de Zanderijlaan binnen de contour van het bestaande zwembad

Deze ruimtelijke ontwikkelingen zijn dermate kleinschalig dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

4.5. Bodem

Bodemopbouw

Het plangebied maakt deel uit van het strandwallen – en strandvlaktenlandschap. De bebouwing is hoofdzakelijk ter plaatse van de strandwallen gesitueerd. De bodemopbouw bestaat uit zand. Plaatselijk komen in de ondergrond veenlaagjes voor .

Bodemkwaliteit

De algemene bodemkwaliteit van het plangebied is te herleiden uit de bodemkwaliteitskaart welke op 18 december 2007 bestuurlijk is vastgesteld. In deze bodemkwaliteitskaart is de mate van diffuse bodemverontreiniging weergegeven voor een tiental zones. Deze lichte diffuse verontreiniging kan het gevolg zijn van menselijk handelen (puin, koolas en andere bodemvreemde materialen die op of in de bodem zijn gebracht) dan wel van depositie uit de lucht (roet en looddeeltjes).

In het algemeen kan gesteld worden dat voor het plangebied de bovenste halve meter in zeer lichte mate is verontreinigd met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). De ondergrond mag als schoon worden beschouwd.

De meeste oudere huizen in het gebied waren in het verleden voorzien van een ondergrondse huisbrandolietank. Door morsingen en/of lekkages is de bodem plaatselijk verontreinigd geraakt met minerale olie. Bijna alle tanks zijn inmiddels verwijderd of gesaneerd. De eventueel hierbij aangetroffen verontreinigingen zijn gesaneerd of worden beheerst. Er zijn geen gevallen van verontreiniging bekend die voor wat betreft de sanering een spoedeisend karakter hebben.

Ten aanzien van die delen van het plangebied waar een functie-wijziging en/of nieuwbouw is voorzien zal hieraan voorafgaand bodemonderzoek plaatsvinden. Indien dan blijkt dat de bodem ernstig is verontreinigd zal voorafgaand of tijdens de functie-wijziging c.q. nieuwbouw de bodem worden gesaneerd.

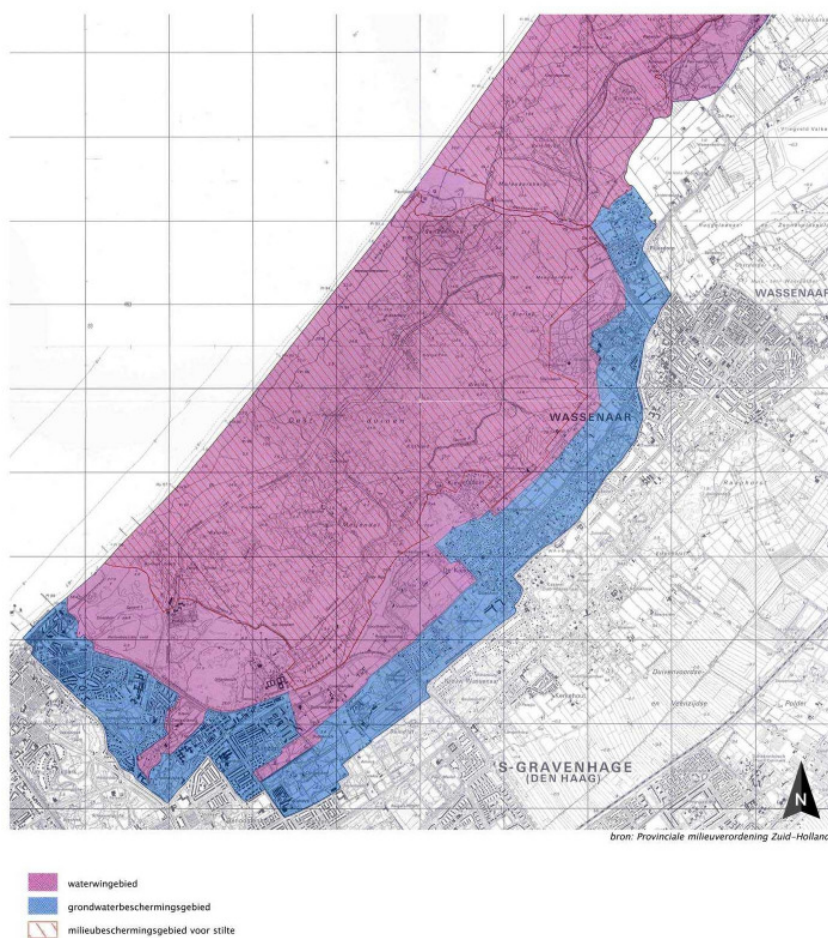
Milieubeschermings- gebied voor grond- water-

Delen van het plangebied (de deelgebieden Het Eiland, Groot Haesebroek, Duinauwe en Wildrust (ten dele), De Kieviet, Stoep-hout en Binnen Klingen) ligt in het grondwaterbeschermingsgebied. De wijk Kievitsduin is gelegen in het waterwingebied. Ingevolge de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland (PMV) zijn grondwater-bedreigende activiteiten in beide gebieden in principe verboden. In het waterwingebied is het regime het strengst. Van het verbod kan onder voorwaarden door de provincie ontheffing worden verleend. De initiatiefnemer dient dan bodembeschermende maatregelen te treffen.

De grenzen van waterwingebied en grondwaterbeschermings-gebied dienen op de verbeelding te worden vastgelegd.

In de planregels zal de relatie van het bestemmingsplan met o.a. de provinciale milieuverordening worden bevestigd.

Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied



4.6. Geluid

wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat langs bepaalde wegen geluid-zones aanwezig zijn waar rekening mee gehouden moet worden als het gaat om het projecteren van nieuwe of te wijzigen geluids-gevoelige bestemmingen. Wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur en wegen binnen een woonerf hebben geen zone. Alle overige wegen wel. De breedte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken. Wegen met één of twee rijstroken hebben een zone met een breedte van 200 meter. Wegen met drie of meer rijstroken hebben een zone van 350 meter. Binnen deze wettelijke zones is akoestisch onderzoek noodzakelijk bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Binnen het plangebied geldt dus voor alle wegen, niet zijnde 30 km-gebieden en woonerven, dat zij een zone hebben ter breedte van 200 meter aan weerszijden van de weg. Het aantal verblijfs-gebieden die ingevolge het verkeersplan een 30 km-gebied zullen worden zal verder toenemen. Duidelijk is dat de geluidzones voor de onstluingswegen hoe dan ook zullen blijven gelden. Daarbij moet gedacht worden aan:

- Backershagenlaan/Papegaaielaan/Groot Haesebroekseweg/
Stoeplaan/ Van der Oudermeulenlaan
- Wittenburgerweg.

Buiten het plangebied van het bestemmingsplan Villawijken liggen ook enkele wegen waarvan de zone en dus de invloedssfeer ten dele binnen het plangebied ligt. Dit geldt voor de Katwijkseweg, de Wassenaarseslag, de Landscheidingsweg en de N44 / Rijksstraatweg.

Voor de Katwijkseweg en de Wassenaarseslag geldt een zone van 200 meter. Voor de N44/Rijksstraatweg en de Landscheidingsweg gelden zones met een breedte van 350 meter.

Binnen het plangebied is ruimte voor nieuwe geluidgevoelige functies mits voldaan kan worden aan de geldende grenswaarde genoemd in c.q. krachtens de Wet geluidhinder zijnde de wettelijke voorkeursgrenswaarde of door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarden inzake wegverkeerslawaaï. In alle gevallen zal een akoestische beoordeling plaatsvinden.

Vervanging van bestaande functies is geen probleem

4.7. Veiligheid

Externe veiligheid richt zich met name op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Met betrekking tot risico's wordt een onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde.

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit indien die persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie zou bevinden. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd en 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Gevaarlijk transport

Juist buiten het plangebied bevindt zich de N44 die behoort tot de vastgestelde route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Een explosie op de rijbaan kan in dit geval als mogelijke calamiteit worden aangemerkt.

Veiligheidszones munitie-opslag

Delen van het plangebied bevinden zich in de zone van 200 m gerekend vanaf de weg-as van een rijrichting van deze weg. In deze zone gelden in principe ruimtelijke beperkingen in het belang van de veiligheid. Waar het onderhavige plangebied zich in deze zone bevindt voegt het plan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen toe aan de bestaande bestemmingsregeling(en). Dit bestemmingsplan veroorzaakt derhalve geen toename van het groepsrisico.

Verder is nabij Rijksdorp een defensie-inrichting (munitieopslag De Kom) die uit oogpunt van veiligheid een zonering vergt.

Rondom een munitiecomplex worden externe veiligheidsmaatregelen getroffen, met name door het projecteren van veiligheidszones, waarbij voor bepaalde activiteiten en/of objecten speciale regels gelden. Er gelden rondom De Kom drie veiligheidszones, aangegeven op de verbeelding, waarbinnen onderstaande beperkingen gelden:

A-zone: Deze zone ligt direct om het complex. Binnen de A-zone mogen zich geen bebouwing, openbare wegen en parkeerterreinen bevinden. Recreatie binnen deze zone is ook niet toegestaan. Agrarisch grondgebruik is mogelijk mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden.

B-zone: Deze zone ligt om de A-zone en heeft een straal die ongeveer 1,5 keer zo groot is als die van de A-zone. Binnen de B-zone is geen bebouwing toegestaan, waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woonhuizen, winkels, kantoren e.d.. Wegen met beperkt verkeer zijn toelaatbaar evenals beperkte dagrecreatie. Sportvelden, zwembaden en kampeerterreinen horen niet tot beperkte dagrecreatie.

C-zone: Deze zone ligt om de B-zone en heeft een straal die ongeveer twee keer zo groot is als die van de B-zone. De restrictie die binnen deze zone geldt, betreft gebouwen met vlies- of gordijngevelconstructies en voorts gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt. Alleen binnen de C-zone is bebouwing (overwegend woningen) aanwezig.

Voor wat betreft De Kom is er sprake van een bestaande situatie waarbij Defensie allerlei maatregelen heeft getroffen om een calamiteit te voorkomen. Bestemmingsplantechnisch is de zonering en de handhaving daarvan de belangrijkste maatregel. Voor de Kom geldt dat er geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zodat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico en ook geen motivatieplicht.

Overig

Buiten de vermelde route vervoer gevaarlijke stoffen en de munitieopslag zijn er geen bronnen waarmee in het kader van de externe veiligheid in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

5. Visie

Algemeen

Het plangebied is van een uitzonderlijke kwaliteit: de natuur- en landschapswaarden zijn groot, de cultuurhistorische waarden zijn uniek en er is daardoor sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Bij elke verandering van enige omvang, zal gezocht worden naar mogelijkheden om de aanwezige kwaliteiten nog verder te versterken en zal geprobeerd worden om te voorkomen dat aanwezige waarden worden aangetast.

Met behulp van aanlegvergunningen en een regeling waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld, zijn ontwikkelingen in goede banen te leiden.

Ruimtelijke structuur

Elk deelgebied, zoals in dit plan beschreven, heeft haar eigen karakteristiek. Per deelgebied is deze verschillend, met een prominente rol voor vrijstaande villa's royaal in het groen.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de ruimtelijke structuur als geheel in stand te houden. De ruimtelijke structuur is vooral kwetsbaar voor verdichting en versnippering.

Verdichting door bebouwing gaat ten koste van het alom gewaardeerde extensieve beeld van de villawijken; daarom worden ten opzichte van bestaande planologische rechten in principe geen extra bouwmogelijkheden opgenomen. Vergroting van bouwvolumes is denkbaar op hele extensieve woonpercelen; aan de hand van de karakteristiek van de omgeving, de ruimtelijke structuur en de perceelsgrootte kan bepaald worden welke woninggrootte mogelijk is.

De realisatie van een enkele nieuwe woning is alleen mogelijk op die plaatsen waar dat op basis van een eerder bestemmingsplan al kon.

Op perceelsniveau is het belangrijk dat de groene randen van (woon)percelen zoveel mogelijk in stand blijven. Daarom worden voorwaarden gesteld aan de plaats waarop bijgebouwen en zwembaden kunnen worden gebouwd, en wordt de aanleg van verhardingen en in- en uitritten beperkt.

Om versnippering tegen te gaan is een verdere toename van het aantal uitritten ongewenst; volstaan kan worden maximaal 1 uitrit per perceel.

Een andere plaats en/of oriëntatie van de bebouwing kan soms gewenst zijn, bijvoorbeeld daar waar een betere landschappelijke positie denkbaar is, of daar waar door een andere plaatsing van het gebouw een betere stedenbouwkundige structuur ontstaat.

Cultuurhistorie

Het is van belang dat de cultuurhistorische structuur herkenbaar blijft en dus beschermd wordt. Waar mogelijk zal worden ingezet op het herstel van de oorspronkelijke opzet van de landgoederen en buitenplaatsen, het inzichtelijk maken van structuren en het bewaren van waardevolle elementen.

Voor het plangebied als geheel betreft dit de landschappelijke structuur ('open' versus 'besloten') en de beplantings- en waterstructuur die daarmee samenhangt.

Voor deelgebieden geldt dit streven naar herstel van de cultuur-historische structuur voor de karakteristieke verkavelingspatronen en relictten van landgoederen en buitenplaatsen zoals laan- en waterstructuren.

Op perceelsniveau geldt dit voor ensembles en de karakteristieke hiërarchie van de hoofd woningen ten opzichte van koetshuizen en dienstwoningen in samenhang met hun karakteristieke situering en verschil in maatvoering.

Functionele structuur

Het plangebied is voornamelijk een woongebied, met weliswaar een diversiteit aan woningtypen, maar een dominante en beeld-bepalende plaats voor de vrijstaande villa.

Voor de niet-woonfuncties die nu aanwezig zijn, zoals een garage-bedrijf, horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies, wordt uitgegaan van het handhaven van de bestaande situatie, al dan niet gecombineerd met een mogelijkheid tot wijziging naar een functie die minder invloed op de omgeving heeft. Voor een verbreding van de functionele diversiteit wordt geen aanleiding gezien.

Groen

Uitgegaan wordt van het behoud en waar mogelijk het versterken van het groene karakter. Relictten van het landgoedbos, natuurlijke bouselementen – vaak in combinatie met accidentatie – en laanstructuren verdienen nadrukkelijk bescherming.

Op perceelsniveau betekent dit dat het bomenbestand verantwoord beheerd moet worden en dat de situering van bouwwerken en bebouwing afgestemd wordt op de aanwezige dan wel te herstellen groenstructuur. Voorkomen moet worden dat grote delen bestraat of verhard worden.

Met het opnemen van voorwaarden aan de vormgeving van erf--scheidingen, wordt bereikt dat de overgang tussen privé en openbaar haar karakteristieke groene beeld houdt.

Water

De waterstructuur is niet alleen voor de waterhuishouding van belang, maar ook vanwege de landschappelijke en cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied; de parallelle Kas-, Zijl- en Veen-watering zijn kenmerkend voor de landschappelijke hoofdstructuur, en (relictten van) waterstructuren van landgoederen en buitenplaatsen maken latere ontwikkelingen zichtbaar. Het is belangrijk dat deze structuren herkenbaar blijven en dat aantasting (bijvoorbeeld door vergraving of demping, of door het aanbrengen van beschoeiingen en steigers) voorkomen wordt.

Wonen

Omdat het "wonen" de belangrijkste functie in het plangebied is, wordt hieronder op een aantal aspecten ingegaan.

De woning

De situering en het verschil in grootte van woningen heeft in veel gevallen een cultuurhistorische achtergrond; daarom is het van belang dat deze diversiteit in stand blijft.

De maximaal toegestane oppervlakte van woningen en eventuele daarmee samenhangende uitbreidingsmogelijkheden zijn daarom gerelateerd aan die cultuurhistorische achtergrond in samenhang met de karakteristiek van de omgeving, de ruimtelijke structuur en de perceelsgrootte.

Splitsing in meerdere wooneenheden wordt niet toegestaan.

Aan toegangen tot ondergrondse parkeervoorzieningen worden voorwaarden gesteld, die betrekking hebben op de situering en de maatvoering. Zo wordt voorkomen dat het straatbeeld negatief wordt beïnvloed.

De bijgebouwen

De afmeting van bijgebouwen wordt afgestemd op de overige recente Wassenaarse bestemmingsplannen. Daarbij wordt gedifferentieerd naar perceelsomvang. Om te voorkomen dat bijgebouwen teveel worden verspreid over het perceel, worden voorwaarden gesteld aan de situering ten opzichte van de woning en ten opzichte van de omgeving.

Omdat een bijgebouw ten dienste staat van de woonfunctie van het hoofdgebouw, is het gebruik als gastenverblijf of als stalling voor paarden niet toegestaan.

Waar in de bestaande situatie bijgebouwen worden gebruikt als stallen, is geen extra oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk voor berging en opslag omdat dit leidt tot extra verdichting van de percelen.

Om ongewenst gebruik te voorkomen en om er voor te zorgen dat het ondergeschikte karakter van bijgebouwen ook in de vormgeving tot uitdrukking komt, zijn op bijgebouwen geen dakkapellen toegestaan. Dit geldt ook voor de bouw van inritconstructies tot ruimten onder het bijgebouw.

De voorzieningen

Bij woningen is de realisatie van een zwembad of een tennisbaan in beginsel mogelijk. Om te voorkomen dat er verhoudingsgewijs teveel verharding ontstaat, is een minimale perceelsgrootte vereist en worden voorwaarden gesteld aan de afstanden tot de perceelsgrenzen. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing van deze voorzieningen.

De erf- en terreininrichting

Recente ontwikkelingen van verregaande verharding van kavels en hoge, gesloten omheiningen die grenzen aan openbare ruimte, maken een nadere regulering noodzakelijk. Daarom worden voorwaarden gesteld aan zowel de maatvoering als aan de mate van transparantie van terreinscheidingen.

Het toenemend gebruik van de openbare ruimte voor functies als parkeren, stalling en uitritten vraagt om een nadere regeling die dit beperkt.

Uniformiteit

Voor zover de karakteristiek van bestemmingsplangebieden met elkaar vergelijkbaar is, wordt aangesloten bij regelingen uit aangrenzende bestemmingsplannen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de maatvoering van bijgebouwen of erfscheidingen en de situering, oppervlakte en landschappelijke inpassing van zwembaden en dergelijke.

Verkeer en parkeren

Behoud van het karakter van het gebied betekent dat geen functies worden toegelaten die een grote verkeersaantrekkende \ werking hebben.

De verkeersstromen worden binnen de bestaande wegprofielen afgewikkeld, en het parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost.

6. Juridische planopzet

6.1. Algemeen

Het bestemmingsplan moet de aanwezige hoge stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden beschermen en waar mogelijk versterken en met inachtneming daarvan mogelijkheden tot ontwikkeling en verandering bieden. Voor de handhaving van deze doeleinden is het noodzakelijk dat de regels duidelijk en eenduidig zijn.

Bedacht moet worden dat het plangebied voor het grootste deel is aangewezen tot een 'beschermde stads- en dorpsgezicht' in het kader van de Monumentenwet 1988. Voor de betreffende plandelen dient voor elk bouwwerk een bouwvergunning te worden aangevraagd. Dat betekent dat dit bestemmingsplan over een uitgebreidere regeling beschikt in vergelijking met bestemmingsplannen waarvoor de aanwijzing tot beschermd gezicht niet geldt.

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

Grote delen van de systematiek uit de 'oude' bestemmingsplannen die met onderhavig plan worden herzien, hebben hun nut en bruikbaarheid de afgelopen decennia bewezen. Daarom is een deel hiervan overgenomen in dit plan.

6.2. Planmethodiek

De systematiek van de regels volgt de indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). In de Inleidende regels zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen. De hoofdlijnen van beleid zijn, conform het digitaal handboek, per bestemming vertaald in de Bestemmingsregels. Verder kent het plan de gebruikelijke Algemene regels (o.a. antidubbelregel, algemene ontheffingsregels en procedureregels). In het laatste hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

In de bestemmingsregels wordt aangegeven wat de toelaatbare functies zijn en wat ten behoeve daarvan gebouwd mag worden. Vanuit de wens om een zekere mate van flexibiliteit in te bouwen én om maatwerk te kunnen leveren, gegeven het streven naar behoud van stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zijn onder nader gestelde voorwaarden per bestemming binnenplanse ontheffingsbevoegdheden en een nadere eisenregeling opgenomen.

Daarbij zijn tevens de toetsingscriteria genoemd op basis waarvan een afweging kan worden gemaakt of al dan niet meegewerkt zou kunnen worden aan een ontheffingsbevoegdheid dan wel in welke gevallen het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning mogelijk is. De toetsingscriteria zijn afgeleid van de beschrijvingen van de karakteristieken van de deelgebieden.

Een dubbelbestemming wordt gebruikt bij bestemmingen die meerdere andere bestemmingen overlappen, zoals leidingtracé, archeologie, cultuurhistorie (beschermd dorpsgezicht) en cultuurhistorie en landschap. Voor zover noodzakelijk worden de verschillende bepalingen van de regels van een nadere toelichting voorzien.

6.3. Verbeelding

De analoge 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. De inhoud van de bestemmingen is beschreven in paragraaf 6.4.

6.4. De regels

De regels zijn opgedeeld in een aantal hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de Inleidende regels opgenomen. In hoofdstuk 2 de Bestemmingsregels. In hoofdstuk 3 de Algemene regels en hoofdstuk 4 bevat de Overgangs- en slotregels.

In paragraaf 6.2 onder bestemmingsbepalingen is aangegeven dat per bestemming een nadere eisenregeling is opgenomen en dat voor het gehele plangebied een dubbelbestemming is opgenomen. Aanleiding hiervoor is de aanwijzing van een groot gedeelte van het plangebied als beschermd dorpsgezicht, de aanwezigheid van landschappelijke waarden (de oude bos en tuingebeden, natuurlijk accidentatie, landschapsstructuren) en de verwachte archeologische waarden. Bij voorkomende bouwplannen kan zo gestuurd worden op ruimtelijke kwaliteit. In ieder geval wordt de handhaving van karakteristieke panden geregeld, het beperken van de verharding van de voortuinen ten behoeve van parkeren, het behoud van de groene straatprofielen die bijdragen aan het lommerrijke karakter van het gebied en het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Begrippen

Artikel 1 omvat de begripsbepalingen. Hierin worden de in de regels gebezigde begrippen gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. De begrippen uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 zijn hierin overgenomen.

Wijze van meten

Artikel 2 omvat de wijze van meten. Dit artikel geeft aan op welke wijze de verschillende in het plan opgenomen maten moeten worden bepaald. De regels uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 met betrekking tot de wijze van meten zijn hierin overgenomen.

Bedrijf-garagebedrijf

Artikel 3: Dit artikel richt zich op een enkel bedrijf, namelijk het garagebedrijf aan de Schouwweg 22. Voor dit bedrijf geldt dat de bestaande situatie positief is bestemd. De bestaande situatie is qua oppervlakte en volume tevens de bovengrens. In het bestemmingsplan zijn geen uitbreidingen mogelijk gemaakt. Naar de toekomst is de vraag gerechtvaardigd of de bestemming garagebedrijf op deze plaats de meest gewenste bestemming is. Mocht het huidige garagebedrijf in de toekomst haar activiteiten

beëindigen, dan is het wenselijk enige flexibiliteit in te bouwen. Om die reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een functie-wijziging richting wonen mogelijk maakt.

Bedrijf-Nutsbedrijf

Artikel 4: De bestemming bedrijf-nutsbedrijf (B-NB) richt zich in het bijzonder op de grotere nutsvoorzieningen, voor mensen toegankelijke gebouwen, die mede bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur ter plaatse. Dit artikel bevat de bebouwingsregeling voor deze nutsgebouwen.

Deze nutsvoorzieningen betreffen bestaande voorzieningen waarvoor geldt dat de bestaande situatie, voor wat betreft massa en volume, tevens de bovengrens is. In het bestemmingsplan is daarom de feitelijke situatie positief bestemd en zijn geen uitbreidingen mogelijk gemaakt.

Detailhandel

Artikel 5: Dit artikel heeft betrekking op de bloemenkiosk aan de Schouwweg. Deze bestaande functie is positief bestemd. Om naar de toekomst toe enige flexibiliteit in te bouwen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een functiewijziging richting verkeersdoeleinden en/of groenvoorzieningen mogelijk maakt, mocht de huidige functie ophouden te bestaan.

Dienstverlening

Artikel 6: gronden met deze bestemming zijn bestemd voor (commerciële) dienstverlenende functies die qua schaal en uitstraling passen binnen een woonomgeving. Bij de objecten waar de dienstverlenende functie is gevestigd in een pand dat van oorsprong een woonfunctie heeft gehad, is de dienstverlenende functie alleen op de begane grond toegestaan. De bovenverdiepingen moeten behouden blijven voor de woonfunctie. De hoofdgebouwen moeten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. Een functiewijziging naar wonen wordt met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Groen

Artikel 7: Al het openbare groen van enige omvang als onderdeel van park- en wijkaanleg is in deze bestemming opgenomen. Het beleid is gericht op het behouden, versterken en -zo nodig- herstellen van landschaps- en natuurwaarden. De bescherming van deze waarden is primair geregeld met een aanlegvergunningstelsel in de dubbelbestemming(en). Aanvullend zijn de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening Wassenaar tevens van toepassing. Zonder kapvergunning is het namelijk niet toegestaan beplantingen te kappen. Bij de beoordeling van verzoeken om een kapvergunning wordt extra scherp getoetst op het behoud van de ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden. Het oprichten van bouwwerken of het uitvoeren van andere werken die een onevenredige aantasting van bovengenoemde waarden / kwaliteiten met zich meebrengen dienen te worden vermeden.

Horeca

Artikel 8: In het plangebied zijn naar aard en omvang verschillende horecagelegenheden aanwezig. Het beleid is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie bij de horecabedrijven. De soort horeca is geregeld. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Uitbreidingsmogelijkheden worden niet voorzien.

Het parkeren dient, met inachtneming van landelijke parkeernormen, m.n. op eigen terrein te worden georganiseerd. Voor kasteel Oud Wassenaar en de horecavestiging aan de Schouwweg geldt dat in de bestaande situatie onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorhanden zijn. Omdat de ruimtelijke situatie ter plaatse een gegeven is, zowel voor het kasteel als voor de omliggende appartementengebouwen, dient het parkeren hier binnen de verkeersbestemming plaats te vinden.

Ter plaatse van de horecabestemming zijn ruimtelijk gezien andere functies denkbaar. Daarom is een zekere flexibiliteit wenselijk. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die dienstverlening mogelijk maakt.

Kantoor

Artikel 9 De aanduiding heeft betrekking op twee grotere kantoorgebouwen binnen een natuurlijke omgeving: het hoofdgebouw op Rijksstraatweg 675 (villa Maarheeze) en het kantoor aan de Van der Oudermeulenlaan 1. Ook de bouwmogelijkheid op het perceel van villa Maarheeze is positief bestemd.

Het parkeren ten behoeve van deze functies dient op eigen terrein te worden georganiseerd. Voor villa Maarheeze, de bouwmogelijkheid op dit perceel en het kantoorpand aan de Van der Oudermeulenlaan 1 dient daarbij nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de monumentale waarden respectievelijk de natuur- en landschappelijke waarden.

Vanuit een gewenste flexibiliteit zijn andere functies in deze kantoorgebouwen denkbaar. Daarbij moet gedacht worden aan: maatschappelijk, dienstverlening en/of wonen. Om die reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die zo'n functiewijziging mogelijk maakt.

Deze kantoorfuncties hebben, gelet op het ruimtebeslag en de druk op het gebied, hun maximale omvang bereikt. In het bestemmingsplan is daarom de feitelijke situatie positief bestemd en zijn geen uitbreidingen mogelijk gemaakt.

Maatschappelijk

Artikel 10: Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, zoals; de Bloemcampschool, de Kievitschool, RK kerk De Goede Herder (incl. begraafplaats en dienstwoning), de Kievietkerk, het zwembad en het Nias.

De gebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.

De genoemde maatschappelijke functies hebben, gelet op het ruimtebeslag en de druk op het gebied, hun maximale omvang bereikt. In het bestemmingsplan is daarom de feitelijke situatie positief bestemd en zijn alleen uitbreidingen mogelijk gemaakt op basis van bestaande planologische rechten.

Waar binnen deze bestemming sprake is van monumentale of anderszins cultuurhistorisch en/of architectonisch waardevolle bebouwing is ongewenste sloop gewaarborgd door een sloopvergunning.

Natuur

Artikel 11: De natuurbestemming heeft betrekking op duingebied dat grenst aan Rijksdorp. Deze gronden zijn beschermd natuurgebied en Habitatrictlijngebied. 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;
- de bescherming van het grondwater.

Habitatrichtlijngebied

De Europese Habitatrichtlijngebieden vormen essentiële schakels in de realisatie van het Europese ecologische netwerk Natura 2000 en zijn gericht op duurzame bescherming. Het Natura-2000-netwerk is niet ingesteld om natuurreservaten in het leven te roepen waar iedere menselijke activiteit stelselmatig verboden is.

De Habitatrichtlijn draagt bij tot de algemene doelstelling van duurzame ontwikkeling. Deze richtlijn heeft ten doel het behoud van de biologische diversiteit te bevorderen, zonder hierbij de wetenschappelijke, economische, sociale, culturele en regionale vereisten uit het oog te verliezen. Voor de instandhouding van de biologische diversiteit in de aangewezen gebieden kan het nodig zijn de menselijke aanwezigheid te handhaven en zelfs te stimuleren.

Het menselijk ingrijpen moet echter wel verenigbaar blijven met de nagestreefde bescherming van de aangewezen gebieden.

In dit plangebied gaat het om het duingebied Berkheide.

De habitattypen en –soorten zijn in hoofdstuk 3 benoemd.

Er moet in het kader van vergunningverlening worden beoordeeld of een plan, project of andere handeling in of nabij een aangewezen habitatgebied al dan niet of onder speciale voorwaarden kan doorgaan. Als er significante gevolgen worden verwacht voor een beschermde habitat, kan het plan, project of andere handeling slechts worden toegestaan om een dwingende reden van openbaar belang en bij afwezigheid van een alternatief. Alsdan zal in compensatie van de verloren gegane natuurwaarden moeten worden voorzien.

Wat een passende beoordeling inhoudt, wordt beschreven in artikel 6, derde lid van de Habitatrichtlijn.

In de gebieden is het beleid (tevens) gericht op bescherming van het grondwater en het tegengaan van mogelijke verontreiniging.

In dit bestemmingsplan wordt geen bebouwing, behoudens erfscheiding om het gebied af te schermen, toegestaan.

De provinciale milieuverordening biedt een kader om potentieel bedreigende activiteiten tegen te gaan..

Sport

Artikel 12: Dit artikel richt zich op het sportveld bij het zwembad alsmede op het tennispark aan de Groen van Prinstererlaan. Het tennispark is volledig omsloten door woonbestemmingen. De bestaande situatie wordt positief bestemd. Uitbreidingen worden niet wenselijk geacht.

Tuin

Artikel 13: Binnen beschermd gezicht is het wenselijk de beleving en de ruimtelijke kwaliteiten van de beeldbepalende kant van woningen / bestemmingen te beschermen. Om bebouwing in voortuinen te voorkomen en de hoogte en de openheid van erfscheidingen te regelen is de tuinbestemming opgenomen.

Verkeer

Artikel 14: Veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid vormen de doelen van het verkeersbeleid. In het kader van 'Duurzaam veilig' is daarom een categorisering van het wegennet van Wassenaar opgenomen ten behoeve van uniformiteit en duidelijkheid in het wegennet.

De gebieds- en wijkonsluitingswegen hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen omdat op deze wegen de verkeersfunctie overheerst. Binnen de bestemming verkeer zijn die functies toegestaan die bijdragen aan de doelstellingen van het verkeersbeleid. Denk daarbij naast de wegen aan voet-, fiets- en ruiterspaden, parkeervoorzieningen en straatmeubilair.

In het verlengde hiervan zijn binnen deze bestemming alleen andere bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming met een maximale hoogte van 5 meter, met uitzondering van lantaarnpalen en voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer. Voor deze voorzieningen is een maximale hoogte van 8 meter opgenomen.

Bushaltes en kleinere nutsvoorzieningen zijn rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Het behoud van de groene straatprofielen die bijdragen aan het lommerrijke karakter van het plangebied maakt ook nadrukkelijk onderdeel uit van deze bestemming. Vernieuwing c.q. wijzing van de groene structuren wordt geregeld in het aanlegvergunningenstelsel

Verkeer- verblijfsgebied

Artikel 15: Alle niet ontsluitingswegen hebben de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden gekregen omdat op deze wegen de verblijfsfunctie overheerste en de auto "te gast" is.

De wegen met een erfontsluitingsfunctie zijn c.q. zullen volgens het Verkeersplan 2005 worden ingericht als '30 km/uur gebied'. Binnen deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming met een maximale hoogte van 3 meter. Binnen deze bestemming is groen en water toegestaan. Ook hier geldt dat het behoud van het karakter van het gebied gewaarborgd wordt met een aanlegvergunningenstelsel.

Water

Artikel 16: Water is een belangrijk aspect in het plangebied. Niet alleen vanwege de waterberging maar ook vanwege de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Binnen de bestemming water zijn alle cultuurhistorisch waardevolle watergangen en -partijen expliciet bestemd. Deze watergangen en -partijen zijn herkenbare elementen van de ruimtelijke en cultuurhistorische structuur in het gebied.

Het beleid is daarnaast gericht op handhaving van de waterstaatkundige functie van deze gronden. Om het behoud van deze functie te kunnen garanderen is in dit plan een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Binnen de bestemming water zijn alleen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan (bruggen, duikers e.d.). Andere bouwwerken zijn verder toegestaan indien deze noodzakelijk zijn voor bereikbaarheid van woningen / gebouwen die door watergangen van de openbare weg zijn gescheiden.

Het dempen van sloten is zonder aanlegvergunning niet toegestaan. Naast bovengenoemd aanlegvergunningstelsel zijn werkzaamheden aan watergangen c.q. -partijen ook vergunningplichtig op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland

Wonen 1

Artikel 17: Het gaat bij deze woonbestemming om de open en gesloten bebouwing uit het geldende plan; eengezinswoningen in een rij, twee-onder-één-kappers of vrijstaande woningen op in overwegende mate gecultiveerde percelen.

Het beleid is gericht op behoud, versterking en/of herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarden, mede uit oogpunt van de aanwijzing van beschermd gezicht.

Het aantal woningen binnen deze bestemming mag, behoudens reeds bestaande bouwmogelijkheden, niet toenemen. Slechts op enkele percelen waar sprake is van bestaande rechten uit een eerder bestemmingsplan mag nog een nieuwe woning worden toegevoegd.

Dit geldt bijvoorbeeld voor de kavel nabij Laan van Koot 20. Dit betreft een bouwmogelijkheid voor een villa uit het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied. Deze bouwmogelijkheid wordt overgeheveld naar Villawijken. De voorwaarden uit het bestemmingsplan Landelijk gebied zijn in belangrijke mate overgenomen. Een ander voorbeeld betreft de bouwpercelen bij Lentevreugd. Hiervoor is een artikel 19 WRO-procedure gevolgd. Het resultaat hiervan is vertaald naar de bouwregels en de verbeelding.

De bij woningen behorende bijgebouwen zijn toegestaan binnen de op verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken. Een bijgebouw bij een woning mag niet worden gebruikt als woning, voor een (aan huis gebonden) beroep of als stalgebouw. Een bijgebouw dient slechts voor bergingsdoeleinden en/of stalling van (motor)voertuigen.

Bestaand strijdig gebruik van bijgebouwen geeft geen recht op extra oppervlakte aan bijgebouwen. Dit zou resulteren in een verdichting die niet verenigbaar is met het beschermde gezicht.

Overige andere bouwwerken (erfscheidingen achter de woning, zwembaden e.d.) zijn strak gereguleerd om een goede inpassing te waarborgen.

Verder kent dit artikel een nadere eisenregeling die het mogelijk maakt om behoud, versterking en/of herstel van cultuurhistorische, archeologische waarden of natuur- en landschapswaarden te bewerkstelligen. In deze regeling is in algemene zin aangegeven op welke ruimtelijke kenmerken c.q. waarden nadere eisen mogelijk zijn.

Voor karakteristieke bebouwing zijn ontwikkelingen zoals verbouw en/of herbouw slechts toegestaan, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing. Een actuele waardestelling is hiervoor noodzakelijk.

Wonen-2

Artikel 18: Dit artikel richt zich op de woonbestemming binnen bospercelen met natuur- en landschappelijke waarden (de oude bos en tuinbestemming). Het behoud van de natuur- en landschapswaarden heeft hier bijzondere aandacht. Deze aandacht is vastgelegd in de nadere eisen en de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie en landschap (art. 23) waarin o.a. een aanleg-vergunningstelsel is opgenomen.

Binnen deze bestemming is de bebouwingsregeling gedifferentieerd. Deze regeling bouwt voort op het geldende bestemmingsplan met dien verstande dat geldend beleid om 50 m² extra toe te staan is geïntegreerd in de differentiatie. Naast de perceelsgrootte is bij de differentiatie gekeken naar: de ligging binnen de ruimtelijke structuur, de perceelskenmerken en de karakteristiek van de omgeving waarin het perceel is gelegen. Belangrijk is om vergelijkbare percelen op een vergelijkbare wijze te benaderen. Essentieel is dat de verbeelding en de regels (en de maatvoering die daarin is vastgelegd) formeel bepalend zijn.

Voor bijgebouwen en andere bouwwerken sluiten de bouwregels aan bij de bouwregels voor Wonen-1, zij het dat de oppervlakte van de bijgebouwen afhangt van de perceelgrootte. Binnen Wonen-2 zijn grotere bijgebouwen toegestaan dan binnen Wonen-1.

Ook binnen deze bestemming is nog sprake van bestaande bouwrechten, aangeduid met “specifieke bouwaanduiding- nieuwbouw, (sba-ni)”, die voortvloeien uit het vorige bestemmingsplan. De bouwregels voor bestaande bouwrechten komen overeen met die voor de reeds bestaande woningen binnen deze bestemming. Een goede landschappelijk inpassing is randvoorwaardenstellend. Wel is aan nieuwbouw een flora- en faunaonderzoek en een water-toets gekoppeld.

Wonen-3

Artikel 19: Dit artikel regelt de bouwregels voor gestapelde woningen (appartementen). Formeel wordt de bestaande situatie vastgelegd.

Binnen deze regeling worden in de wooncomplexen waar dit feitelijk het geval is en in de complexen waar dit mogelijk en aanvaardbaar is, aan een serviceflat gerelateerde functies toegestaan. De betreffende wooncomplexen hebben een aanduiding op de verbeelding gekregen.

Aan de Zanderijlaan wordt op en nabij de voormalige zwembadlocatie voorzien in de bouw van appartementen en een A-Hoed (“Apotheek en Huisartsen Onder Eén Dak”). In de regels zijn de ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd.

Beroep aan huis

Artikelen 17, 18 en 19: Voor de woonbestemmingen in de artikelen 17, 18 en 19 geldt dat aan huis gebonden beroepen onder voorwaarden zijn toegestaan. Voor een beroep aan huis gelden de volgende criteria:

- de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving
- de woonbestemming moet in overwegende mate gehandhaafd blijven. Dit is in de woonbestemmingen door middel van

- een maximale oppervlaktemaat begrenst.
- alleen de bewoner van het pand mag gebruik maken van de ruimte,
- een kantoor mag geen baliefunctie hebben, dat wil zeggen alleen incidenteel bezoek,
- er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking van de activiteit uitgaan,
- het aanbrengen van reclame-objecten of andere zaken die wijzen op een van de woonbestemming afwijkend gebruik is alleen mogelijk voor zover in overeenstemming met artikel 4.7.2. van de APV,
- wijzigingen in aard en oppervlakte van het gewijzigde gebruik dienen opnieuw getoetst te worden aan bovenstaande criteria en moeten daartoe opnieuw aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd.

**Waarde- leiding
(dubbelbestemming)**

Artikel 20: De in het plangebied lopende leidingen, die een planologisch relevante invloed hebben op de gebruiksmogelijkheden van daarmee samenvallende bestemmingen hebben een eigen bestemming gekregen.

Bouwen op gronden, tevens bestemd als leidingzone, mag slechts plaatsvinden indien van de leidingbeheerder een verklaring is ontvangen dat tegen het bouwplan uit oogpunt van leidingbeheer geen bezwaar bestaat.

**Waarde- archeologie
(dubbelbestemming)**

Artikel 21: In de door de gemeenteraad vastgestelde nota “Het bodemarchief ontrafeld” is een gebiedindeling gemaakt naar gelang de archeologische waarden c.q. verwachtingen. Voor nagenoeg het gehele plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft het gehele plangebied een dubbelbestemming Waarde-archeologie gekregen.

Voor de gronden binnen de dubbelbestemming is het beleid gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden van het gebied. Medewerking aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden wordt slechts verleend, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden.

Het behoort tot de plicht van de aanvrager om door middel van een archeologisch onderzoek aan te tonen waaruit de archeologische waarden exact bestaan en hoe een (onevenredige) aantasting van de waarden kan worden voorkomen.

**Waarde-cultuurhistorie
(dubbelbestemming)**

Artikel 22: Dit artikel geeft een algemene bescherming voor de cultuurhistorische waarden binnen het beschermde stads- en dorpsgezicht. Deze bescherming is vertaald in een dubbelbestemming waarbinnen een aanlegvergunningstelsel en een nadere eisenregeling mogelijkheden bieden om de gewenste bescherming te garanderen.

Vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt geldt als uitgangspunt het behoud van de huidige met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit. De specifieke kwaliteiten en kwetsbaarheden binnen het plangebied geven daarbij richting aan de inpasbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie zijn de te beschermen waarden:

- de (hoofd)structuur van (historische) wegen, lanen en waterlopen die een afgeleide is van het strandwallen- en strandvlakten-landschap.
- 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.
- ensembles van 19^{de} en 20^{ste} –eeuwse landhuizen en villa's en vroeg 20^{ste} eeuwse villaparken en woonwijken.
- cultuurhistorisch waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing, zoals: beplantingsstructuren, restanten van cultuurhistorisch bebouwing, servituten en/of historische zicht-assen.
- MIP-objecten (voor zover deze niet al deel uitmaken van de te beschermen waarden als bedoeld bij het naast hogere aandachtsstreepje)
- erf- en tuinafscheidingen van huiskavels en landgoederen die de karakteristieke verkavelingstructuur visualiseren.
- de openbare ruimte en het straatmeubilair waar deze karakteristiek en beeldbepalend is voor de wijk.

Cultuurhistorie is ook archeologie (zie de reactie van het ministerie). In het aanlegvergunningen stelsel is het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek ook verankerd.

**Waarde-cultuurhistorie
en landschap
(dubbelbestemming)**

Artikel 23: Dit artikel richt zich, naast de algemene bescherming van cultuurhistorische waarden vanuit het beschermd stads- en dorpsgezicht, op behoud en versterking van de aan de gronden eigen zijnde landschappelijke waarden. Deze bescherming is vertaald in een dubbelbestemming waarbinnen een aanlegvergunningenstelsel en een nadere eisenregeling mogelijkheden bieden om de gewenste bescherming te garanderen.

6.5. Algemene regels

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

Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 24 bevat de zgn. anti-dubbeltelbepaling zoals deze in het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd.

Algemene bouwregels

Artikel 25: regelt de algemene bouwregels. Hierin worden de grenzen of de regelgeving aangegeven die randvoorwaardelijk zijn bij of waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

**Algemene gebruiks-
regels**

Artikel 26: In de gebruiksbepaling is het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken gedefinieerd. Met inachtneming van vastgesteld gemeentelijk beleid is een ontheffing mogelijk voor een seks-

inrichting. Deze ontheffingsmogelijkheid komt overeen met aangrenzende percelen binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Algemene ontheffingsregels

Artikel 27: De Algemene ontheffingsregels regelen onder meer de ontheffingsmogelijkheden voor ondergeschikte bebouwing (bouwwerken ten behoeve van telecommunicatie, kleine nutsgebouwen, straatmeubilair). Voor wat betreft deze ontheffingsmogelijkheden is aangesloten op de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke regeling.

Procedureregels

Artikel 28 regelt de procedure voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de ontheffingsbevoegdheid. Ook zijn in dit artikel de criteria opgenomen waaraan getoetst wordt bij het toepassen van deze bevoegdheid.

Overgangs- en slotregels

Artikelen 29 t/m 32: De overgangs- en slotregels zijn in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd en diensovereenkomstig overgenomen.

6.6. Bijlagen

Bijlage 1: Lijst met Rijks- en gemeentelijke monumenten

Bijlage 2: Overlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro

Bijlage 3: zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan richt zich op bijna volledig gerealiseerde woongebieden. Bij dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan gemaakt omdat de incidentele bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan gesitueerd zijn op privépercelen waarvoor geen exploitatie-opzet noodzakelijk is. Daarnaast geldt voor de beoogde nieuwbouw van appartementen bij het zwembad dat de gemeente eigenaar is van de gronden en daarmee geheel in eigen hand heeft wat zij met de uiteindelijke ontwikkelaar/bouwer van de appartementen wenst overeen te komen. Ook daarvoor is geen exploitatieplan vereist.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft onderzoek plaatsgevonden naar de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Enerzijds is in dit onderzoek bij de relatief kleinere percelen nagegaan of het hanteren van de bestaande goot- en bouwhoogte als norm zal resulteren in potentiële planschade. Gebleken is dat er in potentie sprake kan zijn van planschade, maar dat de hoogte daarvan valt binnen het bij wet vastgestelde maatschappelijk risico. Anderzijds is geconstateerd dat aanzienlijke planschade zou ontstaan indien bestaande bouwrechten uit het vorige bestemmingsplan niet overgenomen zouden worden.

Op basis van de in hoofdstuk 2 van deze toelichting opgenomen rijksnota's, provinciale nota's en gemeentelijk beleid is er, vanuit behoud van bestaande kwaliteiten, veel voor te zeggen om die bestaande bouwrechten te schrappen. Omwille van de potentiële planschade is dat nu niet mogelijk. M.a.w., waar in de vigerende bestemmingsplannen Villawijken en Rijksdorp nog bouwmogelijkheden zijn opgenomen, zijn deze vrijwel geheel overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

In de geest van eerdergenoemde rijksnota's, provinciale nota's en gemeentelijk beleid zullen bij de eerste herziening van het bestemmingsplan Villawijken 2010 de dan nog niet benutte bouwmogelijkheden serieus worden heroverwogen, in die zin dat deze bouwmogelijkheden kunnen komen te vervallen.

Op basis van bovenstaande overwegingen mag geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

- Directie Volkshuisvesting in de provincie Zuid-Holland
- VROM Inspectie Zuid-West
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Directie Regionale zaken vestiging West
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, Staatsbosbeheer regio Zuid-Holland – Utrecht
- Ministerie van Defensie Directie DGW&T West

- Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Duinwaterbedrijf Zuid-Holland
- Kamer van Koophandel Haaglanden
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)
- Connexxion
- NUON
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Stadsgewest Haaglanden
- Mobiele Netwerkoperators Nederland MONET

De ingekomen reacties met het commentaar daarop zijn weergegeven in bijlage 2.

7.3. Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Villawijken heeft plaatsgevonden van 22 december 2009 t/m 1 februari 2010.

De ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en het commentaar daarop zijn weergegeven in bijlage 3

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 eigen verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid.

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

1. Voldoende bekendheid met het plan

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 huis aan huis bekendgemaakt dat het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Alle belanghebbenden binnen het plangebied hebben kunnen reageren op de inhoud van het bestemmingsplan nog voordat het als ontwerp ter visie is gelegd. Verder is met de 3^e partiële herziening van Villawijken (vastgesteld oktober 2006) al duidelijk geworden dat binnen het aangewezen beschermd gezicht (vrijwel het gehele plangebied) vergunningvrij bouwen niet meer mogelijk 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 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 of 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 de controle en handhaving van het bestemmingsplan is *samenwerking* in brede zin noodzakelijk. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer en andere milieuwetten, de Provinciale Milieuverordening, 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 bouwaanvragen, verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan en aanvragen om aanlegvergunning (vooraf) en vervolgens bij de controle van verleende bouw- en aanlegvergunningen en ontheffingen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (achteraf). Een 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 ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen 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 strafbare 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 onder de eerste aandachtspunt 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 verzwaaard.

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 bezien 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 een 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 in te zien. 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.

bronvermelding afbeeldingen

Afbeelding 1	Plangrenzen Villawijken 2010
Afbeelding 2	Rijksbufferzone, PKB kaart 9 (Nota Ruimte, ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ, 2005/2006)
Afbeelding 3	Belvédère gebieden (fig 16 uit de nota Belvédère, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting, ministerie OC&W 1999)
Afbeelding 4	Beschermde Dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam / Voorburg (RACM, 2008 (?))
Afbeelding 5	Plankaart streekplan Zuid – Holland West (Provincie Zuid – Holland, 2003)
Afbeelding 6	Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid – Holland, regio Duin- en bollenstreek (Kaart 4, overzicht waarden, Provincie Zuid – Holland, feb 1998)
Afbeelding 7	Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid – Holland, regio Duin- en bollenstreek (Kaart 1 b, archeologie, waarden, Provincie Zuid – Holland, feb 1998)
Afbeelding 8	Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030 (Regionaal Structuurplan Haaglanden, april 2008)
Afbeelding 9	Structuurvisie gemeente Wassenaar (CH & Partners, voorjaar 2001)
Afbeelding 10	Archeologische beleidskaart (kaart uit de Nota Het bodemarchief ontrafeld, gemeente Wassenaar 2009)
Afbeelding 11	Groenstructuur (groenstructuurplan gemeente Wassenaar, 1993)
Afbeelding 12	Waarderingskaart structuren binnen de landgoederenzone, Rijksdienst voor de monumentenzorg (RACM)
Afbeelding 13	Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied: Provinciale milieuverordening Zuid Holland (kaart 2, Den Haag / Katwijk, provincie Zuid – Holland, april 1998)

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten

Rijksmonumenten					
RM - GM	Nr. per cat.	Nr. per onderdeel	Nummer RDMZ	Adres	Type object
RM	7.		524483	Buurtweg 87-89-91 e.a.	Villacomplex "Coromote" (4 onderdelen)
		1.	524484	Buurtweg 89	Koetshuis/ garage met dienstwoning
		2.	524485	Buurtweg 91	Toegangshek
		3.	524486	Buurtweg 87-89	Landhuis
		4.	524898	Buurtweg bij 91	Terrasaanleg
RM	8.	41.	524647	Duinweg 14	Landhuis "Balderhage", garage, terrasaanleg en 2 hekpijlers
RM	9.	42.	524660	Eikendaal 5 en 5A (vh. Rijksstraatweg 621)	Landhuis "Het Dok", tuin en tuinhuisje
RM			524595	Groen van Prinstererlaan 1b/1c	Koetshuis (zie Frisiastate Lindelaan 2)
			524596	Lindelaan 8	Portierswoning (zie Frisiastate Lindelaan2)
RM			524507	Groen van Prinstererlaan 2	Tuinmanswoning (zie Arcadië Schouwweg 87-89)
RM	22.		524536	Groen van Prinstererlaan 13 e.a.	Complex "De Rietvink" (2 onderdelen)
		43.	524537	Groen van Prinstererlaan 13	Landhuis "De Rietvink"
		44.	524538	Groen van Prinstererlaan bij 13	Tuinaanleg, muur en hekpijlers
RM	23.		524539	Groot Haesebroekseweg 2 e.a.	Villacomplex "Haeseoord"(v.m.Malepartus) 2 onderdelen)
		45.	524540	Groot Haesebroekseweg 2	Landhuis "Haeseoord"
		46.	524541	Groot Haesebroekseweg bij 2	Speelhuisje
RM	31.	115	524648	Julianaweg 8	Villa "Zonnehof" met tuinaanleg en toegangshekken
RM	40		524593	Lindelaan 2 e.a.	Buitenplaats "Frisiastate" (4 onderdelen)
		127	524594	Lindelaan 2	Landhuis "Frisiastate"
		128	524595	Groen van Prinstererlaan 1b/1c	Koetshuis
		129	524596	Lindelaan 8	Portierswoning
		130	524597	Lindelaan bij 2	Moestuin met muur
RM	41	131	524650	Lijsterlaan 2	Landhuis
RM	52	148	524662	Van der Oudermeulenlaan 4	Landhuis met garage
RM	53	149	524651	Van der Oudermeulenlaan 11	Villa met inpandige garage met tuinaanleg en toegangshek
RM			524517	Oud Wassenaarseweg 13, thans Laan de Goede Herder 1 t/m 11	Voorheen Lagere school Pius X (Zie Complex Goede Herder Stoeplaan4), nu appartementen.

RM	59	166	38376	Park Oud Wassenaar 1	"Kasteel Oud Wassenaar" en park
RM	87	238	524656	Rijksstraatweg 635	Villa "Vreehorst" met hek
RM	88		524616	Rijksstraatweg 675	Buitenplaats "Maarheeze" (4 onderdelen)
		239	524617	Rijksstraatweg 675	Landhuis
		240	524618	Rijksstraatweg bij 675	Tuin- en parkaanleg
		241	524619	Rijksstraatweg 669	Garage annex dienstwoning
		242	525901	Rijksstraatweg bij 675	Toegangshek
RM	89	243	524657	Rijksstraatweg 775	Herenhuis met kas en tuinmuren
RM	94		524620	Schouwweg 69 e.a.	Complex "De Boekhorst" (4 onderdelen)
		253	524621	Schouwweg 69	Landhuis
		254	524622	Schouwweg bij 69	Toegangshek
		255	524623	Schouwweg bij 69	Brug
		256	524624	Schouwweg 68 en 68a	Dubbele dienstwoning met garage
RM	97		524503	Schouwweg 87-89 e.a.	Buitenplaats "Arcadië" (6 onderdelen)
		264	524504	Schouwweg 87	Landhuis
		265	524505	Schouwweg bij 87	Hekpijlers
		266	524506	Schouwweg 89	Chauffeurswoning met garage en paardenstal
		267	524507	Groen van Prinstererlaan 2	Tuinmanswoning
		268	524508	Schouwweg bij 87	Schuur
		269	524509	Schouwweg bij 87	Tuinaanleg
RM	98	270	38404	Schouwweg 92-94	Dienstwoning "De Meerel", pergola, landschapspark Kasteel Oud Wassenaar
RM	99		524610	Schouwweg 102 e.a.	Complex "Schouwenhoek" (2 onderdelen)
		271	524611	Schouwweg 102	Landhuis "Schouwenhoek"
		272	524612	Schouwweg bij 102	Theekoepel
RM	100	273	524663	Schouwweg 106	Landhuis "Klein Haesebroek" met terrasaanleg
RM	101		524625	Schouwweg 107 e.a.	Complex "Nijenstede" (3 onderdelen)
		274	524626	Schouwweg 107	Landhuis "Nijenstede"
		275	524627	Schouwweg bij 107	Garage
		276	524628	Schouwweg bij 107	Tuinaanleg met muur en toegangshek
RM	102	280	524551	Stoeplaan 1	Landhuis met garage en tuinmuur
RM	103		524514	Stoeplaan 4 e.a.	Complex "De Goede Herder" (3 onderdelen)
		281	524515	Stoeplaan 4	R.K. Parochiekerk "De Goede Herder"
		282	524516	Stoeplaan 4a	Kosterswoning
RM	104	284	524659	Wilhelminaplein	Plantsoenaanleg
RM	105	285	524654	Wilhelminaplein 8	Villa met garage
RM	106	286	524653	Willem III-Laan 1	Landhuis "De Veste"
RM	109	302	524655	Zijdeweg 5	Woonhuis met garage en muur

Gemeentelijke Monumenten

RM GM		Vol gno.	B&W besluit	Adres	Type object
GM		6	14-11-1995	Van der Oudermeulenlaan 1	Toegangshek
GM		9	09-11-1993	Wilhelminalaan 3	Woonhuis "De Luifel"
GM				Vijverweg 4	Woonhuis
GM				Waldeck Pyrmontlaan 1	Woonhuis

Bijlage 2. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

Reactie	Commentaar
1. Gasunie	
Geen opmerkingen. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van de aardgastransportleiding.	Geen.
2. Ministerie van Defensie	
Geen opmerkingen.	Geen.
3. Kamer van Koophandel	
Geen opmerkingen	Geen.
4. Monet	
Monet kan zich vinden in de ontheffingsmogelijkheid voor de bouw van andere bouwwerken ten behoeve van telecommunicatie	Geen.
5. Hulpverleningsregio Haaglanden (HRH)	
De HRH maakt in haar advies onderscheid tussen aspecten (adviezen 2. 6 en 7) waaraan volgens haar consequent en nauwgezet uitvoering moet worden gegeven en aanvullende wensen (adviezen 1, 3 t/m 5). De adviezen 2, 6 en 7 betreffen risicocommunicatie, voldoende bereik alarmsirenes en voldoende bluswater. De adviezen 1 en 3 t/m 5 betreffen risicoverminderende maatregelen (beperken glasvliesgevels, splinterwerend glas, vluchtwegen en mogelijkheid tot afschakelen ventilatie)	Allereerst stellen wij vast dat de adviezen waarvan de HRH vindt dat daaraan consequent en nauwkeurig uitvoering gegeven moet worden niet in de sfeer liggen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is niet het kader waarbinnen deze adviezen opgepakt kunnen en moeten worden. In reactie op advies 1 (opname van de beperking van glasvliesgevels in zone C rondom munitiedepot De Kom) alsook de risicoverminderende maatregelen bij nieuwbouw langs de N44 (adviezen 3 t/m 5) zullen in de nadere eisen van de woonbestemming worden opgenomen.
6. Ministerie van VROM	
Het gaat om een integrale reactie mede namens Rijkswaterstaat en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en monumenten.	
<i>Geluid</i> a. Ten aanzien van enkele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (zijn bestaande rechten) wordt gesteld dat terecht wordt gewezen op de eis dat voldaan moet worden aan de normering in de Wet geluidhinder, maar dat een akoestische onderbouwing wordt gemist.	<i>Geluid</i> a. Voor de locaties waarop wordt bedoeld is alsnog een akoestische beoordeling uitgevoerd. De resultaten zijn doorgestuurd naar Rijkswaterstaat. Vanzelfsprekend zullen geen nieuwe saneringssituaties worden gecreëerd.
<i>Archeologie, cultuur en monumenten</i> a. Ten aanzien van cultuurhistorie wordt gesteld dat niet alle in het kader van beschermd gezicht benoemde waarden zijn verwerkt in de plankaart en de voorschriften. Als voorbeelden worden genoemd: de laanbeplanting en	<i>Archeologie, cultuur en monumenten</i> Ad a. Wij delen dit standpunt niet. Allereerst kent het ontwerp bestemmingsplan voor nagenoeg het gehele plangebied een dubbelbestemming "Waarde-cultuurhistorie". Deze dubbelbestemming ziet toe op de te

bijbehorende wegprofielen, cultuurhistorische waarden op perceelsniveau, erf- en tuinafscheidingen, het reliëf met profielen en hoogtelijnen.	beschermen waarden vanuit beschermd gezicht. Alle in de toelichting genoemde waarden zijn ook in het betreffende artikel benoemd. In dit artikel zit m.n. ook een uitgebreid aanlegvergunningstelsel waarmee altijd sprake is van een toetsingsmoment om potentiële aantasting van genoemde waarden te beoordelen. Daarnaast kent de dubbelbestemming een nadere eisen regeling waarmee extra eisen kunnen worden opgelegd op grond van aanwezige cultuurhistorische waarden of natuur- en landschapswaarden. Ingaand op de concreet door het ministerie genoemde punten kan het volgende gesteld worden <i>Laanbeplanting en wegprofielen:</i> deze zitten allemaal in een verkeersbestemming of in de bestemming verkeers- en verblijfsgebied. Het gaat om gronden waar de gemeente als eigenaar direct invloed op heeft. Dit gegeven en bovengenoemd aanlegvergunningstelsel bieden o. i. voldoende waarborg. Behoud van de bestaande kwaliteiten is altijd het vertrekpunt. Bovendien bieden wegprofielen als “niet vlakaanduidingen” op een digitale verbeelding geen toegevoegde waarde. Zij kunnen hooguit als pdf aan de verbeelding worden toegevoegd. <i>Cultuurhistorische waarden en natuur en landschapswaarden op perceelsniveau:</i> Hierbij zijn wij van mening dat de eerdergenoemde dubbelbestemming “Waarde-cultuurhistorie” en de dubbelbestemming “Waarde-cultuurhistorie en landschap” voldoende waarborg bieden voor de bescherming van de beschreven waarden (zie ook onder reactie onder ad. d). <i>Erf en tuinafscheiding:</i> In de regels hebben wij de hoogte van erfscheidingen stringenter geregeld dan in het geldende plan. Daarnaast is vastgelegd dat erfscheidingen een open constructie dienen te hebben. <i>Reliëf:</i> Voor reliëf geldt hetzelfde als voor de wegprofielen. Belangrijk is ons inziens dat in de regels voldoende is gewaarborgd dat afgravingen / aantastingen van het reliëf niet kunnen plaatsvinden. In het algemeen geldt dat de beschrijving van de waarden, het aanlegvergunningstelsel en de mogelijkheid om nadere eisen te stellen, allemaal vastgelegd in dubbelbestemmingen, voldoende basis bieden om aantastingen van waarden te voorkomen.
--	---

b. Geadviseerd wordt het bestemmingsplan aan te vullen met een aan de voorschriften gekoppeld beeldkwaliteitsplan.	Ad b. Wassenaar beschikt over een handboek Welstand en beeldkwaliteit. In dit handboek is rekening gehouden met de aanwijzing van een groot deel van het grondgebied tot beschermd gezicht. In de nadere eisen bij de dubbelbestemmingen “waarde-cultuurhistorie” en “Waarde-cultuurhistorie en landschap” is het handboek als aanvullend toetsingskader benoemd. Daarmee is het gehele plangebied afgedekt.
c. Bij het hoofdstuk cultuurhistorische hoofdstructuur wordt opgemerkt dat archeologie een onderdeel is van cultuurhistorie en als zodanig daarin geïntegreerd moet worden.	Ad c. Het desbetreffende hoofdstuk is daarop aangepast.
d. In de plankaart en de voorschriften is de karakteristiek van het bos in het woongebied niet herkenbaar.	Ad d. Volgens de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is het niet mogelijk binnen een woonbestemming bos aan te duiden of binnen een bosbestemming het wonen te organiseren. Voor de gebieden waar sprake is van wonen binnen bospercelen (de oude bos en tuinbestemmingen) is daarom gekozen voor een dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie en landschap”. Met deze dubbelbestemming is de karakteristiek van het woonbos op de verbeelding en in de regels herkenbaar.
e. In het algemeen is de plankaart geen afspiegeling van de zeer gevarieerde ruimtelijke kenmerken van de diverse villaparken.	Ad e. De verbeelding gaat uit van de werkelijke functies en bestemmingen. Binnen de woonbestemmingen is rekening gehouden met verhouding bebouwd – onbebouwd en de verkavelingsstructuur. Met de dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie en landschap” is zichtbaar gemaakt welke percelen binnen het oorspronkelijke woonbos zijn gesitueerd en welke niet. Binnen de mogelijkheden die de SVBP 2008 ons biedt zijn wij van mening dat wij de ruimtelijke diversiteit maximaal hebben weergegeven. In de toelichting is de diversiteit van de diverse villaparken beschreven.
f. De bouwlocatie lentevreugd wordt strijdig geacht met het streven om de aanwezige kwaliteit verder te versterken en te voorkomen dat aanwezige waarden worden aangetast.	Ad f. De bouwlocatie Lentevreugd is een initiatief van de provincie. Deze ontwikkeling vloeit voort uit het omzetten van vm. bollenvelden naar natuurontwikkeling. Voor de bouwlocatie Lentevreugd is een procedure ingevolge artikel 19 lid 2 WRO gevolgd. In dit bestemmingsplan vindt de integratie van de artikel 19-procedure plaats. Bij de invulling van de kavels is rekening gehouden met de overgang van Rijksdorp naar het landelijk gebied. De plangrens van Rijksdorp is op een wijze doorgetrokken die

	het meest recht doet aan de afronding van dit plangebied. Daarnaast zijn de grotere kavels aan de zijde van Rijksdorp gesitueerd waarbij hogere bebouwing mogelijk is. Grenzend aan het open natuurgebeid is lagere bebouwing mogelijk. Gezocht is naar een logische overgang van de villawijk naar het landelijk gebied.
g. De oppervlakte van woningen wordt gerelateerd aan de oppervlakte van de bouwpercelen. Deze kwantitatieve benadering doet geen recht aan de bestaande cultuurhistorische verhoudingen. Ook de ruimtelijke kwaliteit met betrekking tot de toe te voegen bouwkavels is niet duidelijk. Geadviseerd wordt de bouwmogelijkheden te baseren op een cultuurhistorische analyse en visie.	Ad g. De differentiatie van woninggrootte naar perceelsgrootte is enigszins aangepast waarbij het fundament gevormd wordt door de maximaal toegestane oppervlakten, zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Villawijken. Het is onjuist om te veronderstellen dat deze maatvoeringen geheel los staan van bestaande cultuurhistorische verhoudingen. Juist rekeninghoudend met beschermd gezicht is gekeken welke woning-oppervlakten passend zijn in hun omgeving en anderzijds is vastgelegd dat bij bestaande (nog niet gerealiseerde) bouwrechten de plaatsbepaling mede wordt bepaald door cultuurhistorische en natuur- en landschapswaarden. Laatstgenoemde bouwmogelijkheden laten zich, vanwege het risico van grote planschadeclaims, niet zondermeer beïnvloeden of ongedaan maken. Recente jurisprudentie (april 2008) heeft dit andermaal bevestigd. Kortom, waar sprake is van bouwmogelijkheden wordt de cultuurhistorische en landschappelijke inpassing zoveel mogelijk meegenomen.
h. Hoewel Rijksdorp buiten beschermd gezicht ligt wordt, gezien de cultuurhistorische waarden, geadviseerd Rijksdorp niet uit te zonderen van het regime dat geldt voor beschermd gezicht.	Ad h. De cultuurhistorische waarden van Rijksdorp zijn door ons ook onderkend. Het advies is overgenomen.
i. Gezien de individuele ruimtelijke complexiteit van rijksbeschermd buitenplaatsen wordt geadviseerd deze ook expliciet als buitenplaatsen te bestemmen. Aansluitend wordt geadviseerd de rijksmonumenten op de plankaart aan te geven.	Ad i. De SVBP 2008 kent noch binnen de hoofdgroep bestemmingen noch binnen de functie-aanduidingen een "beschermd buitenplaats". Het expliciet bestemmen lijkt daarmee niet te passen binnen de digitale systematiek. In de reactie wordt gesproken over rijksbeschermd buitenplaatsen. Deze hebben dus reeds een monumentenstatus. Het slopen van objecten op deze buitenplaatsen is met die monumentenstatus voldoende veilig gesteld. Toevoegingen aan bestaande bebouwing of wijzigingen in de bij het monument behorende gronden en andere bouwwerken zijn

	eveneens monumentvergunningplichtig. De rijksmonumenten zullen op de verbeelding worden aangegeven. Wij beseffen ons daarbij wel dat het om een momentopname gaat.
j. Waar bevoegdheden aan het college van B&W worden toegekend, wordt geadviseerd in de voorschriften toe te voegen dat het college zich laat adviseren door de plaatselijke commissie voor welstand en cultureel erfgoed.	Ad j. In de dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie” is dit advies overgenomen en verankerd.
-	
7. Provincie Zuid-Holland	
a. Nieuwe bouwmogelijkheden, zowel uitbreidingen als nieuwbouw, buiten de rode contour leidt tot overwegende bezwaren. Onderkend wordt dat Villawijken nog bouw-mogelijkheden bevat die veelal nog niet benut zijn. Gezien het provinciaal en rijksbeleid ten aanzien van het landelijk gebied is ingrijpend gewijzigd. Hoewel het bestemmingsplan consoliderend is kan niet worden ingestemd met het bestemmen van “papieren” bouw-mogelijkheden. Het financieel motief om de bouwmogelijkheden op te nemen wordt onvoldoende zwaarwegend geacht voor een dergelijke ondermijning van het provinciaal beleid.	Ad a. Wij zijn ons ervan bewust dat op een tweetal percelen buiten de rode contour nog oude bouwrechten liggen. Volgens de Nota Gebiedsdifferentiatie Landelijk Gebied Wassenaar, een nota waaraan de provincie heeft meegewerkt en waarmee zij ook expliciet heeft ingestemd, liggen de betreffende kavels binnen gemengd gebied. De nota zegt hierover: <i>“De gebieden waar uitsluitend gewoond wordt; hier is geen wens om te transformeren, maar gaat het om het realiseren van de bestaande planologische mogelijkheden met grote villa’s op ruime kavels binnen de cultuurhistorische en stedenbouwkundige context. Op de kavels zal aan de hand van bestaande cultuur- en natuurwaarden (m.n. bomen), de meest optimale plaats bepaald worden. Incidenteel kan een villa worden vervangen op basis van bestaand bouwvolume dan wel bestaande planologische rechten, voor zover dit bijdraagt aan de instandhouding of versterking van landschaps- en/of natuurwaarden.”</i>. Deze ontwikkelingsvisie voor het gemengde gebied schetst geen keihard “nee” tegen bestaande bouwrechten, maar wenst een zorgvuldige inpassing die recht doet aan cultuur- en landschapswaarden. Dat is ook precies wat wij beogen te bereiken. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is vanzelfsprekend een risico-analyse planschade gemaakt in relatie tot het opheffen van die bouwrechten. Geoordeeld is dat, ondanks het gedurende drie decennia niet benutten van de bouwrechten, er geen sprake kan zijn van voorzienbaarheid. Het opheffen van de bouwrechten zou daarmee resulteren in planschade van een zodanige omvang dat van economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen sprake meer kan zijn.

	Uit een uitspraak van de afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State van 18 april 2008 is bevestigd dat voor passieve risico-aanvaarding zowel voorzienbaarheid als verwijtbaar stilzitten is vereist. Nu gebleken is dat van voorzienbaarheid en dus van passieve risico-aanvaarding geen sprake kan zijn, wordt het financiële motief weldegelijk zwaarwegend, tenzij de provincie bereid is de kosten van eventuele claims te dragen.
b. de in de plantoelichting genoemde Veiligheidszone-munitie is niet (duidelijk) terug te vinden op de plankaart. Verzocht wordt de plankaart hierop aan te passen.	Ad b. Rondom munitiedepot de Kom gelden drie veiligheidszones (zie de toelichting). Alleen veiligheidzone C ligt ten dele binnen het plangebied. Deze zone is op de verbeelding aangegeven. Met inachtneming van de SVBP 2008 zal nagegaan worden of de zone meer herkenbaar kan worden weergegeven.
c. Het aspect waterkwaliteit is in de waterparagraaf onderbelicht. De waterparagraaf dient op dit punt te worden aangevuld.	Ad c. Wij zijn niet van mening dat de waterkwaliteit onderbelicht is gebleven. In de toelichting is uiteengezet hoe wij o.a. op basis van het gemeentelijk rioleringsplan structureel werken aan de waterkwaliteit. Het realiseren van bergbezinkbassins ter voorkoming van overstorten op open water is daar een voorbeeld van. Ook is de afkoppeling van verharde oppervlakken van de riolering en het waar mogelijk uitsluiten van het gebruik van uitloogbare materialen genoemd. Allemaal aspecten die de waterkwaliteit direct beïnvloeden.
Volgens de provincie liggen binnen het plangebied boezemwaterkeringen. Deze waterkeringen dienen als zodanig primair bestemd te worden.	Tijdens het vooroverleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland is geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen sprake is van waterkeringen.
d. De provincie benadrukt dat, met inachtneming van het provinciaal beleid ten aanzien van vrijstellingen op grond van artikel 19 lid 2 WRO (oud) én gelet op de opmerkingen over Villawijken, in dit geval geen vrijstelling kan worden verleend voor dergelijke verzoeken.	Ad d. Wij hebben kennis genomen van dit standpunt. Voor zover wij hebben kunnen nagaan lopen er geen vrijstellingsprocedures voor de percelen buiten de rode contour.
8. Hoogheemraadschap van Rijnland	
a. De beschrijving van het watersysteem op pag. 42 is niet geheel correct. In enkele gebieden wordt het waterpeil op een ander peil dan het boezempeil gehandhaafd.	Ad.a: De constatering is correct. De tekst van de toelichting is hierop aangepast.
b. Ten aanzien van regels voor steigers, vlonders en overkluizingen wordt verzocht een verwijzing op te nemen naar het beleid van Rijnland.	Ad b. Aan het verzoek is voldaan.

c. De afvalwatertransportleiding van Wassenaar naar Den Haag staat niet op de tekening. Rijnland verzoekt een strook van 5 meter (2,5 meter aan weerszijden) te bestemmen voor deze leiding en aanvullend de leiding te beschermen met een aanlegvergunningenstelsel.	Ad c. De afvalwatertransportleiding stond ten dele op de verbeelding. De verbeelding is aangepast. In de regels hebben wij een dubbelbestemming "waarde-leiding" opgenomen waarin genoemde zone is vastgelegd en de bescherming is geregeld met een aanlegvergunningenstelsel.