

Bestemmingsplan Weteringpark 2007



Wassenaar, 22 april 2008

Gemeente Wassenaar

Ontwerp ter inzage	25 oktober t/m 6 december 2007
Vaststelling door gemeenteraad	21 april 2008
Vastgestelde bestemmingsplan ter inzage	
Beslissing Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (GS)	
Beslissing GS ter inzage	
Beslissing Raad van State	
Publicatie bestemmingsplan	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Beleidskader	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	5
2.3. Gemeentelijk beleid	7
3. Inventarisatie en analyse	10
3.1. Ruimtelijke en functionele structuur	14
3.2. Cultuurhistorie, natuur en landschap	18
4. Visie	23
5. Milieu en omgevingsaspecten	26
5.1. Waterparagraaf.....	26
5.2. Lucht	28
5.3. Bodem	29
5.4. Geluid	29
5.5. Veiligheid	29
5.6. Bedrijven en milieuzonering	30
6. Juridische planopzet	31
6.1. Algemeen	31
6.2. Opbouw van het plan	31
6.3. Plankaart	31
6.4. Bestemmingsplanbepalingen	31
6.5. Bijlagen.....	34
7. Uitvoerbaarheid	35
7.1. Economische uitvoerbaarheid.....	35
7.2. Inspraak.....	35
7.3. Overleg ex artikel 10 BRO	35

Voorschriften

Bestemmingsplan Weteringpark 2007

TOELICHTING

1. Inleiding

algemeen

Dit bestemmingsplan omvat de woonwijken Ter Weer en Weteringpark. Deze woonwijken liggen in het noordoostelijke deel van Wassenaar richting de gemeente Leiden. Het gebied vormt de afsluiting van het bebouwde gebied van Wassenaar en is tevens een overgangszone tussen dit bebouwde gebied en het onbebouwde landelijke gebied. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over Weteringpark worden dus beide woonwijken (Weteringpark en Ter Weer) bedoeld.

Het geldende bestemmingsplan 'Weteringpark' uit 1986 is hoofdzakelijk een globaal, nog uit te werken, bestemmingsplan. In de praktijk zijn alleen voor de Amerikaanse School en het Verpleeghuis Duinstede uitwerkingsplannen opgesteld. Het uit 1976 daterende bestemmingsplan Ter Weer kent eveneens een uit te werken woongebied, de huidige woonwijk Ter Weer. Vooruitlopend op uitwerkingsplannen zijn beide woonwijken gerealiseerd met de zogenoemde "artikel 19-procedure".

Weteringpark is in de eerste plaats een woongebied. Verder zijn in het plangebied nog enkele bijzondere functies aanwezig: zoals het St. Adelbert College, de Amerikaanse School, de jachthaven, de kinderboerderij en het verpleeghuis Duinstede. In het plangebied zijn geen voorzieningen, zoals winkels e.d., aanwezig waardoor men is aangewezen op de bestaande voorzieningen elders.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 63 ha.

uitgangspunten en doelstellingen

Weteringpark is in de eerste plaats een woongebied. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. het behoud en waar mogelijk de verbetering van het woon- en leefmilieu (hoofduitgangspunt).
2. positieve bestemming van bestaande activiteiten als die uit planologisch en milieuoogpunt aanvaardbaar zijn.
3. bescherming van het waardevolle groen- en natuurgebied aan de noordoostzijde van het plangebied.

Met het voorliggende bestemmingsplan krijgen beide wijken (Weteringpark en Ter Weer) samen met de Amerikaanse School en Verpleeghuis Duinstede een actuele bestemmingsregeling. Op die wijze wordt voor ten minste de komende tien jaar het gemeentelijke beleid voor de wijk Weteringpark geformuleerd. Voor het grootste deel zal dit bestaan uit het vastleggen van de bestaande situatie. In beperkte mate zullen in dit plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en zullen randvoorwaarden worden opgenomen waarbinnen die ontwikkelingen zich kunnen afspelen.

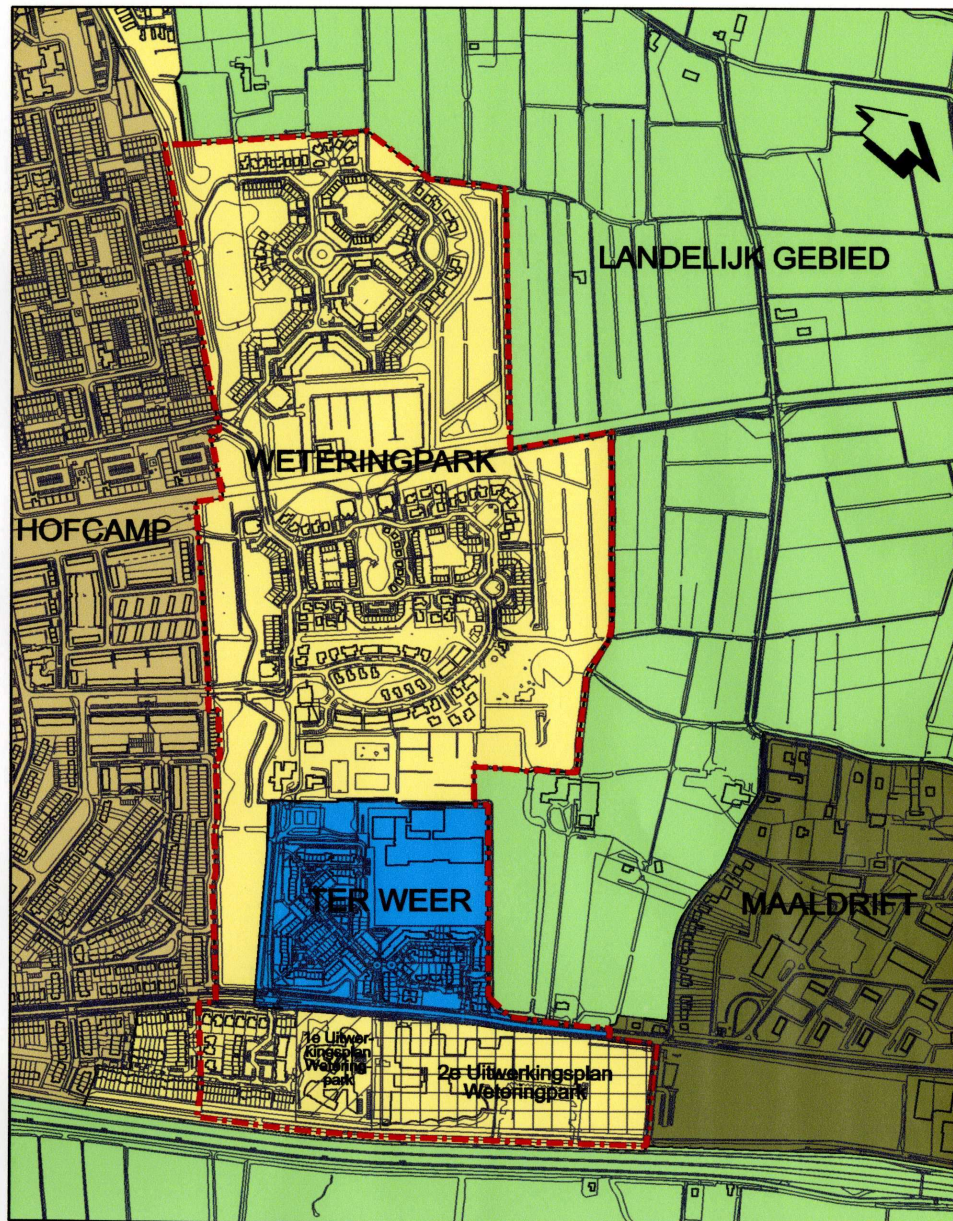


----- grens bestemmingsplan

situering bestemmingsplan Weteringpark

kaart 1

opzet	De opzet van het bestemmingsplan is voornamelijk een juridische vertaalslag van de bestaande toestand en bescherming van bestaande kwaliteiten en waarden. Het bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige nieuwe ontwikkelingen. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader gegeven, in hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie en analyse beschreven, in hoofdstuk 4 wordt de visie beschreven en in hoofdstuk 5 de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsplanmethodiek, de juridische planopzet en in hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. Daar wordt tevens verslag gedaan van het overleg als bedoeld in artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening.
begrenzing	Het gebied van het bestemmingsplan Weteringpark wordt globaal begrensd door: - de weilanden langs de Oostdorperweg in het noordwesten; - de weilanden langs de Hogeboomseweg en het Ammonslaantje in het noordoosten; - de Rijksstraatweg in het zuidoosten; - de Leliestraat/de wijk Hofcamp in het zuidwesten. De ligging van het plangebied binnen Wassenaar is nader aangegeven op kaart 1.
geldende bestemmingsplannen	1. het bestemmingsplan Ter Weer, vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar op 16 augustus 1976, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 14 september 1977, nr. B 25483/1 en bij Koninklijk Besluit van van 26 augustus 1982, nr. 24. 2. het bestemmingsplan Weteringpark, vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar op 17 maart 1986, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 2 juni 1987 nr. 122642/1 en bij Koninklijk Besluit van 28 februari 1990, nr. 90 004990. 2a. eerste uitwerkingsplan Weteringpark Verpleeghuis Deijlweg, vastgesteld door burgemeester en wethouders van Wassenaar op 2 augustus 1994, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 18 oktober 1994, nr. DRG/ARB/93404, 2b. tweede uitwerkingsplan Weteringpark - Amerikaanse School, vastgesteld door burgemeester en wethouders van Wassenaar op 10 juni 1997, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 24 juli 1997, nr. DRG/ARB/137829 Een overzicht van de geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied is weergegeven op kaart 2.



geldende bestemmingsplannen

kaart 2

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

algemeen	Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening wordt op diverse plaatsen vastgelegd en is de laatste jaren sterk in beweging. Voor het bestemmingsplan zijn vooral de sterk toegenomen aandacht voor cultureel erfgoed en de verbetering van het waterbeheer van belang.
natuurwaarden	De aandacht voor natuurwaarden uit zich met name in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet. Deze wet richt zich op de soortenbescherming. De onlangs in werking getreden Natuurwet regelt met name de soortbescherming. Beoogd wordt bestaande natuurwaarden te beschermen door de verplichting om bij verstoring van beschermde soorten en gebieden aan te geven op welke wijze rekening wordt gehouden met natuurwaarden.
water	In het kader van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het sinds 1 november 2003 verplicht om een watertoets uit te voeren, onder andere bij nieuwe bestemmingsplannen. Het doel van een waterparagraaf in bestemmingsplannen is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De doelstellingen hebben betrekking op de aspecten waterhuishouding, waterberging, waterkwaliteit, veiligheid, grondwater, riolering en aquatische ecologie. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5.1.
rijksmonumenten	Het woongedeelte van de voormalige boerderij Huis ter Weer, Deijlerweg 153 is een rijksmonument.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

algemeen	Het provinciaal ruimtelijk beleid is onder meer vastgelegd in het streekplan. Andere belangrijke documenten waarin het provinciale beleid is vastgelegd zijn de kaartrapportage "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" en de provinciale nota "Regels voor Ruimte".
streekplan	In het Streekplan Zuid-Holland West is het plangebied, met uitzondering van de paardenfokkerij en de kinderboerderij, aangeduid als Stads- en dorpsgebied. De paardenfokkerij en de kinderboerderij hebben de aanduiding Agrarisch gebied plus (agrarisch gebied met natuur -, landschappelijke - en/of cultuurhistorische waarden) en maken ook deel uit van het transformatie gebied rond het vliegveld Valkenburg.

Het plangebied ligt, met uitzondering van de twee genoemde func-

ties, binnen de rode contour. Met de rode contour is het gebied vastgelegd, waarbinnen de verstedelijkingsopgave tot 2015 moet worden gerealiseerd. Binnen de rode contour wordt vooralsnog tot 2015 ruimte geboden voor wonen, werken en andere stedelijke functies. Buiten de rode contour is uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag in principe niet mogelijk.

Onder het 'agrarisch gebied plus' valt agrarisch gebied met natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden. Voor deze gebieden geldt de gewone bescherming van het landelijk gebied, zoals geformuleerd in de nota Regels voor Ruimte, voor kwetsbaar agrarisch gebied en aanvullende toetsingskaders als het Beleidsplan Milieu en Water (BMW), de nota Nadere Uitwerking Peilbeheer (NUP) en provinciale verordeningen.

Vooruitlopend op de besluitvorming door het Rijk over de verplaatsing van de militaire activiteiten is de transformatie van vliegveld Valkenburg tot woon- en werklocatie in het streekplan opgenomen. Het gebied heeft een ruime begrenzing gekregen. Het is niet waarschijnlijk dat de aan de rand van het gebied gelegen delen daadwerkelijk bij de transformatie zullen worden betrokken.

Ecologische structuur

De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het Nederlandse natuurbeleid. Het is de basis van een beleidsplan dat tot doel heeft de natuurwaarden in Nederland te realiseren. Het Streekplan Zuid-Holland West geeft de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur weer. In het streekplan is aangegeven dat de groene contour van toepassing is op natuurgebieden met een internationale of nationale status en op natuurgebieden met een provinciale status. Het is de bedoeling dat de provinciaal ecologische hoofdstructuur in 2013 gerealiseerd zal zijn.

cultuurhistorie

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duinen Bollenstreek (juli 2002) wordt aan de hand van een digitale kaartenrapportage (1-3-2007) een overzicht gegeven van de aanwezige cultuurhistorische kenmerken en waarden in het gebied. In het bijbehorende Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd.

regels voor ruimte

In de nota regels voor ruimte zijn onder andere regels opgenomen voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden en molenbiotopen. Met name dit aspect heeft betrekking op het plangebied.

regionaal structuurplan

Ook in het Regionale Structuurplan staat het behoud van de bufferzone Den Haag –Leiden – Zoetermeer met het in acht nemen van de bestaande verstedelijkingscontouren hoog op de agenda. Instandhouding en versterking het groene netwerk o.a. door de aanleg van groene schakels, waar Wassenaar deel van uitmaakt, heeft prioriteit boven verstedelijking; "groen" heeft voorrang op

“rood”.

2.3. Gemeentelijk beleid

structuurvisie Wassenaar

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

Hierin is het kader voor ontwikkelingen in Wassenaar vastgelegd. Het thema ruimtelijke kwaliteit is de grondslag van de structuurvisie. In de SWOT- analyse van Wassenaar wordt als kans onder meer opgenoemd 'de sterke structuurdragers als frame met verschillende invullingen' en 'randen ontwikkelen: incidenteel verbouwen en opruimen' terwijl 'individuele vraag boven het algemene belang stellen' en 'verkwanselen van de randen' als bedreiging genoemd worden.

De noordrand van Wassenaar wordt stedenbouwkundig beëindigd voor de Valkenburgse polder en er wordt gestreefd naar opschonen van er niet thuis horende elementen en functies. Wijzigingen dienen niet als op zich zelf staande kleine projecten gedefinieerd te worden maar eerder als onderdeel van een ruimtelijke streefbeeld of een integrale gebiedsvisie. De problematiek in dynamische zones stijgt boven de plek uit en gaat vaak Wassenaar als geheel aan. Hiervoor is afstemming met en samenwerking tussen buurgemeenten uit de regio een van de vereisten. Aldus de structuurvisie.

De noordrand maakt deel uit van een belangrijke ecologische zone tussen het Groene Hart en de Duinen en ligt, zoals heel Wassenaar, in de Rijksbufferzone: dit betekent openhouden en vrijwaren van dichtslibben en ongewenste ontwikkelingen. Wassenaar heeft een taak bij het instandhouden c.q. effectueren van dit planologisch concept. Het steeds waardevoller worden van open en onbebouwde ruimte stelt eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Een pleidooi voor het behouden van open ruimte als structurerende kwaliteit is de bijdrage die Wassenaar in samenwerking met buurgemeenten moet leveren.

In de visie wordt ten aanzien van de noordrand, waartoe het plangebied behoort, het onder meer volgende geconstateerd:

Het weidelandschap van de Oude Rijn

..... Afschermdende beplanting als middel om negatieve uitstraling te voorkomen is als ingreep op zichzelf te mager. Een visie op enerzijds het instandhouden van aanwezige kwaliteiten (zicht op kerktoren, binnenduinstrand, ervaren van openheid) en het anderzijds honoreren van nieuwe kwaliteiten (versterken ecologische aspecten, ontwikkeling natuurwaarden) dient in een strategisch plan vertaald te worden. Aanwezige artefacten variërend van het Weteringbos tot composteringsinrichting en Valkenburgse meer dienen op hun duurzame bijdrage aan een open landschappelijk

gebied getoetst te worden. Vormbehoud van deze gebieden in Wassenaar is niet statisch maar blijft leiden tot actie, tot het scherp en consequent houden van beleidsvisies en de uitwerking naar projecten.

Dorp: wijken & buurten

..... Aan de randen zijn de overgangszones die voor een deel Wassenaar opnieuw en op termijn vorm kunnen geven. Structurele nieuwbouwlocaties ten koste van bestaande open ruimte zijn niet aan de orde; een woningbouwlocatie Hoge Klei naast het bedrijventerrein Hoge Klei op termijn uitgezonderd. Verandering van versleten delen door nieuwbouw is de voorstelbare receptuur. In het noordelijk deel is na de ABF-locatie het oprekken van de bebouwingsgrens in noordelijke richting uitgesloten. Wel dient de gehele rand, ook vanuit het landschap en de Oostdorperweg gezien als een ontworpen overgangszone herkenbaar te zijn. De oostrand van het Dorp, opgespannen tussen Maaldrift, Amerikaanse school en knooppunt Den Deijl, waar het gezicht van Wassenaar Dorp aan de Rijksstraatweg gestalte krijgt, staat nog op de ontwerpagenda.

handboek welstand

Op 28 juni 2004 heeft de gemeenteraad het 'Handboek Welstand en Beeldkwaliteit Wassenaar' vastgesteld voor haar gehele grondgebied. Het handboek is gebaseerd op de visie op Wassenaar zoals die is neergelegd in de structuurvisie.

De gemeente is volgens die visie onder te verdelen in vijf ruimtelijke landschapseenheden. Dit zijn gebieden met een eigen samenhang en identiteit ontleend aan hun ligging, aan de eigenschappen van de ondergrond, en/of aan de geschiedenis.

Deze gebieden zijn: de duinen; het rivierenlandschap van de Oude Rijn; het strandwallenlandschap; het weidelandschap en Wassenaar-plaats. Het bestemmingsplangebied ligt voor het grootste deel in Wassenaar-plaats: het intensief bebouwde deel van de gemeente. Het Weteringbos en de kinderboerderij liggen in het rivierenlandschap van de Oude Rijn.

Op basis van de morfologie van de verstedelijking is in het Handboek Welstand het bebouwde areaal van Wassenaar ingedeeld in gebieden. Elke buurt wordt gezien als een onderdeel van het historisch gegroeide en in lagen opgebouwde Wassenaar; landschapelijke eenheden (ondergrond en occupatie), stedenbouwkundige vorm (morfologie), bebouwingsvormen (typologie en beeld) en stelsels en systemen. Van de gebieden is de beeldkwaliteit geïnventariseerd en vastgelegd. Deze beschrijving van de ruimtelijke kwaliteiten en bouwkundige karakteristieken is een van de onderleggers voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de gebieden 8 (Amerikaanse school / Duinstede), 9 (Weteringpark), 10 (Ter Weer) en 12 (Aronskelkweg e.o.) van het Handboek Welstand.

Als gewenste ontwikkeling voor het gebied wordt voor de Amerikaanse school / Duinstede aangegeven dat het gebied zich meer zou kunnen profileren naar de Rijksstraatweg; voor Weteringpark wordt in het handboek aandacht gevraagd voor de erfscheidingen, grenzend aan de openbare ruimte, eventueel kan een voorstel

gemaakt worden voor een buurtgewijze oplossing. De bestaande beeldkwaliteit van genoemde buurten is het kader voor welstandstoetsing. Aldus het handboek.

groenstructuurplan

In 1993 heeft de gemeente een groenstructuurplan opgesteld. Daarin staat aangegeven dat het beleid zich in het algemeen richt op het behoud van de groenstructuur. Het project bosontwikkeling Weteringpark dat in het groenstructuurplan genoemd wordt is inmiddels gerealiseerd. Deze bosstrook is essentieel voor de landschappelijke inpassing en draagt bij aan het ecologische functioneren in en om de bestemmingsplangomgeving. Verder staat voor het gebied nog genoemd dat het bij de aanleg van het fietspad ten oosten van de Zijlwating gewenst is tevens een strook van enige omvang ten behoeve van natuurbouw te realiseren en behoud van beplantingselementen en hakhoutbossen. Het Randpark is een wijkpark binnen de groenstructuur. De Zijlwating is een van de dragers.

verkeersplan

In mei 2000 heeft de gemeenteraad het 'Verkeersplan Wassenaar 2000' vastgesteld en in november 2005 een update daarvan. In het kader van 'Duurzaam veilig' is hierin de categorisering van het wegennet van Wassenaar opgenomen. De intentie is dat de weggebruiker aan de inrichting van de weg ziet welk rijgedrag verwacht wordt.

Dit zorgt voor uniformiteit en duidelijkheid in het wegennet. In Wassenaar is een onderscheid gemaakt in:

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

In het plangebied is sprake van wegen met een ontsluitingsfunctie of een verblijfsfunctie.

beroep aan huis

De behoefte aan meer (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 de woonfunctie in overwegende mate behouden 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.

3. Inventarisatie en analyse

algemeen

Het gebied vormt de noordgrens van de bebouwde kom van Wassenaar. Nagenoeg alle bebouwing in het gebied is gerealiseerd in de periode 1980 – 2007. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Daarnaast zijn nog enkele grote complexen in de maatschappelijke sector (scholen, verpleeghuis e.d.).

De wijk ter Weer is als eerste ontwikkeld in 1980. De woonwijk is gebouwd op het voormalige terrein van de remise. Enkele conducteurwoningen in de wijk herinneren nog aan die functie. De ontwikkeling van de wijk is gebaseerd op het ontwerp-structuurplan van 1972 van Wassenaar. Daarin werd onder meer voorgesteld om op en ten zuiden van de voormalige tramremise het Adelbert College (1977) en ca 150 woningen te realiseren. In genoemd structuurplan werd ook voorgesteld om voor de noordrand een recreatiepark te ontwikkelen 'in een doelbewuste landschapsopbouw'.

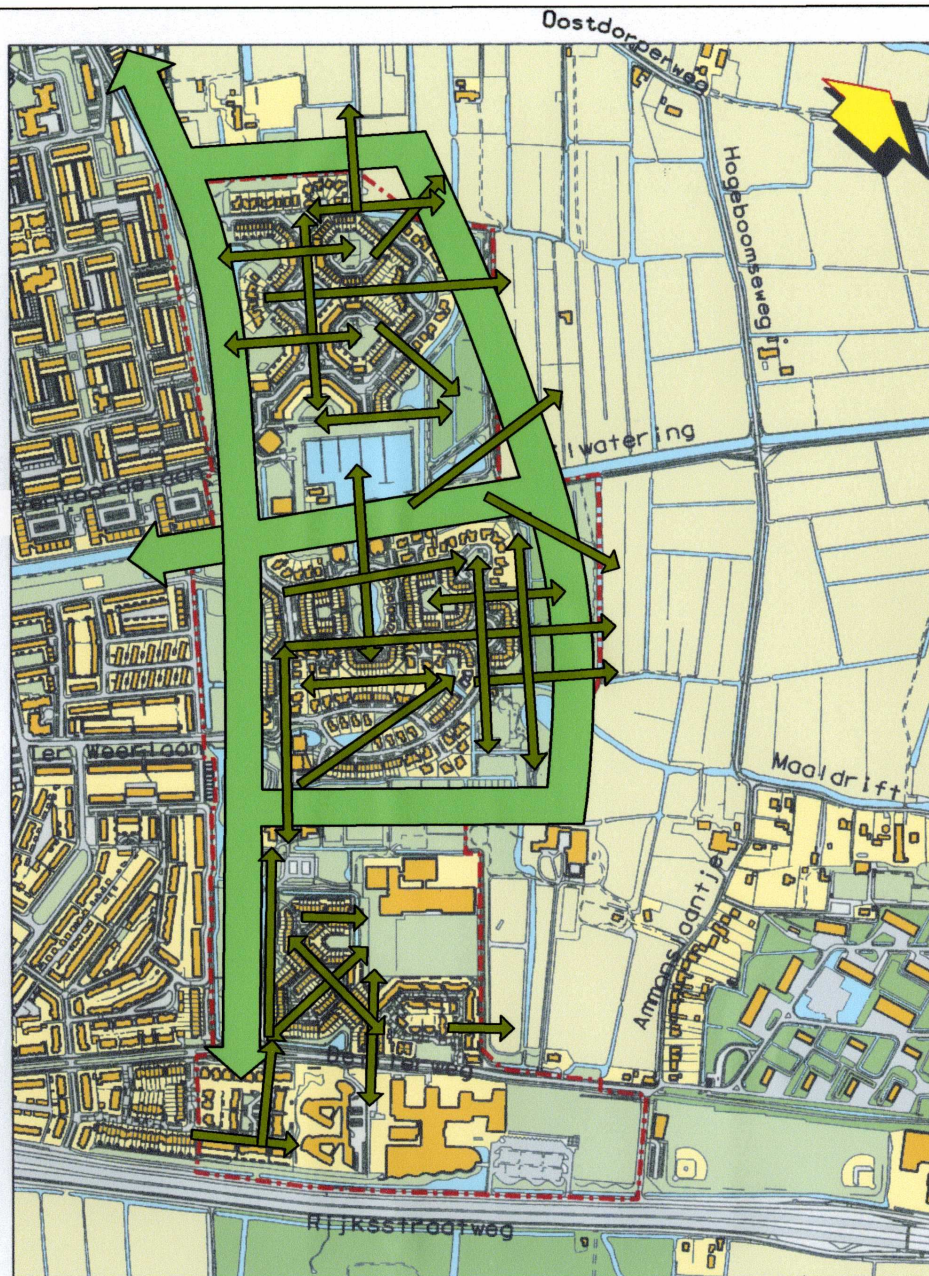
In 1981, bij de behandeling van de woningbouwnota, vroeg de raad om een nadere studie ter voorbereiding van verdere besluitvorming over nieuwe woningbouwlocaties. In die raadsperiode zouden nieuwe locaties worden aangewezen voor ten minste 300-350 woningen. Naar aanleiding van dat verzoek is in 1983 de 'structuurschets noordoost Wassenaar' (hierna te noemen structuurschets) opgesteld waarin de resultaten van het onderzoek naar de woningbouwmogelijkheden aan de noordoost rand van Wassenaar zijn opgenomen. Het rapport bevatte een planologische visie op basis waarvan een aantal modellen is opgesteld. Op grond van een analyse van de voor- en nadelen is gekozen voor een van de gepresenteerde modellen.

Een belangrijke ruimtelijke afweging bij de keuze van een van de modellen was de inpassing in de landelijke omgeving en de aansluiting op de bebouwde kom.

Een ander belangrijk uitgangspunt in de structuurschets was dat ten behoeve van de wijk Hofcamp een groenzone zou worden aangelegd waarin diverse recreatieve activiteiten, zoals wandelen en spelen, een plaats zouden krijgen een en ander in relatie met bestaande recreatieve routes en objecten.

In de structuurschets heeft de noordoost rand van Wassenaar gestalte gekregen. Gekozen werd voor drie relatief kleine woongebieden, van elkaar gescheiden door recreatie- en/of groengebieden, met groenstroken aan de buitenranden en een randpark langs de bestaande wijk Hofcamp.

De structuurschets is vervolgens het uitgangspunt geweest voor het bestemmingsplan Weteringpark dat in 1986 door de raad werd vastgesteld. Dit bestemmingsplan was de wettelijke basis voor de ontwikkeling van de noordrand van Wassenaar.



inbedding woonbuurten in landschap en relaties

kaart 3

Het bestemmingsplan ging, overeenkomstig de structuurschets, uit van het realiseren van woonwijken in een landelijke omgeving. De strook tussen de wijk Hofcamp en de nieuwe woonwijken kreeg de bestemming groenvoorzieningen waarbinnen verschillende recreatieve functies een plek konden krijgen. Binnen het plangebied was een uit te werken bestemming op genomen voor het realiseren van ca 350 woningen. Daarnaast was voor de resterende gronden die in de structuurschets voor woningbouw in aanmerking kwamen een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw en groen opgenomen.

Alhoewel de plannen voor de woningbouw voldeden aan de uitgangspunten in het bestemmingsplan is uiteindelijk toch voor gekozen om voor de bouwplannen een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te volgen in plaats van een uitwerkingsplan op te stellen of de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Op basis van uitwerkingsplannen zijn andere voorzieningen zoals de Amerikaanse School en het verpleeghuis gerealiseerd.

Op welke wijze de woonwijken en landschap met elkaar verweven zijn is te zien op kaart 3, waarop staat aangegeven waar en hoe fysiek en visueel contact gemaakt kan worden met het omliggende gebied.

opbouw

Het plangebied is globaal te verdelen in vier gebieden:

Het gebied ten noordwesten van de Zijlwatering;
Het gebied ten zuidoosten van de Zijlwatering tot het Adelbert College;
Het gebied vanaf het Adelbert College tot de Deijlerweg;
Het gebied tussen de Deijlerweg en de Rijksstraatweg.

Het randpark in het noordwesten van het plan vormt het verbindende element tussen de gebieden 1 tot en met 3. De woonwijken in de gebieden 1, 2 en 3 worden van elkaar gescheiden door brede groenstroken, waarin recreatieve functies een plek hebben gekregen. Samen met het randpark en het groengebied aan de noordoost zijde van de woonwijken ontstaat het beeld van in het groen ingebedde woonwijken. Het rechthoekige beeld van deze opbouw sluit aan bij de orthogonale structuur van Wassenaar (de schotse ruit). Zie kaart 4.

Binnen deze hoofdopzet is de zuivere rechthoekige structuur in de woonwijken losgelaten. Met name in de wijken Ter Weer en Weteringpark I is gekozen voor een verkaveling met, ten opzichte van de hoofdopzet, diagonale lijnen (bloemkoolstructuur). Dit is vanuit de ondergrond te verklaren als de invloed van het grillige rivierenlandschap op de rechtlijnige opbouw van het strandwallenlandschap. De buurten worden gekenmerkt door verspringende en kronkelige stratenpatronen.

Daarnaast is er, vanwege een uit energetische overwegingen gewenste zuidoriëntatie van de achtertuinen, in de twee genoemde wijken sprake van omkering van de voor- en achterkanten van woningen waardoor afwisselend voor- en achtertuinen aan de openbare weg grenzen. Hierdoor is een onlogische scheiding tussen privé en openbaar ontstaan.

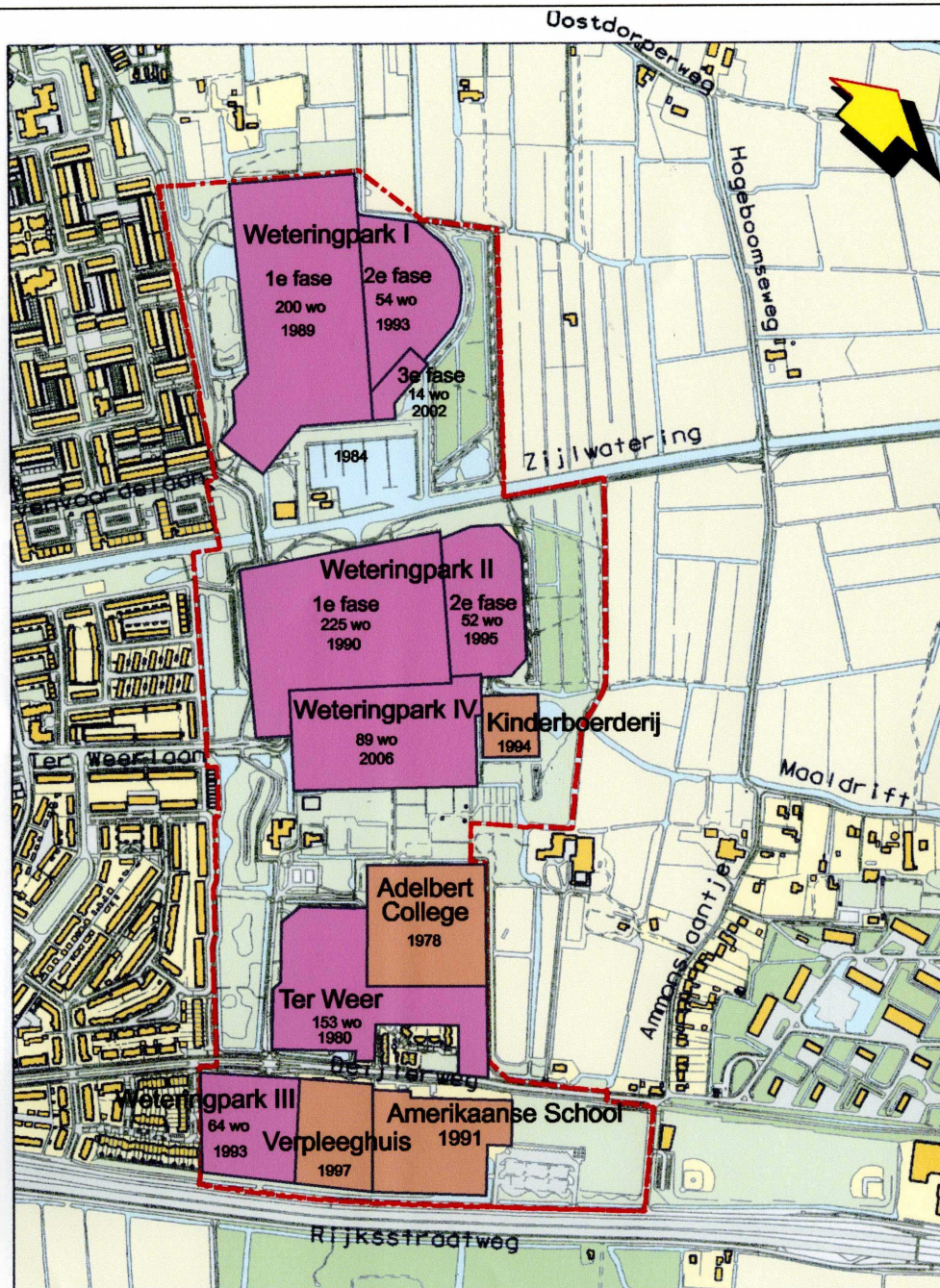
De wijken Weteringpark I, II en IV en Ter Weer bestaan uit een mix van sociale (huur- en koop) woningen en vrije sector woningen. Alle buurten hebben een mix van grondgebonden en gestapelde woningen. In Weteringpark I en Ter Weer zijn de gestapelde woningen, overeenkomstig de toen heersende standaard veelal gepositioneerd op de hoekpunten van de rijtjes woningen. In de andere wijken zijn de gestapelde woningen in de vorm van zelfstandige blokjes gepositioneerd als accent op bijzondere plekken. De vrije kavels zijn over het algemeen gesitueerd aan de randen van de wijken. Hierdoor werd een geleidelijke overgang naar het groen of landelijk gebied bewerkstelligd. De vrije kavels in Weteringpark I en II zijn destijds in het plan opgenomen met de intentie om de doorstroming uit sociale huurwoningen elders in Wassenaar te bevorderen.

3.1. Ruimtelijke en functionele structuur

ruimtelijke ontwikkeling

De grote veranderingen in de noordrand van Wassenaar beginnen in de jaren 60 van de vorige eeuw toen er plannen ontwikkeld werden om daar een randweg aan te leggen. Deze randweg zou de Rijksstraatweg verbinden met de Katwijkseweg en had tot doel het centrum van Wassenaar te ontlasten van doorgaand (sluip-)verkeer van Katwijk naar de Rijksstraatweg. Deze randweg zou deel uitmaken van een stelsel van wegen, waarvan de belangrijkste de zogenoemde Duinweg (secundaire weg 1) en de Leidse Baan (secundaire weg 16) waren. Toen de plannen voor beide laatstgenoemde wegen niet doorgingen is ook het plan voor de aanleg van de randweg van de agenda gehaald. De gemeente had inmiddels wel gronden in het gebied aangekocht, ondermeer voor het tracé van de randweg en recreatievoorzieningen die hier een plek zouden krijgen. Het vervallen van de plannen voor de aanleg voor de randweg maakte de weg vrij voor andere ontwikkelingen in het gebied. De gemeente was op zoek naar ruimte voor enkele functies die niet (meer) in het centrum gevestigd kon worden (zoals het Adelbert College en de waterscouting). Bovendien lag er een opgave in de woningbouwproductie. Na het afvallen van de Hoge Klei als woningbouwlocatie in 1982 kwam het plangebied in beeld als vervangende ruimte.

Naast de woningbouw, werd het gebied een verzamelplaats voor allerlei functies die een plek zochten. Al genoemd zijn het Adelbert College en de waterscouting daarbij kwamen nog de American Baseball Foundation (later weer verplaatst), de jachthaven, een jeugdhonk, sportclub Olympia, een skatevoorziening, volkstuinen, de Amerikaanse school, een verpleeghuis en een kinderboerderij.



ontwikkeling bebouwing

kaart 5

Het lijkt een bonte en willekeurige verzameling van functies, maar omdat bij de positionering ervan in het gebied de onderliggende laag van de landschappelijke opbouw als uitgangspunt heeft gediend, is toch een harmonieus geheel ontstaan. De grootschalige bebouwing (scholen en verpleeghuis) is op de strandwal geprojecteerd. De woongebieden zijn, overeenkomstig het zogenaamde SK-model uit de structuurschets, deels op de strandwal en deels in de strandvlakte geprojecteerd. In de strandvlakte zijn de woonbuurten ingebed in het groen (de groene ruit). Groene functies zoals volkstuinten en recreatie- en sportvoorzieningen zijn opgenomen in de groene ruit. De activiteiten die een relatie hebben met het water (waterscouting en jachthaven) hebben langs de Zijlwatering een plek gekregen.

Ook in de tijd gezien zijn de gebouwde voorzieningen in het gebied kris-kras ontwikkeld. Achtereenvolgens zijn de volgende onderdelen van het plangebied ontwikkeld: Adelbert College; Woningbouw Ter Weer; Scouting Van Woesik; Handbal Olympia; Jachthaven; Weteringpark I 1^e fase; Weteringpark II 1^e fase; Amerikaanse school; Weteringpark I 2^e fase; Weteringpark III; Kinderboerderij; Weteringpark II 2^e fase; Verpleeghuis; Weteringpark I 3^e fase; Weteringpark IV. Zie kaart 5.

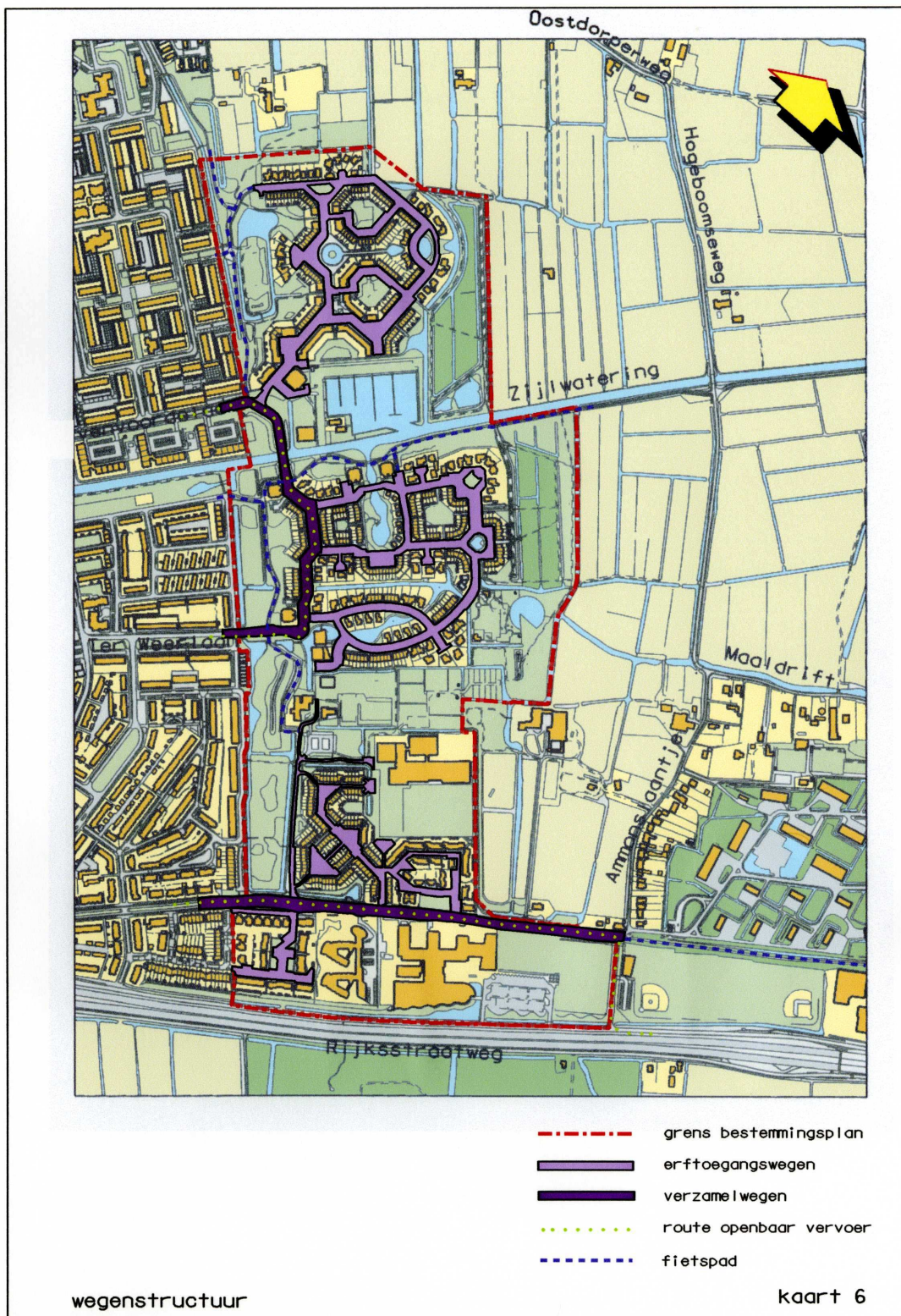
verkeer en vervoer

Voor de ontsluiting van de nieuwe functies is in hoofdzaak gebruik gemaakt van de bestaande wegen (van Duivenvoordelaan, Ter Weerlaan, Bellesteynlaan en Deijlerweg). Uiteraard zijn binnen de woonbuurten nieuwe wegen aangelegd, maar die sluiten allen aan op een van de genoemde wegen.

Met uitzondering van de Deijlerweg en de verbinding Ter Weerlaan – Bellesteynlaan – van Duivenvoordelaan liggen alle wegen binnen 30 km/uur zones. Langs de Deijlerweg liggen vrijliggende fietspaden of fietsstroken wat, gelet op de functie van de weg, noodzakelijk is.

Over de Deijlerweg en de verbinding Ter Weerlaan – Bellesteynlaan – van Duivenvoordelaan loopt de route van lijn 43 van het streekbusvervoer. Via deze busverbinding zijn Den Haag en Leiden vanuit het plangebied met het openbaar vervoer bereikbaar.

Binnen de groenstructuur zijn recreatieve fiets- en wandelpaden aangelegd. De voet- en fietspaden vormen de langzaamverkeersverbinding met het centrum van Wassenaar en/of maken deel uit van het lokale fietsroutenetwerk. De fietsroutes Oude trambaan – Deijlerweg in het zuiden van het plangebied en het Jaagpad – Van Duivenvoordelaan, zijn onderdeel van regionaal fietsroutenetwerk Haaglanden. Zie kaart 6.



groen

In het plangebied is een aantal grote groenelementen aanwezig. Met name het randpark, het Weteringbos en de groenzone langs de Zijlwatering zorgen voor het groene karakter van het gebied. Naast deze grote groenelementen is – met uitzondering van de wijken Ter Weer en Weteringpark IV - ook in de woonbuurten veel groen en/of water aanwezig. Alle buurten in de wijken Weteringpark I en II hebben een centrale waterpartij die veelal geflankeerd wordt door groene oevers. De wijk Weteringpark IV heeft wel een centrale waterpartij, maar omdat vrijwel alle grond is uitgegeven heeft deze wijk daardoor minder het karakter van een groene woonwijk. In het gebied hebben de grote groenelementen, waartoe ook de kinderboerderij en de volkstuinten behoren, behalve een groenfunctie ook een recreatieve functie. In die gebieden zijn de speel- en spelvoorzieningen opgenomen als ook recreatieve voet- en wandelpaden. Het groen heeft daarnaast ook een structurerende functie. De groenstroken maken deel uit van de rechthoekige ruimtelijke opbouw van het gebied (zogenaamde 8-structuur) en ze vormen de verbinding of overgang tussen de verschillende functies.

recreatie

De 'groene' recreatie in het plangebied bestaat uit de volgende elementen. Ten eerste het wandelpark (het zogenaamde Randpark) aan de zuidwest zijde. Dit gebied is niet alleen bedoeld als uitloopgebied voor het Weteringpark, maar is zeker ook van belang voor de zuidelijk gelegen woonwijken. In dit wandelpark zijn tevens de speelgelegenheden voor de wat oudere jeugd gelokaliseerd. Ten tweede het Weteringbos aan de noordoost zijde. Een gebied bedoeld voor rustigere vormen van recreatie en natuurbeleving. Als derde zijn in de wijken op binnenterreinen speelvoorzieningen aangebracht voor de jongste kinderen. Ten vierde is in de nabijheid van de scholen een aantal sportvelden aangelegd dat al dan niet verbonden is met de betreffende school. Verder zijn in het gebied enkele bovenwijkse recreatie-voorzieningen zoals de jachthaven, de volkstuinten en de kinderboerderij aanwezig. De jachthaven is een bijzonder element dat bijdraagt aan de kracht en de sfeer van het waterrijke gebied. De volkstuinten versterken de betrokkenheid van de bewoners bij de natuur, geven ontspanning en verstoren het open en groene karakter niet of nauwelijks.

3.2. Cultuurhistorie, natuur en landschap

algemeen

Het plangebied is gelegen ten noorden van de dorpskern, op de overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied. Van noord naar zuid vormt het plangebied de overgang van de zeekleigronden naar de hoger gelegen strandwal. De belangrijkste cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn het cultuurlandschap met als onderligger de archeologische waarden.

Vanuit de vroege, prehistorische bewoningsgeschiedenis en de ontginning van de vlakte tussen de strandwallen is een landschap ontstaan met herkenbare, karakteristieke structuurelementen. Openheid en zichtlijnen zijn daarbij, ook in relatie tot de omringende gebiedsdelen, van eminent belang. Binnen het gebied zijn de

na 1980 gerealiseerde uitbreidingswijken, voor zover mogelijk, met respect voor de landschappelijke kwaliteiten aangelegd.

archeologie

Vanuit de natuurlijke omstandigheden waren de hoger gelegen strandwallen voor bewoning geschikt en de vruchtbare zeeklei voor het boerenbedrijf. Daarom kent het plangebied een bewoningsgeschiedenis sinds millennia. Het behoort vanwege de zeer oude bewoning en de continuïteit in bebouwing tot de belangrijkste archeologische sites binnen de gemeente. De vondsten gaan terug tot het Neolithicum (5300-2000 v. Chr.) en lopen door tot de Nieuwe Tijd (1650-1850). De gedane vondsten en de mate van conservering dragen bij aan een wezenlijk inzicht in de bewoningsgeschiedenis op de strandwallen langs de Noordzeekust.

Het plangebied kent meerdere waardevolle vindplaatsen. Het belangrijkste betreft een zandopduiking met een concentratie van vondsten en een afvalkuil, opgegraven voorafgaande de realisering van het uitbreidingsplan rond de Strandwal. Op het trottoir van de Strandwal is ter herinnering aan de bijzondere vondsten een gedenkteken aangebracht. De vondsten dateren van het Laat Neolithicum (2850-2000 v. Chr.) tot en met de Bronstijd (2000-800 v. Chr.). Het meest unieke, dat landelijk ook van belang is, is een inhumatiegraf met menselijk botten, waarvan gebleken is dat de mensen door geweld om het leven zijn gekomen.

Een andere bekende en historisch waardevolle archeologische vindplaats ligt ten noorden van de Seringenlaan. Dit is de locatie van het vroegere kasteel Huis Ter Weer, waartoe ook de gelijknamige boerderij behoorde. De in 1975-'76 door de archeologische werkgroep Ter Weer van de Historische Vereniging Oud Wassenaar uitgevoerde opgravingen leverden veel vondstmateriaal op. Huis ter Weer was een omstreeks 1280 gesticht Middeleeuws kasteel, dat in 1738 is gesloopt. Behalve prehistorische resten (klok-bekerscherven, ca. 1800 v. Chr.) en vondsten uit de ijzertijd (800-500 v. Chr.) zijn ook resten opgegraven die inzicht geven in de ontwikkelings- en bewoningsgeschiedenis van het kasteel (aardewerk, restanten van het kasteel (13^{de} eeuw), waterputten, een restanten van een veertiende-eeuwse gracht, funderingen van een tuinmuur en een bruggenhoofd (ca. 1600)).

Archeologische opgravingen zijn ook verricht op de locatie van de American School of The Hague en nabij het bedrijfsterrein Maaldrift, aan de rand van het plangebied. Hier zijn op twee locaties vondsten gedaan uit het Neolithicum, de IJzertijd, de Romeinse tijd (waterput) en de Middeleeuwen. Het terrein geeft de indruk gedeeltelijk te zijn afgezaand.

Een vrij recente vindplaats (2004) betreft een akkercomplex (Laat Neolithicum-Bronstijd) bij het sportcomplex aan de Bellesteynlaan (ABF-terrein). Hier zijn akkersporen uit ca. 1800 v. Chr. aangetroffen, die een belangrijke aanwijzing vormen hoe de toenmalige bewoners van het gebied hun agrarische activiteiten ontplooiden.

cultuurlandschap

Het plangebied wordt grotendeels gekenmerkt door recente uitbreidingswijken op de overgang naar het omringende landschap.

Belangrijke historisch structurerende elementen zoals de randen van de strandwallen en de watering - een wezenlijk element van de strandvlakte - zijn onbebouwd gebleven. De herkenbaarheid van de onderliggende landschapstructuur is daardoor nog beleefbaar. Het boerderijlint op de strandwal, langs de Oostdorperweg (bestemd in een aangrenzend plan) is herkenbaar gebleven door de erven met bijbehorende bebouwing en erfbeplanting in een verder relatief open, agrarisch landschap. Vanuit de wijken in het plangebied zijn waardevolle zichtlijnen op dit lint. Ook zijn er zichtlijnen op de brede, onbebouwde strook rond de Zijlwatering, tussen de A 44 en de Oostdorperweg. Een deel van deze zichtlijnen hebben een relatie met de buiten het plangebied gelegen buitenplaats Zuidwijk.

Van buiten naar binnen zijn de zichtlijnen op het plangebied tamelijk groen en is het beeld overwegend kleinschalig (geen hoogbouw). De grens van het historisch beleefbare landschap (buiten het gebied) naar de wijken in het plangebied wordt aan de noordzijde vormgegeven door een groenstrook, met bosachtige begroeiing, waardoor het groene karakter van het historische landschap versterkt wordt en de overgang van onbebouwd naar bebouwd 'zacht' is. Binnen de groenstrook is de historische verkaveling van haaks op de Zijlwatering gegraven poldersloten nog aanwezig. Bijzonder zijn ook de vaarsloten die de boerderijen verbonden met (in dit geval) de Zijlwatering. De vaarsloot naar boerderij Deijlerhoeve, Deijlerweg 175 is nog origineel, die naar boerderij Johanneshoeve (Oostdorperweg 208) is ter hoogte van de Maalsteenkreek uitgebogen, maar in essentie nog aanwezig. Ook de oude Molensloot (gelegen tussen de Rodenburglaan en de Johanneshoevelaan) is in dit deel van het plangebied nog min of meer oorspronkelijk. Binnen het cultuurlandschap zijn voorts de volgende historisch waardevolle structurerende ingrepen nog zichtbaar. De Zijlwatering is één van de belangrijkste historische waterlopen, die in noord-zuidrichting door het plangebied heen loopt. Deze van oorsprong natuurlijke waterloop is vergraven om de afwatering van het gebied naar de Oude Rijn te verbeteren en omdat het een belangrijke vervoersfunctie vervulde. De Middeweg, nu grotendeels Deijlerweg geheten en op oude kaarten 'Buurwech', is een soort achterweg van de Rijksstraatweg die over de strandwal van de Lange Kerckdam naar de Rijksstraatweg loopt. Een belangrijk landmark binnen de landschappelijke structuur is de boerderij Ter Weer (Deijlerweg 153) met zijn bijbehorende oprijlaan. Door genoemde karakteristieken is de historische structuur, een natuurlijk landschap met regulerende ingrepen van de mens, zichtbaar behouden gebleven. De uitbreidingswijken hebben een ankerpunt in het verleden door de zichtlijnen naar buiten, de poldersloten, de watering die dwars door de wijk stroomt en de onzichtbare wetenschap van historische bodemvondsten ('zichtbaar' gemaakt in de straatnamen).

**cultuurhistorisch
waardevolle bebou-
wing: bijzondere ele-
menten**

Het woongedeelte van de voormalige boerderij Huis ter Weer is een rijksmonument, waarvan de bouwgeschiedenis teruggaat tot het midden van de 16^{de} eeuw. Zie kaart 7. Het is één van de oudste voorbeelden in de gemeente van een streekeigen langhuis met inpandige kelder en heeft als kasteelboerderij van het gelijknamige

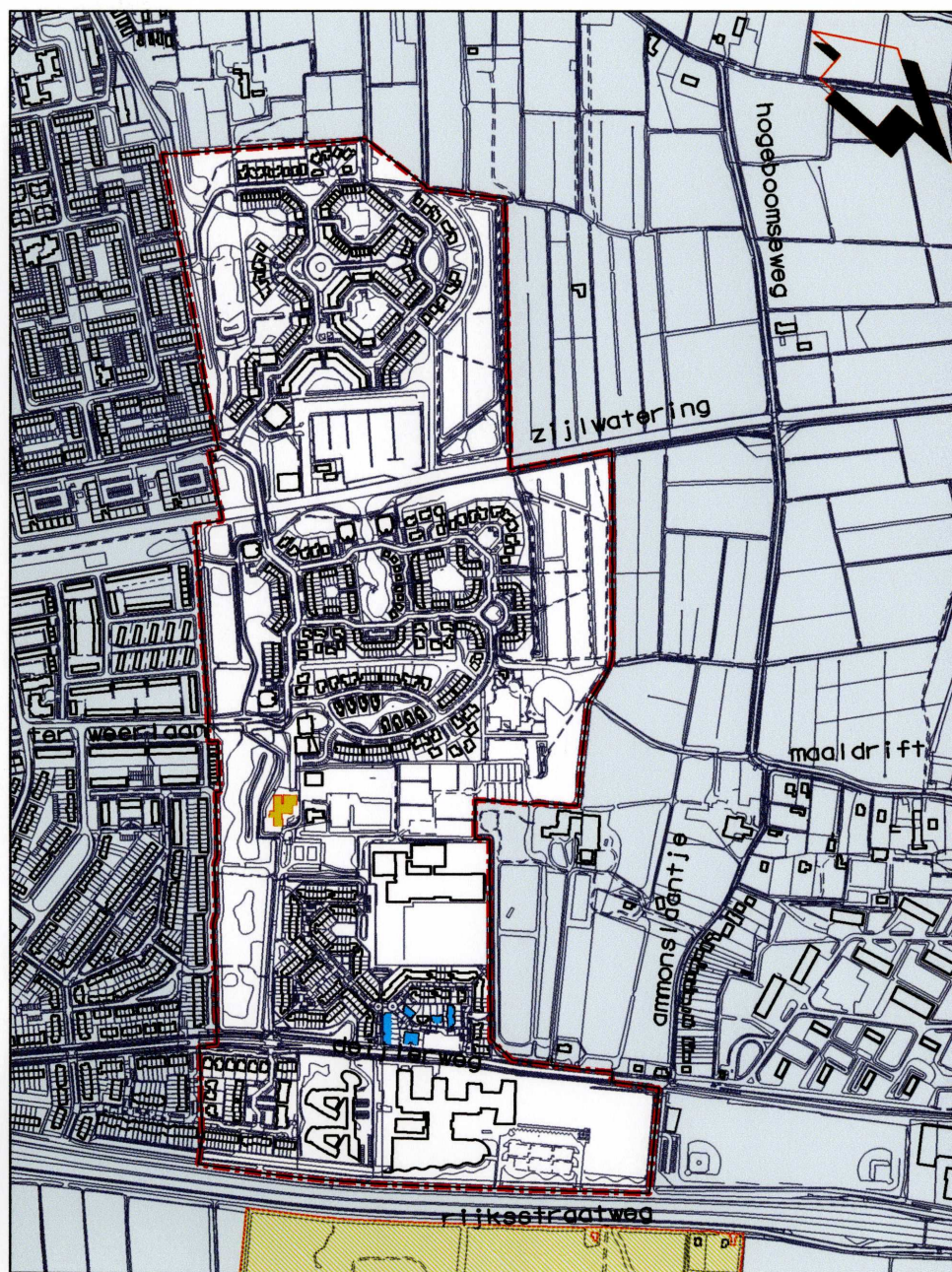
kasteel gefungeerd. Voor het behoud en de herkenbaarheid van dit pand is de ruime, onbebouwde omgeving waarin het is opgenomen essentieel. Karakteristiek is de (lange) oprijlaan, die van oudsher geflankeerd werd door geriefhout en de boerderij verbindt met de Deijlerweg. Voorheen liep de oprijlaan door tot aan de Rijksstraatweg. De plaats en oriëntatie van de boerderij geeft inzicht in de historische geografie van het deelgebied. De bouwplaats werd gekozen op de rand van de strandwal op de overgang naar het veen, waarbij het woongedeelte gericht was op de hoofdweg (Rijksstraatweg) en het stalgedeelte op de weilanden. Door deze ligging wordt het verloop van de strandwal gemarkeerd.

De Deijlerweg is vanaf 1923 benut als onderdeel van de elektrische tramverbinding, die aanvankelijk liep van de Benoordenhoutseweg in Den Haag tot nabij de gemeentegrens van Wassenaar (later is de lijn doorgetrokken naar Leiden). Ter hoogte van de Weijermansstraat bevond zich een tramremise, waarbij ook diverse 'beambtewoningen' zijn gesticht.

Het uit 1923 stammende woonblok (Weijermansstraat, Schouwstraat, Baljuwstraat) is opgenomen in het MIP vanwege de typologie en de historie. Ondanks enkele aanpassingen zijn ze door hun ligging en ontwerp als zodanig goed herkenbaar gebleven.

ecologie

Langs de noordrand van Wassenaar loopt een belangrijke ecologische verbinding, die onderdeel uitmaakt van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Binnen het plangebied zijn het Weteringbos en de openheid van het terrein ten zuiden van het Ammonslaantje, elementen die een rol spelen in deze structuur. Het bos fungeert als *refugium* voor dieren die gebruik maken van de ecologische verbinding tussen de duinen en het Groene Hart. Ook voor de trek- en foerageroutes van de vleermuizen is het bos, als door- en opgaand element van belang. Tevens heeft het bos een eigen ecologische kwaliteit, die voornamelijk is verbonden aan de water-, moeras- en oeverbiotopen. De zwakste schakel in deze ecologische route is de strook langs de Rijksstraatweg. Niet alleen moet hier de Rijksstraatweg worden overgestoken, maar ook het gebruik van de strook is intensief. Het openhouden van een zo breed mogelijk terrein ten zuiden van het Ammonslaantje ten behoeve van de ecologische route is essentieel voor het functioneren ervan.



Renvooi



MIP-object



Beschermd Monument (Rijks, Gemeentelijk, Provinciaal)



Grens plangebied Weteringpark

cultureel erfgoed

kaart 7

4. Visie

algemeen

De kwaliteit van het gebied wordt in hoge mate bepaald door de ruimtelijke structuur; de wijze waarop wonen, water, groen, recreatie en voorzieningen met elkaar verweven zijn en de inbedding van de woonwijken in het landschap. In het plan zijn geen nieuwe grootschalige functies gepland. Het belangrijkste doel van het bestemmingsplan is om de bestaande ruimtelijke kwaliteiten te behouden en zo mogelijk te verbeteren, zoals in het handboek welstand genoemd (terreinscheidingen en inrichting van de openbare ruimte).

Voor twee plekken die nog niet zijn ingevuld (een kavel nabij de Kinderboerderij en voormalige kantine ABF) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn op basis daarvan bevoegd om aan de grond een woonbestemming te geven. Daarnaast is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor Boerderij Ter Weer. Naar verwachting zal de functie van de boerderij binnen de planperiode veranderen. De wijzigingsbevoegdheid maakt functiewijziging mogelijk. Hierna volgt de visie voor de verschillende thema's.

wonen

De woonbuurten Weteringpark I, II en IV kennen allen een waterpartij als centrale plek in de wijk. Door middel van zicht-assen wordt vanuit de buurten contact gemaakt met de omliggende groengebieden en het landschap. De ruimtelijke kwaliteit wordt in hoge mate bepaald door de verschijningsvorm van het aanwezige water. Die kwaliteit zal worden beschermd door een daarop aangepaste bebouwingsregeling (plaats van bijgebouwen en hoogte andere bouwwerken en beschoeiingen) en een aanlegvergunningstelsel voor het ophogen van grond.

Voor de rijtjeswoningen, de gestapelde woningen en de vrije kavels zijn in het plan aparte regelingen opgenomen.

In beginsel is bij de rijtjeswoningen en de gestapelde woningen de oorspronkelijke hoofdmassa (oppervlakte en hoogte) als zodanig bestemd. In de voorschriften zijn specifieke regels geformuleerd voor het bouwen van bijgebouwen en het aanbouwen aan de rijtjeswoningen. Voor de vrije kavels zijn bouwvlakken opgenomen, die zijn afgestemd op de bebouwingsregelingen die in het verleden voor de kavels waren opgesteld. Voor de kavels zijn in de voorschriften de maximale goot- en bouwhoogtes bepaald.

Verder is voor de kavels een specifieke bijgebouwenregeling opgenomen.

maatschappelijke doeleinden

In het plangebied zijn naast grootschalige voorzieningen zoals het Adelbert College, de Amerikaanse school en het verpleeghuis ook de kleinschalige maatschappelijke voorzieningen (Scouting, Wassenarese reddingsbrigade, het jongerencentrum in boerderij Ter Weer en de kinderboerderij) als zodanig bestemd.

De grootschalige voorzieningen zijn recent gebouwd of uitgebreid.

Voor de bebouwing op de locatie van de scouting is wel een uitbreiding in het plan opgenomen. Met die uitbreiding kan ook de

Wassenaarse Reddingsbrigade op het terrein een plek krijgen. Voor de kinderboerderij is in het bestemmingsplan een bebouwingsregeling opgenomen die recht doet aan de bescherming van de kwaliteit van het gebied en een wildgroei van gebouwen en bouwsels voorkomt.

recreatie

De specifieke recreatieve voorzieningen zoals de jachthaven, volkstuinten en de sportterreinen zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Groen' allerlei recreatieve activiteiten (wandelen, spelen e.d.) mogelijk.

horeca

De kookstudio aan de van Duivenvoordelaan 558 (nabij de Strandwal) heeft een horecabestemming gekregen. In het kader van het accommodatiebeleid van de gemeente is de bedoeling dat de huidige functie van boerderij Ter Weer (jongerencentrum) op termijn zal wijzigen. Om een andere ontwikkeling mogelijk te maken is voor het perceel onder andere een wijzigings-bevoegdheid opgenomen voor horeca.

paardenfokkerij

In het noordelijk plandeel ligt een perceel dat de bestemming 'paardenfokkerij' heeft gekregen. Deze bestemming sluit aan bij de bestemming die de rest van het perceel heeft in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Het perceel was oorspronkelijk in het plangebied opgenomen om op dat punt de woonwijk te kunnen afronden. Inmiddels is echter in het streekplan Zuid-Holland West de rode contour zodanig vastgelegd dat het perceel daar buiten valt, waardoor bebouwing van het perceel niet meer mogelijk is.

water

Water is een belangrijk aspect in het plangebied. Niet alleen vanwege de waterberging maar ook vanwege de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Al het water is dan ook als zodanig bestemd en het dempen van sloten is niet zonder vergunning toegestaan. Ter bescherming van de functie zijn binnen de bestemming alleen andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming toegestaan. Bovendien zijn bij aangrenzende bestemmingen voorschriften opgenomen om het karakter van het water (landschappelijk water met oevers) zoveel mogelijk te beschermen. Aanvullend wordt binnen alle bestemmingen water mogelijk gemaakt.

verkeer

Ten behoeve van de verkeersfunctie zijn in het bestemmingsplan twee bestemmingen opgenomen:

- Verkeersdoeleinden voor de wegen met een ontsluitingsfunctie (gebieds- en wijkontsluiting), omdat de verkeersfunctie op die wegen overheerst.
- Verkeers- en verblijfsdoeleinden voor de wegen met een erfontsluitingsfunctie (de overige wegen) omdat de verblijfsfunctie op die wegen overheerst en de auto er min of meer 'te gast' is. De twee grotere parkeerterreinen in het gebied zijn binnen deze bestemming opgenomen.

De wegen met een erfontsluitingsfunctie zullen volgens het Verkeersplan 2005 worden ingericht als '30 km/uur gebied'.

cultureel erfgoed

Het plangebied heeft in de door de provincie vastgestelde Cultuurhistorische Hoofd Structuur de aanduiding redelijk tot zeer grote

kans op archeologische sporen. Dit vanwege de ligging op de strandwal. In de Nota Regels voor Ruimte is daarom bij het voorbereiden van verstorende plannen verkennend archeologisch onderzoek verplicht gesteld naar de mogelijkheden voor behoud en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen. Uitgangspunt daarbij is dat (reeds) aangetroffen waarden moeten worden beschermd dan wel veilig moeten worden gesteld. Indien noodzakelijk zullen aan de conclusies ruimtelijke consequenties moeten worden verbonden. Een en ander tevens conform het Verdrag van Malta en de nieuwe Monumentenwet (2007). Voor de twee gebieden die zijn aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde is een dubbelbestemming archeologische waarden.

Bij de woonbestemmingen zijn criteria opgenomen, die in acht moeten worden genomen, alvorens tot sloop kan worden overgaan van karakteristieke panden en/of MIP-objecten.

groen

Al het groen van enige omvang heeft deze bestemming gekregen. Binnen de bestemming zijn verschillende recreatieve activiteiten (fietsen, wandelen, spelen) mogelijk. Binnen de bestemming groen wordt water mogelijk gemaakt. Binnen andere bestemmingen zoals 'Verkeer' is het ook mogelijk om groen aan te leggen. Het gaat dan veelal om kleinschalige groenelementen.

natuur en landschap

Het beleid is er op gericht de bebouwing te concentreren, de historische structuurelementen en het omringende, open landschap te respecteren en de zichtlijnen naar buiten én naar binnen te behouden. Langs de Zijlwatering vouwt het landschap in noordelijke richting open. Binnen de natuurlijke inrichting zal de openheid behouden blijven. Het Randpark en de laanbeplanting van de Deijlerweg zijn de enige groenelementen die zijn vastgelegd in het Groenstructuurplan (1994) van Wassenaar. Het Weteringbos was bij vaststelling van de groenstructuur nog niet aangelegd, maar zou daar qua aard en als structurerend element wel toe gerekend moeten worden. Feitelijk zal de acht-structuur die het plangebied omgeeft, duurzaam behouden moeten blijven. Herkenbaarheid, recreatie, natuur en cultuurhistorie worden hiermee gediend.

5. Milieu en omgevingsaspecten

5.1. Waterparagraaf

algemeen

In het kader van de watertoets zal aandacht worden besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Hiertoe is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan advies gevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland).

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

waterbeheer

Rijnland toetst haar beheersgebied momenteel aan de NBW-normering om de wateropgave te bepalen. Het NBW 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 compensatie plaatsvindt 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. De grens tussen het boezemland met de Oostdorperpolder loopt langs de noordostrand van de wijk. De grens is aangemerkt als secundaire boezemkering (boezemkade). De Oostdorperpolder ligt lager dan het boezemland op een zomer/winterpeil van 0,75/0,90 m –NAP.

Voor de afwatering is het plangebied aangewezen op een tweetal hoofdwatergangen, zijnde de Zijlwatering en de Korte Watering.

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

Tijdens de aanleg van de wijk Weteringpark zijn diverse sloten gedempt. Bovendien is de wijk voor aanvang van de bouw niet voldoende bouwrijp gemaakt. Bij hevige neerslag ontstaat hierdoor wateroverlast.

Het maatregelenpakket uit het project “Grondwateroverlast Wassenaar” richt zich in deze wijk met name op de verbetering van de ontwatering van het freatisch grondwater in de slecht doorlatende bodem door middel van horizontale drainage. In dit project wordt voorgesteld om horizontale drainage aan te brengen in de openbare ruimte ter plaatse van het zuidoostelijk deel van de Strandwal. Daarnaast wordt voorgesteld horizontale drainage aan te leggen in het openbaar groengebied tussen het Weidepad en de Strandwal, de strandwal, Maalsteenkreek, Speerpuntkreek en de Pijlspitskreek. In aanvulling hierop wordt het maaiveld in het openbaar groengebied plaatselijk enigszins verlaagd door afgraving, zodat via deze wadi's oppervlakkige afstroming van (grond)water kan plaatsvinden in de richting van de drainage- en ontwateringsmidelen. 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 in het aanleggen van water binnen de bestemmingen te voorzien.

Wenselijk is dat de afstand van de afwatering- en ontwateringsloten wordt teruggebracht.

berging

Het watersysteem van Weteringpark 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 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.

Voor de aanpassing van het watersysteem is een keurvergunning van Rijnland vereist.

riolering

Het plangebied heeft voor het overgrote deel een gemengd rioolstelsel, waarbij het hemelwater tijdens hevige regenval via overstorten op het oppervlaktewater geloosd wordt. In een klein deel van Weteringpark (ontwikkeling Weterinpark IV) ligt een verbeterd gescheiden stelsel. Er zijn plannen voor het in de toekomst deels afkoppelen van het hemelwater zodat dit direct op oppervlaktewa-

ter loost. Het gemeentelijke rioleringsplan voorziet in het verhogen van drie overstort drempels (overstort 52, 57 en 58) Het verhogen van de drempels past in de kwantiteitstrits van Rijnland van vasthouden – bergen – afvoeren en worden als zodanig mogelijk gemaakt in de planvoorschriften.

In de planperiode wordt niet voorzien in een aanmerkelijke toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. Bij toename van verhard oppervlak (daken, wegen, parkeerterreinen, gedraineerde oppervlakken), in de toekomstige situatie, verlangt Rijnland uitbreiding van het oppervlak open water gelijk aan of meer dan 15% van het toegenomen verhard oppervlak. Mochten zich situaties voordoen dat dit wel het geval is, dan zal de 15%-regel gelden. 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 geïnfilteerd. Binnen het plangebied is dit niet mogelijk.

Daar waar materialen in contact kunnen komen met regenwater, mag geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen als koper, zink en lood.

open water

Voor de afwatering is het plangebied aangewezen op een aantal waterpartijen zijnde de Zijlwatering en de Korte Watering. Zoals hiervoor 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.

grondwater- beschermingsgebied

Het gehele plangebied valt buiten de grenzen van het grondwaterbeschermingsgebied. Hierdoor valt het plangebied ook buiten de grenzen van het waterwingebied

5.2. Lucht

Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de parallelweg van de Rijksweg (A44/N44), de meest verkeersintensieve weg in Wassenaar. Het gemeentelijke rapport luchtkwaliteit 2005 vermeldt de volgende concentraties luchtverontreiniging voor een referentiepunt op 20 m van de as van deze rijksweg (de grens van het plangebied bevindt zich op ca. 22 m):
stikstofdioxide: een jaargemiddelde concentratie van 36 µg/m³ bij een achtergrondconcentratie van 27 µg/m³;
fijn stof: een jaargemiddelde concentratie van 22 µg/m³ bij een achtergrondconcentratie van 20 µg/m³ (gecorrigeerd voor zeezout).

De wegen in het plangebied hebben een aanzienlijk lagere verkeersintensiteit dan het betreffende gedeelte van de Rijksweg (49.334 motorvoertuigen per etmaal in 2005): de Deijlerweg is de drukste weg met een verkeersintensiteit van 3.800 motorvoertuigen per etmaal (2005).

De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet aan de geldende kwaliteitsnormen. Bovendien worden met het plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beoogd.

5.3. Bodem

bodemopbouw

De zone gelegen naast de Rijksweg maakt deel uit van de oude strandwal. De bodemopbouw bestaat uit zand. Het gebied aan weerszijden van de Zijlwatering maakt deel uit van de voormalige Rijndelta. Hier bestaat de bovenste halve meter uit zandige klei of kleig zand met daaronder klei en soms veenlagen. De overgang tussen strandwal en delta ligt ongeveer ter hoogte van het oude ABF terrein.

bodemkwaliteit

Omdat veel bebouwing van recente aard is (1990 of later) en hiervoor bodemonderzoek is verricht, bestaat een goed inzicht in de gemiddelde bodemkwaliteit van het plangebied. Deze kwaliteit is vastgelegd in een bodemkwaliteitskaart met bijbehorend bodembeheerplan, vastgesteld op 18 december 2007. De bovenste halve meter is in zeer lichte mate verontreinigd met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). De ondergrond mag als schoon worden beschouwd.

Het plan beoogt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Derhalve kan voor dit plan worden volstaan met de bestaande informatie uit het gemeentelijke bodeminformatiesysteem.

5.4. Geluid

wegverkeer

Het plan beoogt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Binnen het plangebied hebben de volgende wegen een zone als bedoeld in de Wet geluidhinder: Bellesteynlaan, Deijlerweg en Ammonslaantje. Aangezien sprake is van binnenstedelijke wegen met twee rijstroken is aan weerszijde van de weg de breedte van de zone 200 meter. Tevens valt de zone van de A44/Rijksweg binnen het plangebied. De breedte van de zone (binnenstedelijk, drie of meer rijstroken) is 350 meter. De overige wegen zijn ingericht als 30 km/u gebied.

5.5. Veiligheid

route vervoer gevaarlijke stoffen

Langs de zuidoostelijke begrenzing van het plangebied bevindt zich de Rijksweg, die onderdeel uitmaakt van het concept Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De weg is daarin aangeduid met categorie 2. Binnen de invloeds-

sfeer (risicocontour) van de transportroute, een zone van 35 m van de wegrand, bevinden zich geen kwetsbare objecten in het plangebied of worden (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen voorzien.

leidingen

In het plangebied bevindt zich in, respectievelijk langs, de Deijlerweg een aardgastransportleiding van Gasunie.
Het gaat hier om een stalen buis met een diameter van 168,3 mm, een ontwerpdruk van 40 bar en een dekking van 0,9 m.
Op grond van de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen, 1984" is de bebouwingsafstand ten opzichte van deze leiding 4 m. De toetsingsafstand is volgens tabel 1 van de bijlage van deze circulaire 20 m. De contour van het plaatsgebonden risico (10^{-6}) bevindt zich op het leidingtracé (afstand 0 m).

Het plan beoogt geen wijzigingen te realiseren in bestaande personendichtheden en risicobronnen (transportassen voor gevaarlijke stoffen) en is dus neutraal voor het groepsrisico.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

milieubelastende en -gevoelige bestemmingen

Het plan heeft een conserverend karakter. Ten opzichte van de bestaande situatie worden geen (nieuwe) milieubelastende of milieugevoelige bestemmingen toegelaten. Het plan heeft derhalve geen invloed op het bestaande patroon van milieubelasting.

6. Juridische planopzet

6.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop het beleid - zoals dat in deze toelichting wordt weergegeven - is vertaald in de voorschriften en een bijbehorende plankaart, die samen het feitelijke bestemmingsplan vormen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat niet alle in de toelichting opgenomen beleidsvoornemens vertaald kunnen worden in bestemmingsplanvoorschriften, maar op andere wijze (zoals door middel van het maken van afspraken bij verkoop, het aangaan van convenanten of door middel van plaatselijke verordeningen) tot resultaat moeten leiden.

6.2. Opbouw van het plan

Naast de gebruikelijke inleidende bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten) en de bijzondere en slotbepalingen kent het plan meerdere bestemmingen, waaronder enkele zogenoemde dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming wordt gebruikt bij bestemmingen die meerdere andere bestemmingen overlappen, zoals leidingtracé, archeologische waarden en waterkering. Voor zover noodzakelijk worden de verschillende bepalingen van de voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

6.3. Plankaart

De plankaart is digitaal getekend op een topografische ondergrond. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse bestemmingen aangegeven. De analoge plankaart wordt weergegeven op een schaal van 1:1000. De inhoud van de bestemmingen is beschreven in paragraaf 6.4.

6.4. Bestemmingsbepalingen

woondoeleinden 1

Deze bestemming is opgenomen voor de kavels, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door diversiteit en ruimte op de kavel. Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen. De maximale oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak is gekoppeld aan de oppervlakte van het perceel. De bestaande goot- en bouwhoogte is vastgelegd. Beroep aan huis wordt onder voorwaarden toegestaan. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een regeling opgenomen.

woondoeleinden 2

Deze bestemming is opgenomen voor de projectmatig gebouwde woningen. Het gaat hier om gerijde en geschakelde woningen. Bij deze woningen is het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar en eenvormig. Door middel van bouwgrenzen is de situering van de

hoofdgebouwen aangegeven. De omvang van de bebouwing is gereguleerd door het vastleggen van de bestaande goot- en bouwhoogte danwel het stellen van een maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte. Beroep aan huis wordt onder voorwaarden toegestaan.

woondoeleinden 3

Deze bestemming is opgenomen voor de gestapelde woningen in het plangebied. Ook hier is door middel van bouwgrenzen de situering van de gebouwen weergegeven en is de bestaande goot- en bouwhoogte vastgelegd.

beroep aan huis

Voor toepassing van de in de woondoeleinden 1 en 2 opgenomen regeling voor beroep aan huis in hoofdgebouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden voorts de volgende criteria:

- de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving,
- 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 zoals die geldt op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan,
- wijzigingen in aard en oppervlakte van het gewijzigde gebruik dienen vooraf opnieuw aan het college van burgemeester en wethouders te worden voorgelegd.

maatschappelijke doeleinden

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Hieronder vallen de scholen en het verpleeghuis. Daar waar de maximale goot- en bouwhoogte nog niet is bereikt, is op de plankaart voor deze gebouwen een maximale goot- en bouwhoogte weergegeven. Hoofdgebouwen dienen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd.

Scouting/ reddingsbrigade

Deze bestemming op opgenomen voor de locatie voor de Van Woesikgroep (waterscouting) en Wassenaarse Reddingsbrigade (WRB). Op de plankaart is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Rekening is gehouden met een in ontwikkeling zijnd bouwplan voor deze locatie.

kinderboerderij

Voor de kinderboerderij is een specifieke regeling voor gebouwen en andere bouwwerken opgenomen om verrommeling van het gebied te voorkomen.

sociaal cultureel centrum

Deze bestemming is opgenomen voor een jongerencentrum in de voormalige boerderij Ter Weer. De bebouwingsregeling legt de maximale bebouwing vast. Met een wijzigingsbevoegdheid worden andere bestemmingen mogelijk gemaakt.

horeca	In het plangebied is een kookstudio aanwezig die de bestemming Horeca heeft gekregen. De soort horeca is geregeld. Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen.
sport	De bestaande sportactiviteiten in het plangebied zijn bestemd.
jachthaven	Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande jachthaven. Ook hier legt de bebouwingsregeling de maximale bebouwing vast.
volkstuinen	Voor de bestaande volkstuinen is deze bestemmingsregeling opgenomen. De bebouwing per volkstuin wordt geregeld en ook de omvang van het gezamenlijke gebouw wordt bepaald.
groen	Al het openbare groen van enige omvang is in deze bestemming opgenomen. Ook binnen deze bestemming is water mogelijk gemaakt.
water	In deze bestemming wordt de aangewezen grond bestemd ten behoeve van water. Alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan.
paardenfokkerij	Het gaat hier om een klein stukje grond, dat onderdeel is van een aansluitend in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, gelegen paardenfokkerij.
verkeersdoeleinden	De wegen met een ontsluitende functie hebben de bestemming 'Verkeersdoeleinden' gekregen omdat op deze wegen de verkeersfunctie overheerst. Binnen deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming met een maximale hoogte van 5 meter.
verkeers- en verblijfsdoeleinden	De overige wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' gekregen omdat op deze wegen de verblijfsfunctie overheerst en de auto 'te gast' is. Binnen deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming met een maximale hoogte van 5 meter. Binnen deze bestemming is eveneens water toegestaan.
waterkering (dubbelbestemming)	De waterkeringen binnen het plangebied hebben bescherming gekregen door een eigen bestemming, die samenvalt met andere bestemmingen
leidingtracé (dubbelbestemming)	De in het plangebied lopende leidingen, die een planologisch relevante invloed hebben op de gebruiksmogelijkheden van daarmee samenvallende bestemmingen hebben een eigen bestemming gekregen.
archeologische waarden (dubbelbestemming)	De terreinen met hoge archeologische waarden zoals in de Cultuurhistorische HoofdStructuur van de provincie Zuid-Holland is bepaald, zijn met een eigen (dubbel) bestemming beveiligd.
straf-, overgangs- en slotbepalingen	In (vrijwel) elk bestemmingsplan komen dergelijke algemene bepalingen voor. Zij regelen onder meer de vrijstellingsmogelijkheden

voor ondergeschikte bebouwing (kleine nutsgebouwen). Voor wat betreft deze vrijstellingsmogelijkheden is aangesloten bij de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke regeling. Ook zijn hier de overgangs- en gebruiksbepalingen opgenomen. Conform het gemeentelijk beleid op dit gebied is in de algemene gebruiksbepaling het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting uitgesloten

6.5. Bijlagen

tabel parkeernormen

Tot het plan behoort als bijlage een staat van horeca-activiteiten met toelichting, waar in het bestemmingsvoorschrift naar wordt verwezen.

In de voorschriften is voor een aantal bestemmingen bepaald dat op eigen terrein aan de parkeernorm moet worden voldaan. Hier toe is in de bijlage een tabel met parkeernormen opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft onderzoek plaatsgevonden naar de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan richt zich op bijna volledig ingerichte woonwijken. Daarom is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieopzet.

De bestemmingen in het plangebied zijn vrijwel allemaal gerealiseerd dan wel vergund.

7.2. Inspraak

Omdat er sprake is van een consoliderend plan is ervoor gekozen om naast de verplichte bestemmingsplanprocedure geen aparte inspraakronde te houden.

7.3. Overleg ex artikel 10 BRO

Het plan is in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden aan:

1. Directie Volkshuisvesting in de provincie Zuid-Holland
2. VROM Inspectie Zuid-West
3. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, Staatsbosbeheer, Amsterdam
4. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij
Directie Regionale zaken, vestiging West – Utrecht
5. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West
6. Ministerie van Defensie, Directie DGW&T West
7. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland, Rotterdam
8. Regionale directie Domeinen West
9. Hoogheemraadschap van Rijnland
10. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland
11. Westelijke Land- en tuinbouworganisatie WLTO
12. Kamer van Koophandel Haaglanden
13. N.V. Nederlandse Gasunie
14. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en monumenten, Regio west
15. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland
16. Stadsgewest Haaglanden
17. Hulpverleningsregio Haaglanden
18. Mobiele Netwerkoperators Nederland MONET
19. Winkeliersvereniging
20. Wijkvereniging Weteringpark I

De ingekomen reacties met het commentaar daarop zijn hierna vermeld.

reactie	Commentaar
1. Gasunie De Gasunie meldt dat in paragraaf 5.5 van de toelichting ten onrechte is vermeld, dat zich in het gebied geen gastransportleiding bevindt. Zij deelt mee dat de veiligheidsafstanden tegenwoordig worden bepaald volgens een nieuwe, door VROM geacordeerde rekenmethode. Tevens geeft zij aan dat de afstand, vermeld in artikel 25 van de voorschriften, op 4 m dient te worden gesteld.	De toelichting is gewijzigd en aangevuld. Het voorschrift is aldus gewijzigd
2. Ministerie van Defensie "Straalpaden" zijn komen te vervallen en behoeven niet meer te worden vermeld.	De voorschriften (art. 3) en de kaart zijn op dit punt aangepast.
3. Kamer van Koophandel Wijst op een inconsistentie in de regeling voor aan huis verbonden beroepen.	De toelichting en artikel 1 zijn aangepast.
4. Land- en Tuinbouworganisatie Noord Geen opmerkingen.	-
5. Hoogheemraadschap van Rijnland a. Verzoekt de aanduiding op de plankaart van de waterkeringen langs de Zijlwatering te corrigeren conform enkele meegezonden kaarten. b. Tevens wordt verzocht in de waterparagraaf aandacht te besteden aan de uitgangspunten van de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens die uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood – te worden voorkomen zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terecht komen. c. Tot slot wordt erop gewezen dat voor aanpassing van het watersysteem een keurvergunning moet worden aangevraagd.	a. De plankaart is gecorrigeerd als gevraagd. b. De wens van Rijnland inzake de toepassing van uitlogbare materialen is in de toelichting opgenomen. c. Hiervan wordt nota genomen.
6. Provincie Zuid-Holland <u>Luchtkwaliteit</u> Gezien de status van het plan dient de besluitvorming over het aspect luchtkwaliteit conform de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) plaats te vinden. Verzocht wordt de tekst van de toelichting hierop aan te passen en eventuele consequenties voor het plan aan te geven <u>Externe veiligheid</u> In de toelichting dient aandacht te worden besteed aan de aanwezigheid van een leidingentracé in het plangebied. <u>Water</u>	De Wet Milieubeheer is volgens het overgangsrecht van die wet op dit plan niet van toepassing. De toelichting is in de bedoelde zin aangepast. Zie commentaar onder 1.

a. In de voorschriften moet worden vastgelegd dat conform het beleid van Rijnland 15% van de toename van verhard oppervlak in de vorm van open water zal worden gecompenseerd. b. De waterkering is niet verder aangegeven dan de Vuursteenkreek, waardoor de boezemwatergang niet omsloten is door een boezemkade. De exacte locatie van de keurzone van de waterkering dient op de plankaart te worden aangegeven. c. Ook dient de locatie van de keurzone van de boezemwatergang aan de oostzijde op de plankaart te worden weergegeven. d. In het plan dient conform het gestelde in de nota Regels voor Ruimte te worden vermeld dat geen nieuwbouw zal plaatsvinden in de keurzone van waterkeringen. <u>Cultureel erfgoed</u> Op de plankaart blijkt slechts het terrein met een bekende archeologische waarde onder de dubbelbestemming te vallen. Dit is volgens de cultuurhistorische hoofdstructuur niet voldoende. Een heel groot deel van het plangebied ligt namelijk op een oude strandwal met daarbij als aanduiding "zeer grote kans op archeologische sporen". Ook op dat plangedeelte (met nu "Archeologische waarden (dubbelbestemming)") dient hetzelfde planvoorschrift van toepassing te zijn, met als extra aanvulling de meldingsplicht van aangetroffen archeologische waarden.	a. Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan dat niet voorziet in substantiële uitbreiding van verhard oppervlak. Eventuele uitbreidingsmogelijkheden van bijvoorbeeld woningen kunnen niet op perceelniveau worden gecompenseerd. Een regeling als gevraagd zal daarom in dit specifieke geval niet uitvoerbaar zijn. In de toelichting is deze beleidsregel van Rijnland verwoord. De waterparagraaf inclusief berging op planniveau heeft de instemming van het hoogheemraadschap. b. Hieraan is voldaan. Zie ook onder 5a. c. Zie hiervoor onder b. d. In de doeleindenomschrijving van artikel 24: Waterkering (dubbelbestemming) is reeds vermeld, dat uitsluitend andere bouwwerken – dus geen gebouwen – zijn toegestaan binnen deze bestemming. En dan nog alleen voor zover die noodzakelijk zijn voor onderhoud, beheer en bescherming van deze bestemming. De gewenste regeling is hiermee geformuleerd. Op de plankaart zijn die gebieden aangewezen voor Archeologische waarden (dubbelbestemming), die op de kaart van de archeologische hoofdstructuur Zuid-Holland zijn aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde. Voor het gehele plangebied zal krachtens de Bijzondere bebouwingsbepalingen (artikel 3) een regiem gelden, dat voorziet in een adequate bescherming van de door de provincie bedoelde archeologische waarden.
7. Hulpverleningsregio Haaglanden a. Geeft een uitvoerig advies met aanbevelingen die merendeels bestemd zijn voor gemeentelijk beleid buiten het RO-spoor. b. Wat het bestemmingsplan betreft geeft men aan dat dient te worden geregeld dat geen (tijdelijke) bebouwing binnen 5 meter van de middeldrukaardgasleiding mag worden opgericht.	a. Deze aanbevelingen zullen onder de aandacht worden gebracht van de gemeentelijke diensten die het aangaat. b. Zie ook het gestelde onder 1b. Het plan is in de daar aangegeven zin aangepast.

8. Stadsgewest Haaglanden	
Geen opmerkingen	-
9. VROM-Inspectie De gegevens van de aardgastransportleiding zijn ten onrechte niet in de toelichting vermeld. Geen van de overige rijksdiensten zoals vertegenwoordigd in de PPC heeft aanleiding gezien opmerkingen over het voorontwerpplan te maken.	Zie commentaar onder 1.