

Bestemmingsplan

# ***Centrum***

# ***Wassenaar***



**23 januari 2006**

**Gemeente Wassenaar**



## **Gemeente Wassenaar**



## **Toelichting**

<b>1. Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>2. Inventarisatie en analyse</b>	<b>8</b>
<b>2.1. Beleidskader</b>	<b>8</b>
<b>2.2. Functionele opbouw</b>	<b>12</b>
<b>2.3. Ruimtelijke opbouw</b>	<b>21</b>
<b>2.4. Cultuurhistorie</b>	<b>24</b>
<b>2.5. Groenstructuur</b>	<b>27</b>
<b>2.6. Milieu</b>	<b>30</b>
<b>2.7. Water</b>	<b>33</b>
<b>3. Wassenaar centrum en de toekomst</b>	<b>35</b>
<b>3.1. Visie op thema's</b>	<b>35</b>
<b>3.2. Visie naar deelgebieden</b>	<b>43</b>
<b>4. Juridische toelichting</b>	<b>56</b>
<b>4.1. Algemeen</b>	<b>56</b>
<b>4.2. Opbouw van het bestemmingsplan</b>	<b>57</b>
<b>5. Uitvoerbaarheid &amp; procedure</b>	<b>62</b>

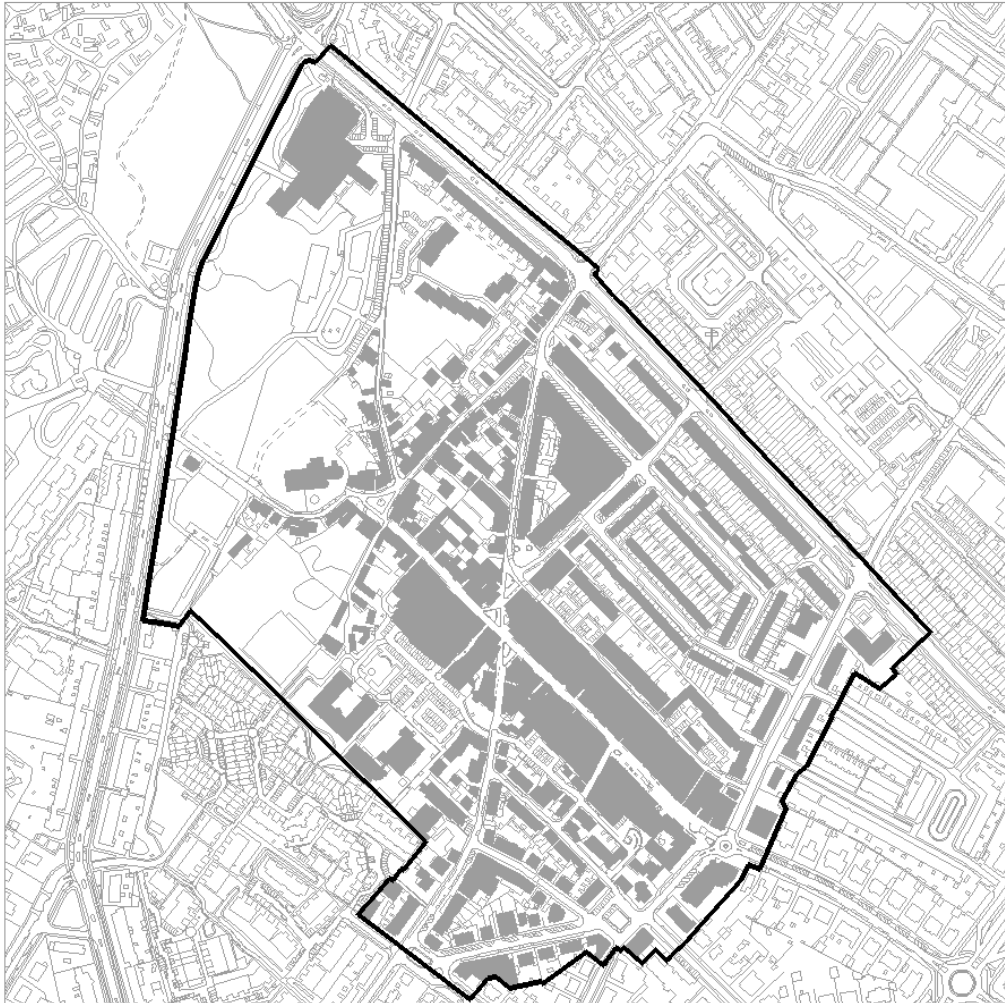
### **bijlagen:**

**bedrijvenlijst**

**rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten**

**rekenmodel Car II Version 4.0**

## Plangebied



*Figuur 1: ligging plangebied*

# 1. Inleiding

De ontwikkelingen in het dorpscentrum rond de bibliotheek en de supermarkt en de planvorming zoals die in de Structuurvisie Wassenaar is aangezet, geven aanleiding een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Daarnaast vinden er op tal van kleinere locaties voortdurend grote en kleine wijzigingen plaats. Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 1978.

Het door de Rijksoverheid gevraagde nieuwe beleid op het gebied van welstand en beeldkwaliteit en de aangekondigde aanwijzing van een nieuwe Beschermd Dorpsgezicht zijn voorts aanleiding voor afstemming met het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan leidt tot een actueel sturingskader om handhaving, aanpassing en verandering in de dorpskern van Wassenaar in gewenste banen te leiden.

## **begrenzing**

De begrenzing volgt in hoofdlijnen de grens van het vigerende Bestemmingsplan "Centrum", zoals vastgesteld door de Raad op 20 maart 1978. Het plangebied wordt omsloten door de Johan de Wittstraat-Gravestraat (zuidoost), Windlustweg-Kerkstraat-Kloosterland (zuidwest), Storm van 's-Gravesandeweg (noordwest) en Van Zuylen van Nijveltstraat (noordoost). (*figuur 1*)

## **opzet**

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleidskader beschreven en wordt een functionele en ruimtelijke analyse gemaakt van het plangebied. De aspecten cultuurhistorie, groen, milieu en water komen hierin ook aan de orde.

Hoofdstuk 3 geeft de visie op de gewenste ontwikkeling voor het centrum van Wassenaar. Dit gebeurt aan de hand van een aantal thema's en daarna voor verschillende deelgebieden.

Deze visie is vertaald in de voorschriften.

Hoofdstuk 4 geeft een juridische toelichting op de voorschriften en de plankaart.

Hoofdstuk 5 behandelt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van de voorgestelde veranderingen, waarna procedurele zaken, zoals inspraak en overleg, worden behandeld.

## **2. Inventarisatie & Analyse**

### **2.1. Beleidskader**

#### **Gemeente**

##### **Vigerend bestemmingsplan**

Het vigerend bestemmingsplan is vastgesteld door de Gemeenteraad van Wassenaar bij besluit van 20 maart 1978. Bij de opzet van het nieuwe bestemmingsplan is geen reden gezien voor een ingrijpende herziening van het plangebied. Wel zijn er enkele kleine veranderingen in de begrenzing van het plangebied doorgevoerd.

##### **Structuurvisie Wassenaar**

Vanuit de Structuurvisie Wassenaar is het volgende relevant voor dit plangebied. Voor een groot deel van Wassenaar is de structuur van de ondergrond bepalend en leidend voor de ontwikkelingsrichting. Binnen de "Schotse Ruit" (het patroon van lange lijnen over de strandwallen en strandvlakten met de dwarsverbindingen) kan kleurverandering voorkomen; op sommige plekken zijn structurele ingrepen nodig. In de Structuurvisie is een onderscheid geformuleerd tussen de gebieden waar Wassenaar vorm behoudt en waar Wassenaar opnieuw vorm krijgt. Het centrum ligt in één van de dynamische zones waar vorm- en structuurveranderingen aan de orde zijn. Een nuancering daarin is, dat met name ten aanzien van de functionele invulling de dynamiek actueel is en blijft, terwijl in de ruimtelijke opbouw geen structurele veranderingen te verwachten zijn. Dit is onder meer zichtbaar in de ontwikkelingen rond de Luifelbaan – Langstraat noord.

##### **Visie Centrum Noord**

De Integrale gebiedsvisie Centrum Noord, vastgesteld door de Raad in juli 2001, omvat een onderzoek naar de functionele ontwikkelingen in verhouding tot de ruimtelijke structuur in het noordelijk deel van het centrum van Wassenaar. Aanleiding was enerzijds het voornemen de supermarkt, die aan de Langstraat is gevestigd, uit te breiden en anderzijds het voornemen om de bibliotheek aan de Luifelbaan te vernieuwen.

Bij de opstelling van de Structuurvisie en de aanloop naar dit bestemmingsplan is de vraag ontstaan in hoeverre bij deze ontwikkelingen wel sprake is van de juiste invulling (functie en oppervlak) op de juiste plaats. De visie geeft inzicht in de samenhang en effecten hiervan op het gebied centrum noord. In de conclusie van de visie is het voorstel geformuleerd om de bibliotheek en de supermarkt van locatie te wisselen, aan de Luifelbaan een openbare parkeerkelder en op beide locaties woningen toe te voegen. Het College van Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad hebben de visie voor het gebied breed aanvaard en



de aanbevelingen van de rapportage overgenomen. Inmiddels wordt gewerkt aan uitvoering van de plannen. In essentie is de Integrale gebiedsvisie in dit bestemmingsplan overgenomen.

### **Streefbeeld Kloosterland**

In 2000 is een streefbeeld voor het Kloosterland ontwikkeld en vastgesteld door de Raad. Aanleiding hiervoor waren de restauratie van de Bonifaciuschool en verschillende particuliere bouwinitiatieven rondom het Kloosterland. Deels is deze visie achterhaald door de integrale gebiedsvisie Centrum Noord, maar grotendeels is de visie nog actueel; gestreefd wordt naar een opwaardering van het Kloosterland door het toevoegen van een woonprogramma, in combinatie met het veranderen van de achterkantsituatie in een voorkantsituatie. Inmiddels is het streefbeeld voor een deel gerealiseerd en een aantal projecten zijn nog in ontwikkeling.

### **groen**

De Gemeente Wassenaar heeft in 1993 een groenstructuurplan opgesteld.<sup>1</sup> Daarin staat o.a. aangegeven dat het beleid zich in het algemeen richt op behoud en versterking van de groenstructuur.

### **Rijk**

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening wordt op diverse plaatsen vastgelegd en is de laatste jaren sterk in beweging. Het bestemmingsplan Centrum voorziet niet in zaken die strijdig zijn met het rijksbeleid. Voor het bestemmingplan zijn vooral de sterk toegenomen aandacht voor cultuurhistorie en natuurwaarden 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 beoogt bestaande natuurwaarden te beschermen door de verplichting om bij verstoring van beschermde diersoorten aan te geven op welke wijze rekening wordt gehouden met natuurwaarden. In het voorliggende plan spelen natuurwaarden maar zeer beperkt een rol. Het bestemmingsplan is in eerste instantie gericht op beheer van de bestaande situatie. Alleen in de zogenaamde winkelhaak is sprake van een grootschalige nieuwe ontwikkeling. Bij de ten behoeve daarvan gevoerde projectprocedure is afdoende aangetoond dat geen belangrijke ecologische waarden worden aangetast.

### **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 waarborgen dat

---

<sup>1</sup> Wassenaar, de groene buffer in de Randstad, landschapsbeleidsplan/groenstructuurplan, 4 delen, gemeente Wassenaar, Oosten-Snoek en Van den Berg, 1993.

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 omgeving van Wassenaar speelt een belangrijke rol bij het beheer van waterkwaliteit. Het ten westen van het centrum gelegen duingebied speelt een belangrijke rol bij de winning van drinkwater in Zuid-Holland. Voor het concrete plangebied is dit in zoverre van belang, dat ontwikkelingsmogelijkheden die het plan biedt niet ten koste mogen gaan van de drinkwatervoorziening ten westen van het plangebied.

#### **cultuurhistorie**

Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet en worden in het bestemmingsplan dan ook slechts ter informatie aangeduid op de plankaart. Voor het overige geldt dat niet als monument aangewezen gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht door deze aanwijzing voldoende worden beschermd als onderdeel van het kenmerkende karakter van het beschermde dorpsgezicht. Door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is het voornemen geuit om een groter gebied aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht ingevolge de Monumentenwet 1988.

De voorgenomen aanwijzing van de `Landgoederenzone` tot beschermd dorpsgezicht heeft ter plaatse vooral betrekking op de landschappelijke structuren van de Langstraat en de Kerkstraat-Achterweg.

#### **Nota Belvédère**

Het centrum van Wassenaar wordt ook door het rijk als gebied met belangrijke cultuurhistorische waarden gezien. In de nota Belvédère is de landgoederenzone van Wassenaar als Belvédèregebied aangewezen. Mede uit deze aanwijzing vloeit de procedure voort die nu gevoerd wordt om te komen tot aanwijzing van dit gebied als beschermd dorpsgezicht. De relevantie hiervan voor het centrum van Wassenaar is echter beperkt.

### **Provincie**

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" (in dit geval de regio Duin- en Bollenstreek) en de provinciale nota "regels voor ruimte". Bij de toetsing van het bestemmingsplan voor het centrum van Wassenaar spelen met name diverse aspecten van cultuurhistorische aard een rol.

#### **streekplan**

Voor het gebied geldt het streekplan Zuid-Holland West dat op 19 februari 2003 door Provinciale Staten is vastgesteld. In dit plan heeft het gebied de aanduiding dorpsgebied. Ter hoogte van het Berkheiveld geeft het streekplan de aanduiding stedelijk groen aan.

Ook heeft een groot gedeelte van het gebied de aanduiding beschermd Dorpsgezicht. Het gebied is verder gesitueerd binnen de rode contour, behalve het gedeelte Berkheiveld.

**cultuurhistorie**

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin- en Bollenstreek (juli 2002) wordt aan de hand van een kaartenrapportage inzicht gegeven in de aanwezige waarden. Het centrum van Wassenaar heeft een zeer grote kans op archeologische sporen. Een terrein ter hoogte van het beschermd dorpsgezicht heeft een hoge archeologische waarde. Verder heeft het gebied ter hoogte van het beschermd dorpsgezicht in het kader van de nederzettingen een zeer hoge waarde omdat de structuur nog intact is en er gave monumentale bebouwing aanwezig is. Verder is in het plangebied een molen met een zeer hoge waarde aanwezig, met een biotoop van 400 meter. Binnen dit gebied dient zorgvuldig met (hoge) bebouwing omgegaan te worden.

**Water en milieu**

In algemene zin dient te worden voldaan aan aspecten van milieu en waterbeheer. In het voorliggende plan spelen beide een relatief ondergeschikte rol. Vooruitlopend op de opstelling van dit bestemmingsplan is overleg geweest over de watertoets; voor het waterbeheer is een waterparagraaf voorgeschreven.

## 2.2. Functionele opbouw

### algemeen

De dorpskern van Wassenaar heeft een verzorgende functie voor de gemeente als geheel. Met Den Haag, Leiden en Leidschenhage dichtbij heeft het dorpscentrum van Wassenaar voor de regio aantrekkingskracht door zijn kleinschaligheid en dorpse karakter. De omvang, aard en verschijningsvorm van de voorzieningen en winkels in het dorp zijn goed in verhouding met het dorp als geheel. Er is geen uitdrukkelijke wens voor meer regionale betekenis.

Behalve het feitelijke dorpscentrum, waarbinnen zich het bestemmingsplangebied bevindt, heeft de gemeente nog een aantal verspreid liggende kleine concentraties van functionele menggebieden. Door haar omvang en diversiteit neemt het dorpscentrum ten opzichte hiervan duidelijk een eigen positie in.

Binnen het plangebied is behalve de detailhandel ook een groot deel van de Wassenaarse horeca geconcentreerd. De woonfunctie is in het gehele gebied nadrukkelijk aanwezig. Daarnaast kent het gebied maatschappelijke doeleinden en in mindere mate bedrijvigheid.

Het centrumgebied kent grofweg drie functiegebieden, waar het verkeer als vierde overkoepelende functie aan kan worden toegevoegd. Deze functiegebieden zijn de groene zijde, het dorpscentrum/het winkelgebied en het wonen.

### Groen

Voor dit bestemmingsplan is de positie van het centrum ten opzichte van het geheel en de aanwezige groenstructuur van het centrum van belang.

De ligging in de nabijheid van het binnenduinbos en de forse bomenrijbeplantingen aan de randen van de dorpskern bepalen mede het cultuurhistorische belang van de groenstructuur. De bebouwingsstructuur en de boomstructuur dragen gezamenlijk bij aan de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis. Deze boombeplantingen vinden we langs de Duinrellweg (een zware laan dwars door een strandvlakte die het oude Buiten Duinrell aan de dorpskern hechtte), de Berkheistraat en de Reijerlaan (een laan langs een weg op de rand van de strandvlakte).

Meest bepalend daarin is de Berkhei, een relict van deze strandvlakte. Het vormt een overwegend groene ruimte, met een begrenzing met boomgroepen en heesters waardoor een coulisseachtige ruimtevorming is ontstaan. Deze groene ruimte vormt een sterk tegenwicht voor het overigens steenachtige centrum. Daarmee kent min of meer één helft van de dorpskern een groene invulling. Het

Berkheiveld heeft naast cultuurhistorische tevens ecologische waarde.

Naast de hoofdfunctie van groen wordt er op het Berkheiveld weekmarkt gehouden, liggen er een begraafplaats en volkstuintjes en staat er een bejaardencentrum, het Sophiekehuis. Voorts is er op diverse plekken parkeren gesitueerd.

In de Integrale Gebiedsvisie Centrum Noord wordt gesteld dat, behalve de ruimtelijke begrenzingen, de functionele betekenis van het gebied niet erg duidelijk is. Groen moet het blijven, aan een precieze functionele duiding moet gewerkt worden.

## **Winkelgebied**

Binnen de regio moet het centrum van Wassenaar concurreren met andere centra. In de regio is een keur aan voorzieningen aanwezig met elk een eigen karakteristiek. In de omgeving van Wassenaar zijn andere winkelcentra die aantrekkelijk zijn voor Wassenaarders om te gaan winkelen, vanwege ligging, bereikbaarheid, aanbod dan wel parkeermogelijkheden.

Overigens trekt het centrum van Wassenaar ook mensen van buiten aan voor wie de historische sfeer één van de aantrekkelijke aspecten van het centrum is.

In vergelijking met andere centra heeft het winkelaanbod van Wassenaar relatief veel kleine zelfstandige winkeliers en juist minder filiaalbedrijven. Dit verklaart het kleine gemiddelde winkelvloeroppervlak. Bovendien bevat het centrum nieuwbouw en oudere bebouwing met kleinere winkelunits.

### **detailhandel**

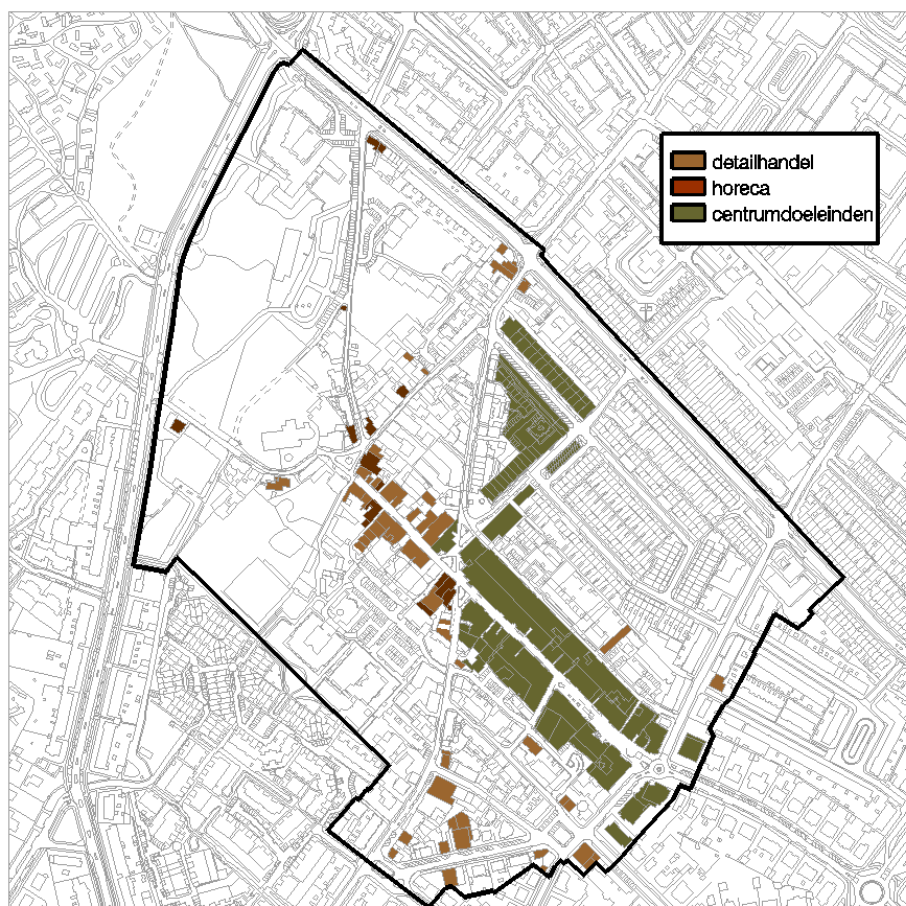
In Wassenaar is een aantal winkelconcentraties te onderscheiden. Dit zijn het centrum, het Stadhoudersplein en de Oostdorperweg. In het centrum vormen de Langstraat, Luifelbaan, Van Hogendorpstraat, Gravestraat, Kerkstraat, Molenstraat, Windlustweg en Molenplein het hoofdwinkelcentrum.

Hierin is een driedeling te onderscheiden met elk een eigen karakter.

Het Plein vormt het historische hart van de gemeente en heeft als zodanig veel uitstraling. Het aangrenzende, oudste deel van de Langstraat heeft ook een sfeervolle uitstraling, maar de winkelfunctionaliteit van de overigens karakteristieke bebouwing blijft wat achter.

De zuidzijde van de Langstraat tussen de Gravestraat en de Kerkstraat biedt een aaneengesloten winkelfront en fungeert als drager van het centrum met daarin veel filiaalbedrijven. In de daar omheen liggende straten liggen winkels die een meer aanvullende functie hebben en als aanloopstraat naar het centrum toe functioneren.





Figuur 2: detailhandel en horeca

Aan de Luifelbaan is sprake van een concentratie ondernemingen, zowel food als non-foodwinkels. Aan de Van Hogendorpstraat bevindt zich een combinatie van nieuwe en bestaande panden. De wisselwerking tussen Luifelbaan en Langstraat is met de komst van de nieuwe panden aan de Van Hogendorpstraat iets verbeterd, maar een logische samenhang qua aanbod en sfeer evenals een wederzijdse aantrekkingskracht is nog niet gerealiseerd. Met de realisatie van een supermarkt met flankerende winkels wordt de winkelhaak Luifelbaan-Van Hogendorpstraat gerealiseerd.

**weekmarkt**

Elke dinsdag wordt de weekmarkt gehouden op De Berkhei. Er is op dit moment weinig sprake van een wisselwerking tussen de markt en het winkelaanbod in het centrum.

**positie**

In functioneel opzicht is er voor het centrum sprake van een geringe concurrentie met het winkelcentrum Stadhoudersplein. Samenwerking van de verschillende winkelcentra in de winkeliersvereniging Wassenaar geeft aan dat de grootste concurrentie van buiten de gemeente verwacht wordt. In ruimtelijk opzicht speelt de decentrale ligging van het centrum binnen de gemeente een rol: met name voor de bewoners van Wassenaar-zuid is het aantrekkelijk om in Den Haag te gaan winkelen.

Opvallend in het plangebied is het branchepatroon, waarbij de Langstraat en de Van Hogendorpstraat voornamelijk winkels in de non-food kennen en de Luifelbaan een concentratie aan winkels in zowel non-food als in het foodsegment laat zien.

In Wassenaar maakt 47% van het winkelareaal deel uit van het filiaalbedrijf, terwijl dit buiten Wassenaar 61% bedraagt.<sup>2</sup> Dat betekent dat de Wassenaarse detailhandel in het algemeen een eigen karakter heeft waarin zelfstandig ondernemerschap een belangrijke rol speelt. Qua aanbod is sprake van een enorme diversiteit, zowel kwalitatief als kwantitatief. Er is sprake van veel kleinschalige winkels. In de Detailhandelsnota van juni 1999 is aangegeven “dat Wassenaar veel concurrentie ondervindt van andere winkelgebieden in de buurt, die voor een consument van buiten Wassenaar eveneens een optie vormen om te bezoeken”. Voornamelijk inwoners uit Den Haag, Leiden en Voorschoten zorgen voor toevloeiing van bovenlokale koopkracht. De bovenlokale koopkracht voor zowel de dagelijkse als de niet dagelijkse sector ligt in 2002 in Wassenaar net onder het gemiddelde, wat vooral veroorzaakt wordt door het kleinschalige en het in vergelijking met de regio geringere aanbod, alsmede de niet optimale bereikbaarheid vanuit de regio gezien.

#### **horeca**

Horecavestigingen in het plangebied zijn grofweg alleen te vinden in de dorpskern. Er is een lichte concentratie rond het Plein. Het gaat hoofdzakelijk om vestigingen van (bar-)restaurants en daghoreca.

### **Wonen**

Vrijwel overal verspreid over het centrum wordt gewoond. Veelal zijn het kleinschalige, gegroeide situaties. Met name aan de noordzijde is de opzet grootschaliger: het zogenoemde “Jeruzalem” (Van Limburg Stirumstraat e.o.) en de Van Zuylen van Nijveltstraat zijn duidelijk planmatig ontwikkelde woningbouw.

Behalve de hierna genoemde locaties zijn er geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten.

#### **Langstraat**

In de Langstraat wordt nog gewoond. Dit is tegenwoordig tamelijk bijzonder voor een winkelstraat. Het heeft tot gevolg dat de straat buiten de winkeluren niet uitgestorven is.

Naast de bestaande bebouwing is in het plan voor een nieuwe bibliotheek aan de Langstraat (ter hoogte van het Kloosterland) voor de verdiepingen ook een woonfunctie opgenomen. Een en ander volgt uit de Integrale Gebiedsvisie Centrum Noord.

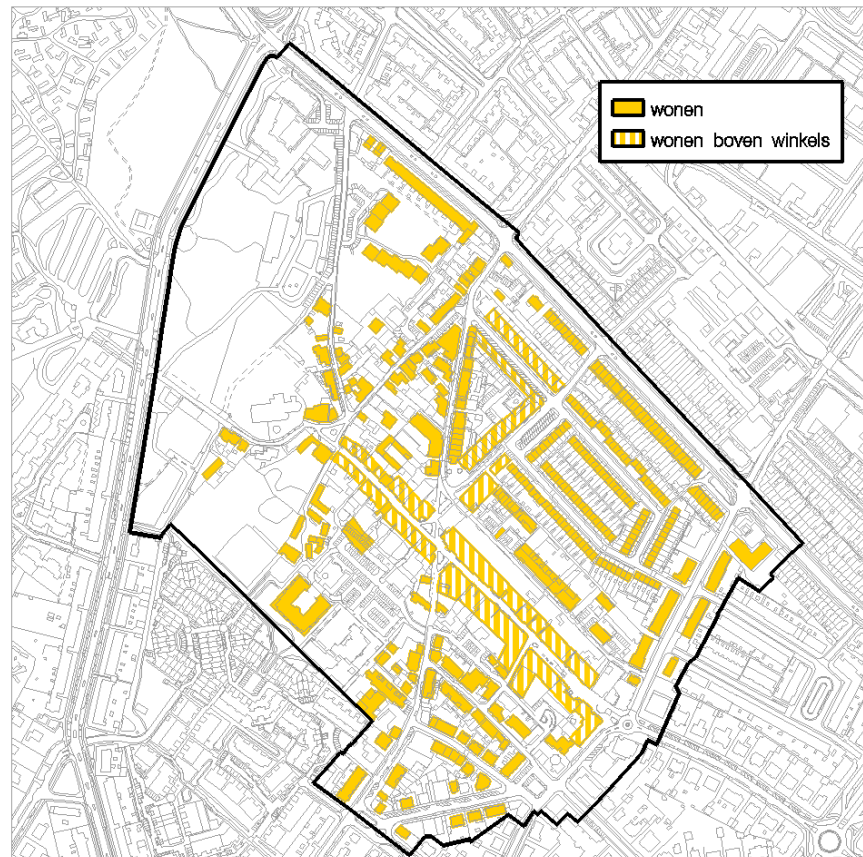
In de “achterstraten” van de Langstraat (bijvoorbeeld Tuinpad en Schelpsloot) is nog een bescheiden woonfunctie te vinden. De straten hebben van oudsher een bevoorradingsfunctie voor winkels

---

<sup>2</sup> Detailhandelsnota, Gemeente Wassenaar, Juni 1999



aan de Langstraat. De woonkwaliteit staat hierdoor onder druk. Er is echter een kentering te zien in de bevoorrading door veranderingen in de logistiek. Dit kan positieve gevolgen hebben voor de woonkwaliteit.



*Figuur 3: wonen*

## **Verkeer**

### **auto**

Het plangebied wordt door de Prinsenweg, Van Oldenbarneveltweg, Van Zuylen van Nijeveltstraat en Storm van 's-Gravesandeweg in hoefijzervorm ontsloten.

Aan de zuidzijde van het plangebied veroorzaken naast wonen ook andere functies de verkeersbewegingen. Het stratenpatroon is hier vooral noord-zuid georiënteerd.

Aan de noordzijde hebben de verkeersbewegingen veel meer een relatie met in het gebied gelegen winkels en de bibliotheek. De straten zijn hier meer oost-west gericht.

Het noordelijk deel van het centrum wordt via korte verbindingen zoals Schoolstraat en Van Hogendorpstraat goed ontsloten op de Van Zuylen van Nijeveltstraat. In de oostelijke en westelijke richtingen ontbreken echter directe verbindingen naar wijk- of gebieds-ontsluitende wegen. Een directe verbinding in zuidelijke richting is in het geheel niet voorhanden. De Langstraat is door de promenade-functie een barrière die directe (auto)verkeersbewegingen tussen



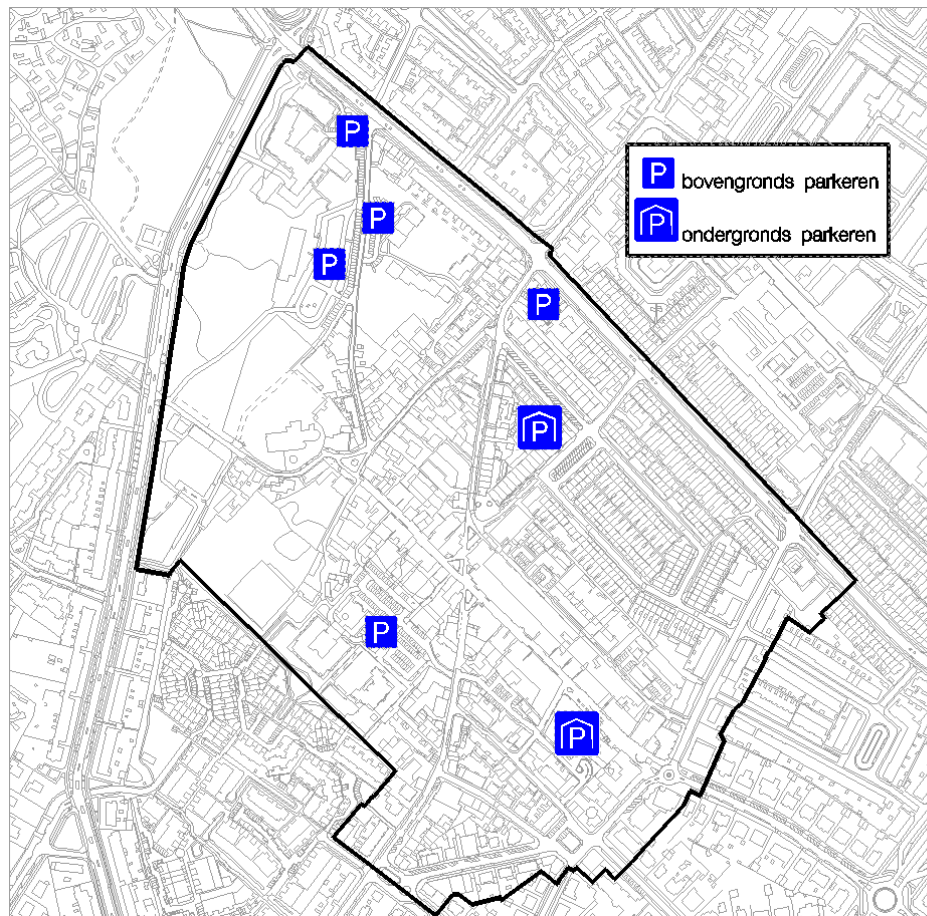
het noordelijke en het zuidelijke deel (en vice versa) van het centrum onmogelijk maakt. Als verkeersverbinding tussen de twee gebieden wordt de route Van Limburg Stirumstraat - Johan de Wittstraat - Gravestraat gebruikt. De kruising met de Langstraat/Lange Kerkdam vormt, door de centrum-ontsluitende functie van de Lange Kerkdam, een knooppunt in het centrum. Het zuidelijke deel van het centrum is via "inprikken" vanaf de Johan de Wittstraat, Gravestraat en Molenplein bereikbaar. De westzijde van de Langstraat is moeizamer te bereiken; dit wordt gecompenseerd door een verbeterde parkeersituatie vanuit de noordzijde.

**openbaar vervoer** Het plangebied is per openbaar vervoer te bereiken met het streekbusvervoer. Het in 2001 ingevoerde "collectief vraagafhankelijk vervoer" zal de mogelijkheden verruimen om met openbaar vervoer van en naar het centrum te reizen. Daarnaast is er de zogenaamde Bij-Bus. Dit is een besloten openbaar vervoer systeem voor Wassenaarse ouderen. Deze voorziening heeft enkele bussen die rijden voor vervoer binnen Wassenaar en, voorzover de tijd het toelaat, tot 15 km daarbuiten. Het spoorwegstation Voorschoten en het Transferium ten zuiden van Leiden aan de A44 is daarmee te bereiken.

**fiets** Voor de fiets er zijn voldoende stallingsmogelijkheden. In het centrum zijn de stallingsvoorzieningen transparant over het gebied verdeeld. Bij de toegangen tot het promenadegebied is een concentratie van stallingsvoorzieningen gerealiseerd. De ontsluiting is voor fietsers zelfs beter dan voor auto's, aangezien het fietsers veelal is toegestaan tegen de richting van het eenrichtingverkeer in te rijden. Tevens zijn er solitaire fietspaden die de bereikbaarheid van het centrum verhogen. Maar ook voor fietsers is de Langstraat een barrière tussen het zuidelijke en noordelijke gedeelte van het centrum. Net als het gemotoriseerde verkeer mogen fietsers de Kerkstraat - kruising Langstraat niet berijden.

**parkeren** De grotere concentratie van parkeergelegenheid is te vinden nabij de winkels van de Luifelbaan, Van Hogendorpstraat en de Langstraat. Een aantal kleine concentraties van parkeerfaciliteiten is gerealiseerd bij de Schoolstraat, het Tuinpad en Nieuw Rijksdorp. In de woonstraten is vooral het langsparkeren gefaciliteerd. Door de verscheidenheid en onoverzichtelijkheid van de parkeergelegenheden kan het voorkomen dat, door het onbekend zijn met al die mogelijkheden, niet alle parkeergelegenheid wordt gebruikt. Overdag worden de parkeermogelijkheden voor de winkels en kantoren gebruikt, terwijl in de avonduren de bewoners met hun voertuigen een gedeelte van de parkeerplaatsen bezetten. Een groot gedeelte van het gebied valt in de parkeerschijfzone centrum. De overige parkeerplaatsen liggen op het parkeerveld aan de Berkhei dat buiten de parkeerschijfzone valt. Hoewel op een aantal locaties naar parkeergelegenheden wordt verwezen, is van een centrumomvattend parkeerverwijssysteem

nog geen sprake. Gedacht wordt aan een parkeerverwijssysteem dat via de ontsluitende wegen (zoals de Lange Kerkdam, Prinsenweg, Van Zuylen van Nijveltstraat, Storm van 's-Gravesandeweg) de diverse parkeerroutes in het centrum aangeeft.



Figuur 4: concentraties parkeren

**duurzaam veilig**

In het plangebied zal de systematiek van categorisering van wegen binnen de bebouwde kom, met bijhorende inrichting worden toegepast. Alleen de Van Zuylen van Nijveltstraat heeft een ontsluitende functie, de rest van de straten heeft een verblijfsfunctie, de auto is “te gast”.

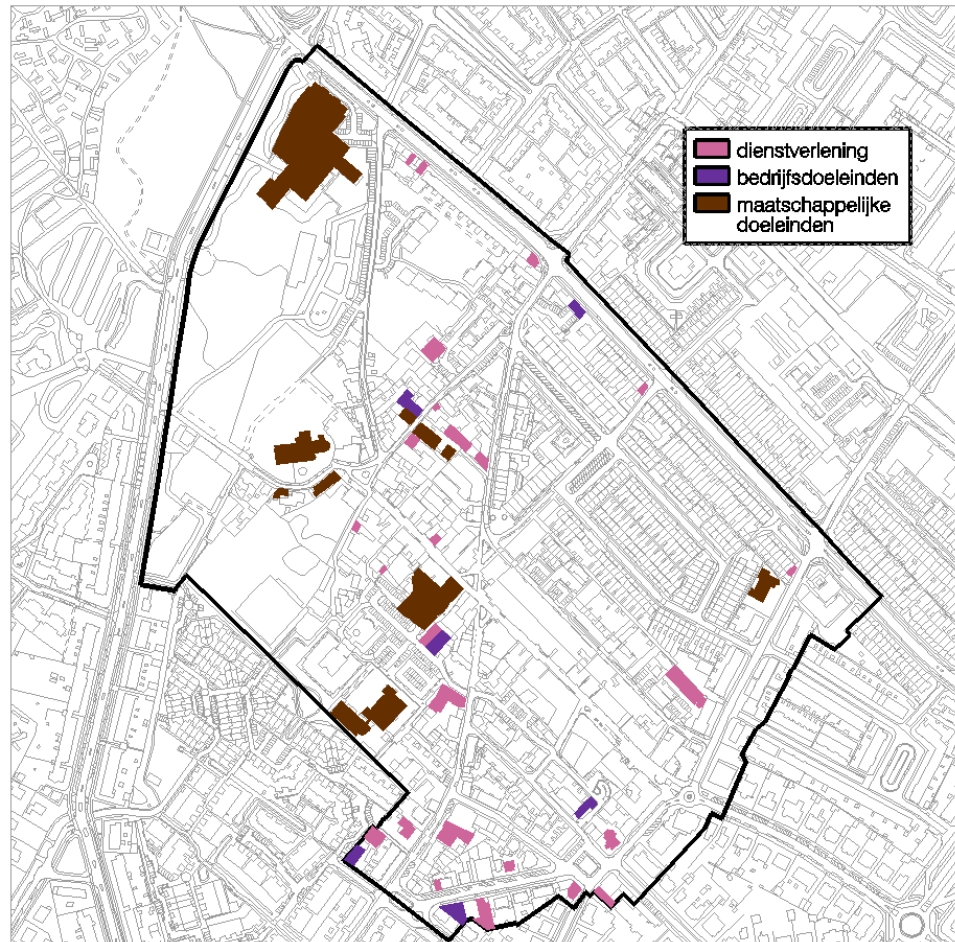
Voor deze straten wordt uitgegaan van menging van verkeersfuncties binnen het wegprofiel.

**bereikbaarheid**

Voor het centrum van het dorp is bereikbaarheid een belangrijk beginsel. Bij veranderingen en vernieuwing zullen stoepen, trottoirs en bestrating zodanig aangelegd worden dat alle openbare voorzieningen in het plangebied goed te bereiken zullen zijn voor rolstoelgebruikers en ouderen.

## Bedrijven

Als restant van vroegere dorpse, kleinschalige bedrijvigheid zijn nog enkele bedrijven gevestigd in het dorpscentrum. Het algemene beeld is dat deze bedrijven langzaam verdwijnen of zodanig kleinschalig van karakter zijn dat zij binnen de lichte categorie bedrijvigheid vallen.



*Figuur 5: overige functies*

## Overige functies

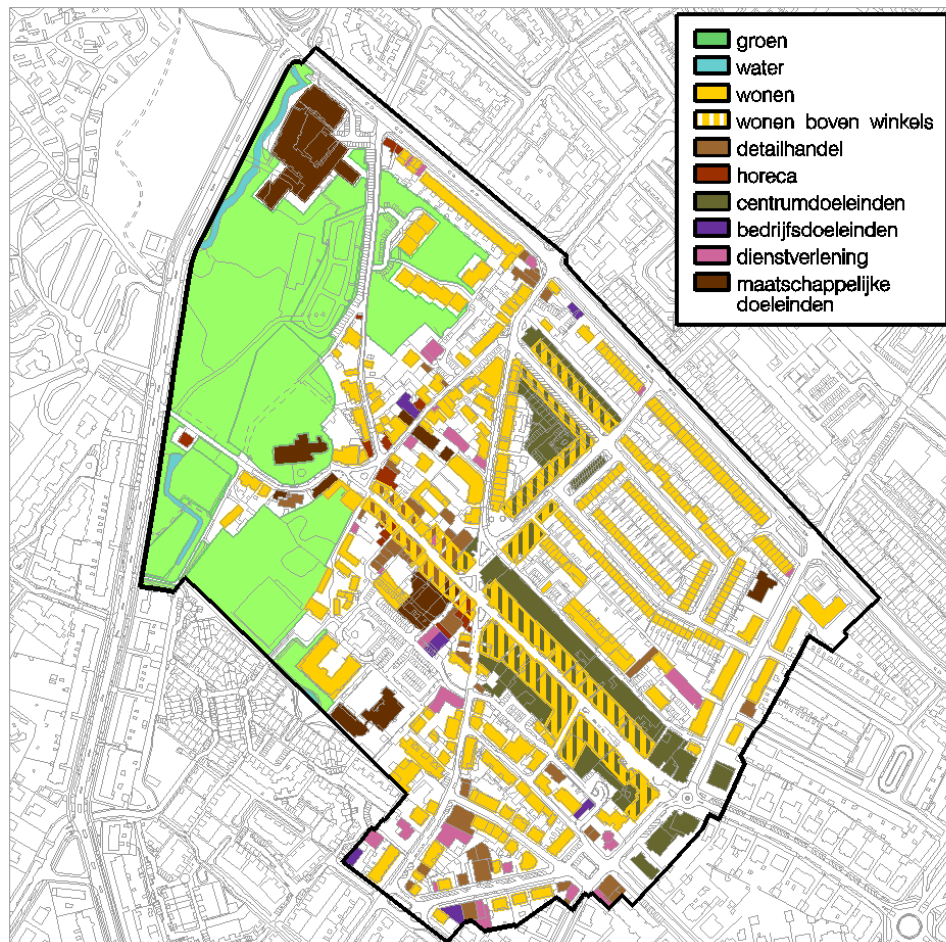
### **kantoren**

Kantoren zijn niet op grote schaal aanwezig in het dorpshart. Een concentratie is te vinden rond de kruising Langstraat/Gravestraat/Johan de Wittstraat/Lange Kerkdam. Het gaat om banken en overige dienstverlening. In het algemeen zijn de kantoorfuncties functioneel ondersteunend aan de dorpskern.

## maatschappelijke functies

In het centrum zijn vele kleinschalige maatschappelijke en dienstverlenende functies gevestigd naast enkele grote zoals de N.H. kerk, het postkantoor en de bibliotheek. De eerste wordt naast de kerkelijke functie mede gebruikt voor culturele activiteiten (muziekuitvoeringen, etc.). De bibliotheek, volgend uit de Integrale Gebiedsvisie Centrum Noord, verhuist met ingang van 2008 naar de Langstraat. Overigens gaat het hierbij om een bibliotheek “plus”: behalve boekenuitleen, mediatheek en leeszaal kunnen hier ook leescafé en een internetcafé een plaats krijgen.

Voorts is nog vermeldenswaardig het Dorpscentrum aan de Schoolstraat. Dit is een ruimte die gebruikt wordt door verenigingen voor o.a. muziek



*Figuur 6: functiekaart*



## 2.3. Ruimtelijke opbouw

### achtergronden

Het bestemmingsplangebied ligt gedeeltelijk in het historische deel van de gemeente Wassenaar waar zich de oudste bebouwing van het dorp concentreert. In circa de 11e eeuw is Wassenaar hier ontstaan als binnenduindorp met een agrarisch karakter aan de rand van een strandwal. De lijn tussen de Langstraat en de Lange Kerkdam vindt haar oorsprong in de verbinding tussen twee hoger gelegen strandwallen. Uitkomend op het driehoekige Plein met daarop de Nederlands Hervormde kerk, is daarmee de oudste structuur van Wassenaar bepaald. In de loop van de tijd heeft de bebouwing zich hier verder ontwikkeld, onder andere langs de Schoolstraat en de Achterweg in de lengterichting van de strandwal. Een historisch waardevolle overgang is behouden tussen de dorpsbebouwing rondom de kerk en de Berkhei. De Berkhei is een restant van de meest westelijke strandvlakte en heeft afgezien van incidentele beplanting en het Sophiekehuis zijn kenmerkende openheid behouden.

Deze hoofdstructuur, met de kenmerkende kleinschalige oude bebouwing en hoogteverschillen, is nog nadrukkelijk herkenbaar en om die reden opgenomen in het huidige beschermd dorpsgezicht.

Binnen deze structuur zijn in de loop der eeuwen elementen vervangen en toegevoegd. Het meest grootschalig zijn de woningbouw "Jeruzalem" (Van Limburg Stirumstraat e.o.) en bouwvolumes uit de periode 1960-1970 aan de Luifelbaan en de Van Hogendorpstraat. Door hun bloklengte van ruim 100 respectievelijk 60 meter, waarbinnen een duidelijke geleding ontbreekt, manifesteren zij zich nadrukkelijk. Aan de Luifelbaan en de Van Hogendorpstraat zijn nieuwe ontwikkelingen ingezet.

Met de kleinschaliger bebouwing (sociale woningbouw) van rond 1980 (Luifelbaan, Schoolstraat en Achterweg) is meer aansluiting gevonden bij de pand- en perceelbreedte die zo kenmerkend is voor de historische structuur.

Aan het eind van de Langstraat is vanaf de jaren 80 voornamelijk "villa-kavelgewijs" een gedoseerde vernieuwing zichtbaar (het "bankenplein").

De ontwikkeling aan de Gravestraat (met het postkantoor en de bank) en de recente ontwikkeling aan de Langstraat (ter hoogte van Den Hoek) zijn grootschalige ontwikkelingen, die zich echter in hun verschijning redelijk voegen in het dorpsbeeld door de verticale geleding in de gevels.

Markant is ook de geleidelijke overgang in waaiervormige richting vanaf de N.H. kerk van open naar meer gesloten bebouwing, respectievelijk van een agrarische dorpskern naar een op voorzieningen gerichte dorpskern.

Rondom de Berkheistraat is een groot deel van de bebouwing nog vrijstaand, in de richting van het centrum treedt een verdichting op

in de bebouwingsstructuur; de bebouwing is hier vrijwel aaneengesloten. Dit geldt verder voor de gehele Langstraat.

**Plein e.o.**

Het Plein heeft zijn dorpse karakter nog goed behouden: kleinschalige bebouwing met een markante plaats voor de kerk, de pastorie, het voormalige raadhuis (Baljuwhuis) en het Regthuys. Het Baljuwhuis is het meest voornaam in verschijningsvorm. De bebouwing is gegroepeerd rond een driehoekig plein (als kruising van wegen) met fraaie boombeplanting. Het Plein heeft een zekere mate van beslotenheid: het is duidelijk een dorpsplein.

De morfologie van de bebouwing is typisch dorps: de rooilijnen van de voornaamste straten wordt veelal gevolgd, niet altijd. Daartussen zijn achtererven soms opgevuld met bebouwing. Kapvormen en kaprichtingen zijn relatief willekeurig.

Direct daaromheen is de bebouwing soms meer willekeurig gesitueerd; terugliggend met een erfafscheiding in de rooilijn, soms schuin ten opzichte van het straatprofiel.

**Berkhei**

De Berkhei heeft vaak een onduidelijke begrenzing. De begraafplaats rond de N.H. kerk met zijn iets hogere ligging en daarom geprononceerde “bemuring” is de meest duidelijke grens. De overige grenzen zijn bepaald door straten en wegen. Het is een overblijfsel van een strandvlakte die nooit bebouwd is, maar waar duidelijk in de loop der tijd van “gesnoept” is. Het Sophiekehuis is erin verschenen, de markt vindt er plaats op een parkeerplaats en er zijn volkstuinten. De openheid, de markante, prachtige bomen, het laantje naar Duinrell en de (rudimenten van) de Kaswetering zijn in potentie elementen om de Berkhei een meer prominente en uitgesproken plaats in het centrum van Wassenaar te geven.

**Langstraat**

De Langstraat bestaat uit twee delen: het oudste deel vanaf Plein tot kruising Kerkstraat en een deel, met daarin gerealiseerde nieuwbouw en oude panden vanaf die kruising tot het “bankenplein”.

Het oudste deel is werkelijk dorps van karakter: kleinschalige, pand voor pand gegroeide en soms losstaande bebouwing. De hoogte van gevel en goot en de dakvorm variëren sterk. In het nieuwere deel is de bebouwing iets planmatiger van opzet. Desalniettemin is toch ook hier een willekeur aan kapvormen, -richtingen en hoogte te zien.

Van belang zijn voorts de stegen die soms panden als vrijstaand positioneren en die de Langstraat met het achtergebied verbinden. Dit is een kenmerkend onderdeel van de dorpskarakteristiek alhier. De achtererven zijn in het nieuwere deel nagenoeg uitgevuld met achterbebouwing voor de winkelfunctie. Langs het Tuinpad volgt het nog de rooilijn, aan de zuidzijde (Den Hoek e.o.) is het een ware kakofonie van aanbouwsels, vormen en richtingen.

**Kloosterland e.o.**

Het centrumdeel ten zuiden van de Langstraat heeft ook nog een dorps karakter. Het bestaat uit bebouwing rond grotere open

ruimten (Kloosterland en tuin achter het Baljuwhuis) en bebouwing in de vorm van vrijstaande woningen uit de jaren dertig. Voor het Kloosterland is in 2000 een Streefbeeld Kloosterland opgesteld. Waar de (privé)tuin van het Baljuwhuis met de erachter liggende groenvoorziening nog deel uitmaakt van het Berkheiveldgebied, is het Kloosterland al duidelijk onderdeel van het gebouwde deel van de dorpskern. Het is een grote open ruimte met enkele grote vrijstaande complexen, typische kleinschalige dorpsbebouwing en de “rug” van de Langstraat die deze ruimte begrenst. De ruimte is nu nog ingevuld met parkeren. De plannen voor de plaatsing van de bibliotheek tussen Langstraat en Kloosterland zullen dit beeld veranderen. De rug van de Langstraat wordt een voorzijde en het parkeren op het Kloosterland zal met meer groen worden aangekleed. Het is vooral de open ruimte die de karakteristiek van het Kloosterland bepaalt.

#### **“Jeruzalem”**

Jeruzalem is een woonbuurt, die in de jaren 50 tot stand is gekomen. Het bestaat uit eengezinswoningen, twee lagen met kap, in een eenvoudige blokopbouw met achtertuinten en een helder stratenpatroon. Het buurtje vormt een duidelijke eenheid binnen het dorpscentrum. Het is niet erg bijzonder in zijn onderdelen, maar wel karakteristiek als eenheid, mede door het kleurgebruik (daarom wel “Witte Dorp” of “Jeruzalem” genoemd).

#### **de “Van Zuylen”**

De Van Zuylen van Nijveltstraat is markant door zijn lengte en continuïteit van bebouwing en architectuur. De bebouwing bestaat uit twee lagen met kap met markante, over huizenblokken doorlopende overstekende dakgoten. Op kruispunten is vaak een afwijkende gebouwworm te zien, veelal door een andere dan de woonfunctie ingegeven. Met name op het kruispunt met de Johan de Wittstraat is een afwijkende bebouwingvorm, een schoolgebouw en een appartementencomplex, dat de kruising accentueert. De kruising met Schoolstraat/Achterweg en Oostdorperweg is ook geaccentueerd door afwijkende bebouwingvormen, hoewel minder dan bij eerder genoemde kruising.

Het wijde profiel en de boombeplanting dragen bij aan de allure van het straatbeeld, dat meer aan een laan doet denken.

#### **openbare ruimte**

De inrichting van de openbare ruimte is in harmonie met de aard en schaal van de bebouwing. Het tracé van de Schoolstraat en de Berkheistraat wordt bepaald door de vele kleine verdraaiingen in rooilijn - en soms terugliggende bebouwing - en heeft daarmee van zichzelf al een zekere intimiteit. Deze wordt ondersteund door de karakteristieke bestrating, de aanwezigheid van stoepen zoals bij het Baljuwhuis en de kleinschalige inrichting.

De Langstraat kent een herinrichting die specifiek voor de winkelstraat als voetgangersgebied is ontworpen: vlakke bestrating, molgoten en nauwelijks beplanting. Slechts op de markante kruising met de Kerkstraat is boombeplanting aanwezig.

De Van Hogendorpstraat is ter plaatse van de nieuwbouw heringericht. Ook hier is een vlakke bestrating toegepast, wat de indruk geeft van een voetgangersgebied. Hoewel hierdoor de voetganger duidelijk prioriteit heeft, is de straat voor de auto nog steeds toegankelijk.

Het zuidelijke deel van het dorp is functioneel ingericht. In een aantal gevallen zal de regeling Duurzaam Veilig noodzaak geven tot herinrichting van het wegprofiel.

## **2.4. Cultuurhistorie**

Doordat veel van de historische bebouwing bewaard is gebleven, is de historisch ruimtelijke structuur nog goed herkenbaar en kent het plangebied met name in de directe omgeving van het Plein een concentratie aan monumentale en historisch belangrijke panden en objecten. Verschillende panden zijn aangewezen als rijks-, dan wel gemeentelijk monument, waarvan de N.H. kerk, het Baljuwhuis en de pastorie de meest bepalende zijn. Het gedeelte dat de kern van omstreeks 1600-1700 beslaat geniet sinds 1967 bescherming als beschermd dorpsgezicht ingevolge de Monumentenwet, vanwege de uitzonderlijke stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische waarden.

In het kader van nieuwe wetgeving is door de Gemeente Wassenaar een Handboek Welstand en Beeldkwaliteit<sup>3</sup> opgesteld voor haar gehele grondgebied. Aanvullend daarop is voor het centrum een verfijning gemaakt van de cultuur- en architectuurhistorische waarden, hetgeen neerslag heeft gevonden in een rapportage: de Cultuurhistorische verkenning Wassenaar Centrum<sup>4</sup>. Het in 1967 aangewezen beschermde dorpsgezicht maakt hier integraal deel van uit. Deze verfijning is ingebracht omdat is onderkend dat binnen het beschermde dorpsgezicht het niet om een geïsoleerde dorpskern gaat, maar ook om de historische verbindingen.

In de rapportage zijn achtereenvolgens deelgebieden onderkend en is een analyse van de ruimtelijke karakteristieken binnen die deelgebieden beschreven. Het centrum wordt onderverdeeld in het groengebied, de dorpskern, de planmatige dorpsuitbreidingen en het nieuwbouwwgebied. De onderverdeling in deelgebieden toont in één oogopslag wat de kwetsbare locaties zijn. Deze locaties verdienen bijzondere aandacht en zijn de scharnierpunten van de historisch waardevolle ruimte.

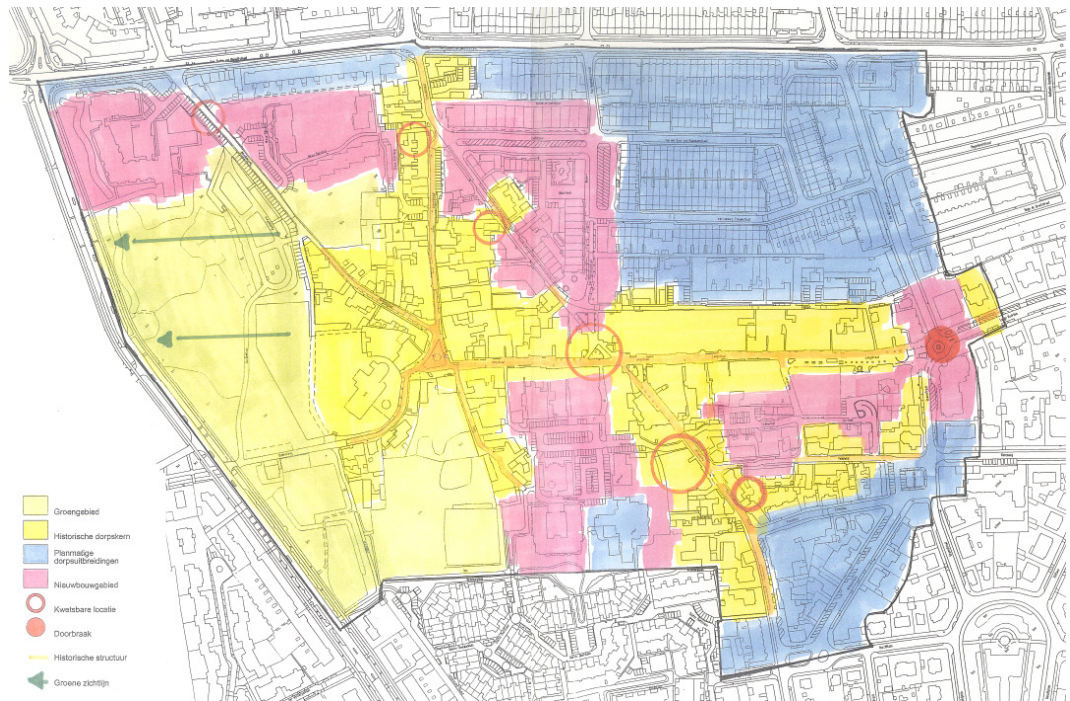
---

<sup>3</sup> Handboek Beeldkwaliteit, Gemeente Wassenaar & CH&partners, januari 2004, vastgesteld door gemeenteraad op 28 juni 2004.

<sup>4</sup> Cultuurhistorische verkenning Wassenaar Centrum, fase 1, Mattie en De Moor, september 2002.



Verder adviseert het rapport voor de deelgebieden specifieke richtlijnen op te stellen en deze door middel van het bestemmingsplan tot beleid te maken.



*Figuur 7: ordekaart (bron: voetnoot 4)*

In hoofdstuk 3, waarin de visie voor Wassenaar Centrum wordt beschreven, wordt het gebied verdeeld in deelgebieden. Deze deelgebieden komen grotendeels overeen met de indeling van onderhavig rapport. In deze visie worden per deelgebied richtlijnen gesteld op zowel het functionele als culturele aspecten. Deze visie is vervolgens vertaald in de voorschriften.

In het kader van het Monumenten Inventarisatie Programma (MIP) zijn de waardevolle panden en complexen geïnterpreteerd. Het grootste gedeelte van deze inventarisatie heeft geleid tot aanwijzing als Rijksmonument, maar ook de resterende panden uit het MIP zijn in enkele gevallen karakteristiek en van cultuurhistorisch belang. Zoals voor alle panden in het plangebied, zijn ook voor de MIP-objecten plaats, hoogtes en dakvorm (strikt) vastgelegd. Een verdergaande bescherming op bestemmingsplanniveau is niet wenselijk. Voor het behoud van de karakteristiek van de objecten zullen mogelijk voorkomende plannen worden voorgelegd aan de inmiddels in Wassenaar geïntegreerde commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed. Dit is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan-Handboek voor de Welstand waar de MIP-objecten in de inventarisatie zijn opgenomen.

### **archeologie**

De bewoningsgeschiedenis van Wassenaar en omgeving is een voor Nederlandse begrippen zeer langdurige. Aangenomen wordt dat al 10.000 jaar geleden de eerste jagers/verzamelaars door het gebied van de regio Duin- en Bollenstreek trokken. Vanaf de late prehistorie is het gebied vrijwel ononderbroken bewoond. De locatie waar de kern Wassenaar zich bevindt kent een onafgebroken bewoningsgeschiedenis vanaf de middeleeuwen. Dit uit zich niet alleen in de hiervoor omschreven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, maar ook in de (potentiële) aanwezigheid van archeologische waarden. Zowel op de IKAW (indicatieve kaart archeologische waarden) als op kaart 1b. (Archeologie, waarden) van de "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" wordt het gehele grondgebied van de gemeente Wassenaar aangeduid met een middelhoge of hoge trefkans. Het plangebied kent in zijn geheel een hoge trefkans. Verder is het centrumgebied rond het Plein op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde.

Bij waarnemingen rond de oude kerk in het dorpscentrum door leden van de Stichting Historisch Centrum Wassenaar zijn, op verschillende dieptes beneden het maaiveld, cultuurlagen aangetroffen met daarin aardewerk, botten en vuursteen uit de ijzertijd, de Vroege (6e en 7e eeuw) en de late Middeleeuwen. Dit heeft geleid tot bovengenoemde aanwijzing als archeologisch waardevol gebied.

## 2.5. Groenstructuur

Analoog aan de gebouwde structuur is ook de groen- en beplantingsstructuur van cultuurhistorisch belang, mede door de ligging in de nabijheid van het binnenduinbos en de forse bomenrijbeplantingen aan de randen van de dorpskern. De bebouwingsstructuur en de boomstructuur dragen gezamenlijk bij aan de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis. Deze boombeplantingen vinden we langs de Duinrellweg (een zware laan dwars door de strandvlakte die het oude Buiten aan de dorpskern hecht), de Berkheistraat en de Reijerlaan (een laan langs een weg op de rand van de strandvlakte).

Het hele plangebied kent monumentale dan wel historisch waardevolle beplanting.

Hierna volgt een kort resumé van beeldbepalend groen in het centrum.

### **vlakelementen**

De groenstructuur wordt in eerste instantie bepaald door de zogenaamde “groene helft” van het dorpscentrum. Het Berkheiveld samen met het volkstuintencomplex, de baljuwtuin en de tuin van Nijenburgh (Schoolstraat 27) vormt het grote groengebied contrasterend met en direct grenzend aan het oude dorpscentrum. Dit gebied is in hoge mate bepalend voor de beeldkwaliteit binnen het plangebied.

Het gebied omvat zeer waardevol en beeldbepalend groen. De weiden en de boombeplanting zijn karakteristiek. Samen met de Kaswetering kan dit gebied een meer specifieke rol gaan spelen in de relatie tussen landschap en dorpskern. Hiervoor is nadere planvorming wenselijk. Het huidige gebruik is bestemd, ander gebruik binnen de marges van de karakteristiek van parkgebied en “dorpstuin” kunnen mogelijk gemaakt worden op basis van deze nadere planvorming.

### **lijnbeplanting**

De meest in het oog springende laanbeplanting is te zien in de Van Zuylen van Nijveltstraat. De beplanting maakt onderdeel uit van de hoofdlaanbomenstructuur van Wassenaar. De beplanting is ondersteunend en onlosmakelijk onderdeel van het karakter van de straat. De laan in de Kerkstraat is aangemerkt als een ondersteunende as binnen de laanbomenstructuur en bepaalt mede de cultuurhistorische waarde van deze oude weg op de rand van de strandwal.

### **knooppunten**

Op een aantal knooppunten van wegen ondersteunt de groene inrichting de functie van deze knopen en maakt ze herkenbaar. Niet alleen het oude dorpsplein met zijn zware boombeplanting, maar ook het Molenplein is als een dergelijk knoop aan te duiden. Het Plein heeft een centrale beplanting van solitair (kastanjes), die een belangrijk deel van het karakter van de ruimte bepalen. Er

omheen staan bomen die samen met de gevels aan het Plein het kader voor het centrale deel vormen.

Daarnaast zijn de verruimingen van het wegbeeld op de kruisingen Kerkstraat-Burchtlaan en Johan de Wittstraat-Van Zuylen van Nijveltstraat met hun groene inrichting herkenbaar in de structuur.

### **solitaires**

In de Langstraat zijn fragmenten te zien van de beplanting die hier te vinden was: lijnbeplanting met leilinden. Op de plaatsen waar de lijnbeplanting aanwezig is, werkt het sterk ondersteunend aan het straatprofiel en het dorpse karakter. Deze kwaliteit is voor de gehele Langstraat in potentie aanwezig. Ook in de Gang vinden we oude leilinden die de cultuurhistorische waarde van de achterliggende bebouwing benadrukken.

Ter hoogte van de kruising van de Langstraat en de Kerkstraat/Achterweg zijn solitaires te zien die deze kruising markeren. De inrichting van de straatkruising is niet bijzonder karakteristiek, de beplanting is een welkome markering van de kruising en “breekt” de Langstraat. In de vorming van de winkelhaak speelt deze ruimtelijke markering een rol.

Ook op andere locaties in het centrum zijn op strategische plaatsen solitaire bomen te vinden. Deze bevinden zich in het doorzicht van de straten, waardoor de oude smalle straten verrijkt zijn met (uitzicht op) bomen. Dergelijke solitaire staan op de kop van de Langstraat, de kruising Achterweg-Schoolstraat, de hoek Schoolstraat-Luifelbaan en op het pleintje Van Hogendorpstraat.

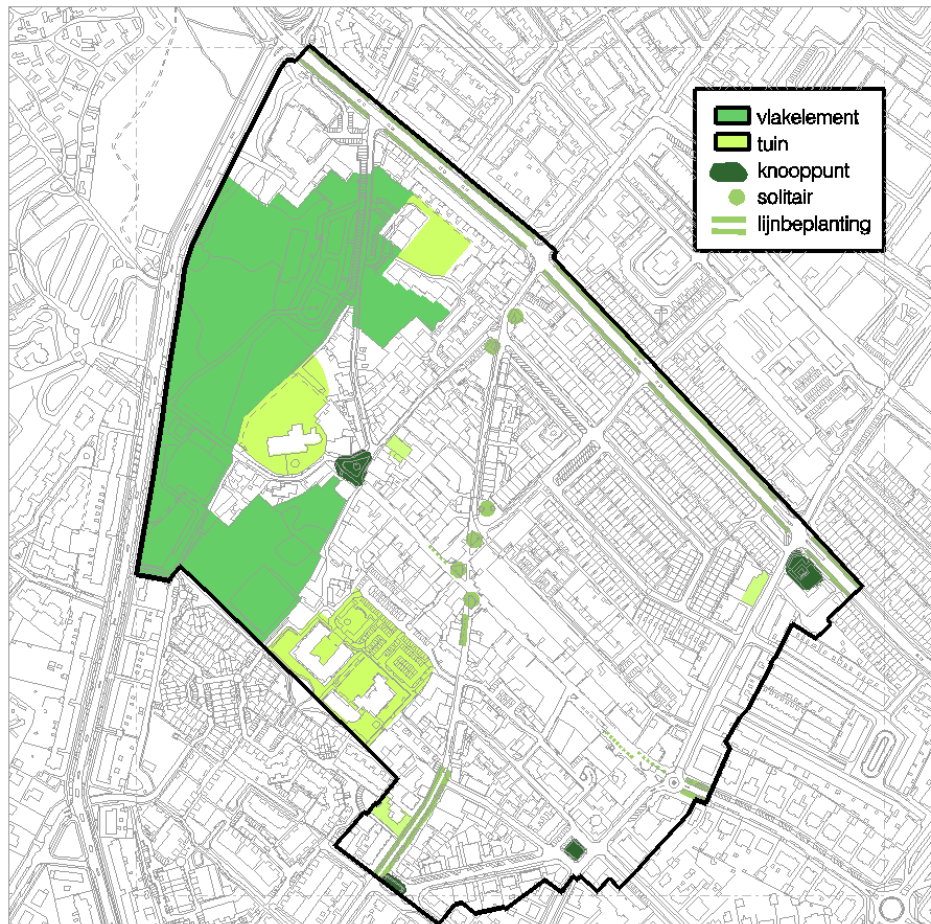
### **tuinen**

De rijke scharkering van bebouwing en tuinen in het oude dorpscentrum is zeer beeldbepalend. In de straatprofielen zijn de soms overhangende bomen kwalitatief een verrijking van het beeld. Een dergelijke groene toevoeging aan het straatbeeld komt voor in de Schoolstraat (pastorie), Johan de Wittstraat (nr. 33), rond de Bonifatiuschool en bij Kerkstraat 42.

Het Kloosterland kan beschouwd worden als “dorpstuin”. Er is momenteel beplanting aanwezig, die overigens niet erg structurerend is. Bij herinrichting moet de beplanting in relatie tot de kwaliteit van de openbare ruimte versterkt worden.

Daarnaast is de tuin van Nieuw Rijksdorp karakteristiek en is nog herkenbaar als relict van de voormalige buitenplaats.

De meest markante “tuin” is de begraafplaats en het voorgebied rond de N.H. kerk. Dit hof vormt het kader voor de kerk en heeft een monumentale waarde. Kerk, tuin en beplanting zijn een onlosmakelijk geheel en als zodanig vormen ze samen de kern van het dorpscentrum en het belangrijkste oriëntatieobject daarbinnen.



*Figuur 8: groenstructuur*

## 2.6. Milieu

### geluid

Binnen het plangebied zijn alle wegen, met uitzondering van de Van Zuylen van Nijveltstraat, ingericht als 30 km-zone. Daarmee hebben deze wegen geen geluidzone in het kader van de Wet geluidhinder. Buiten het plangebied, maar wel van invloed hierop, ligt de Storm van 's-Gravesandeweg. Bij zowel de Van Zuylen van Nijveltstraat als de Storm van 's-Gravesandeweg vindt ter plaatse van de bestaande bebouwing een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) plaats. In het kader van de inventarisatie sanering wegverkeerslawaaï is voor de bestaande woningen aan de Van Zuylen van Nijveltstraat de verwachte geluidbelasting in 2010 vastgesteld. Deze varieert van 61 tot 64 dB(A).

Ter plaatse van het Sophiekehuis bedraagt de te verwachten geluidbelasting in 2010 vanwege de Storm van 's-Gravesandeweg 60 dB(A).

Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de geluidzones van een weg worden gerealiseerd dienen te voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder. Voor de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt voor de geluidbelasting op de gevel een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vanwege het wegverkeer. Onder voorwaarden kan door Gedeputeerde Staten voor nieuw situaties een hogere waarde vastgesteld worden. In dat geval moeten maatregelen om de geluidbelasting op de gevel te verlagen (bijvoorbeeld geluidsschermen) op bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard stuiten. De maximaal toelaatbare grenswaarde bedraagt 65 dB(A).

Op een hoek van de Van Zuylen van Nijveltstraat en de Johan de Wittstraat is de Europaschool gelegen. In het bestaande gebouw is de realisatie van maximaal 14 appartementen mogelijk. In het rapport 'Geluidsbelasting t.g.v. wegverkeer woningen Europaschool' door Santbergen advies-&ingenieursbureau is de geluidsbelasting op de gevels bepaald. Dit rapport is als aparte bijlage bij dit plan opgenomen.

Uit de resultaten blijkt dat enkele woningen niet kunnen voldoen aan de voorkeurgrenswaarde.

Er is voor de vaststelling van het bestemmingsplan een procedure tot vaststelling van een hogere grenswaarde doorlopen. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft in vergadering d.d. 31 oktober 2005 (DGWM 2005/15749) besloten de hogere grenswaarden vast te stellen.

## **bodem**

De gemeente beschikt over een bodeminformatiesysteem. In dit systeem zijn de resultaten van in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken ondergebracht. Ook zijn locaties geïnventariseerd waar puntverontreinigingen kunnen voorkomen als gevolg van voormalige en huidige bedrijfsactiviteiten of als gevolg van de aanwezigheid van voormalige ondergrondse brandstoftanks. In het Nationaal Milieubeleidsplan 3 staat dat de bodemkwaliteit in 2005 landsdekkend in beeld moet zijn gebracht. Hiertoe worden de gegevens van verschillende overheden gebundeld en vastgelegd in een bodemkwaliteitskaart. Deze kaart is evenwel nog niet door het college van B&W vastgesteld. Uit de verzamelde gegevens kan het volgende worden afgeleid met betrekking tot de algemene bodemkwaliteit.

Het plangebied is onderdeel van een gebied met strandwallen en strandvlakten. Binnen dit plangebied bestaat de bodemopbouw voornamelijk uit zand. Ter plaatse van de oude dorpskern (Plein e.o., Langstraat, Kerkstraat) welke deel uit maakt van de zone waarin de oorspronkelijke bebouwing van voor 1860 dateert is de bovenste meter van de bodem gemiddeld gezien licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Echter plaatselijk worden matige tot sterke verontreinigingen met bovengenoemde parameters aangetroffen. De overige delen van het plangebied zijn gemiddeld gezien niet verontreinigd en plaatselijk hooguit licht verontreinigd.

Ten aanzien van die delen van het plangebied waar in de toekomst functiewijziging en/of nieuwbouw is voorzien, dient vooraf bodemonderzoek plaats te vinden. Indien dan blijkt dat de bodem ernstig is verontreinigd, zal voorafgaand of tijdens de functiewijziging c.q. nieuwbouw de bodem worden gesaneerd. Ter plaatse van de Langstraat 30-42 en het achtergelegen Kloosterland is het grondwater sterk verontreinigd met gechlloreerde oplosmiddelen afkomstig van een tweetal voormalige chemische wasserijen. Voorafgaand aan de realisatie van nieuwbouw hier zal sanering plaatsvinden. Deze sanering is voorzien in de periode 2005 tot en met 2008.

## **luchtkwaliteit**

Op basis van ervaringscijfers met betrekking tot luchtkwaliteit is voor de locaties binnen het plangebied, waar planontwikkeling plaatsvindt ten behoeve van gevoelige bestemmingen, beoordeeld (met behulp van het rekenmodel CAR II) of de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen zich verdragen met de normering voor luchtkwaliteit.

Het gaat om de voormalige Europaschool (hoek Johan de Wittstraat/Van Zuilen van Nijveltstraat), het Kloosterland en locaties nabij de Schoolstraat en de Kerkstraat. De locatie Europaschool is beoordeeld op twee punten, nl. op de uiteinden van de vleugels van dit gebouw. Het betreffen kleinschalige locaties die geen substantiële invloed op de luchtkwaliteit hebben. De beoordeling is gebaseerd op de resultaten van met het rekenmodel



CAR II versie 4.0 uitgevoerde berekeningen. Voor de invoergegevens wordt verwezen naar bijlage 3.

De berekende jaargemiddelde achtergrondconcentraties stikstofdioxide en fijn stof voor de genoemde locaties zijn weergegeven in de onderstaande matrix:

	2004 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	2010 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	2015 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )
Stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ )	27/28	24	23/24
Fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ )	26/27	29	29

De berekende bijdragen van verkeersbronnen variëren van 1 tot 10  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ( $\text{NO}_2$ ; 2004) en van 1 tot 3  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ( $\text{PM}_{10}$ ; 2004). Voor alle beoordeelde planlocaties voldoen de berekende waarden aan de geldende grenswaarden voor luchtkwaliteit, zowel in 2004 als in 2010 en 2015. De luchtkwaliteit verdraagt derhalve de beoogde planontwikkeling.

#### **externe veiligheid**

Binnen het plangebied en in de directe omgeving hiervan is geen route voor transport van gevaarlijke stoffen gelegen, noch komen er inrichtingen voor die uit oogpunt van veiligheid een zoneringsvergen. Een uitzondering op het bovenstaande betreffen inrichtingen waarin consumentenvuurwerk in de zin van het Vuurwerkbesluit (Staatsblad 2002, nr 33) wordt opgeslagen of bewerkt.

In het plangebied is de opslag van consumentenvuurwerk tot een maximum van 10.000 kg alleen toegestaan binnen de bestemmingen centrumdoeleinden, detailhandel en bedrijven. Hierbij geldt als eis dat aan de veiligheidsafstanden zoals genoemd in bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit moet worden voldaan.

#### **bedrijvigheid**

In het verleden zijn bedrijven mogelijkheden geboden zich te verplaatsen naar bedrijventerreinen buiten woongebieden. De hoeveelheid bedrijven is in de vorige planperiode in het plangebied dan ook afgenomen. In de toekomst zullen mogelijk nog andere bedrijven volgen. Voor de nu nog aanwezige bedrijven zal een passende bestemming moeten worden gevonden.



## 2.7. Water

### algemeen

In het kader van de watertoets zal aandacht worden besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Hiertoe is ten tijde van de periode van inspraak en vooroverleg op het voorontwerp bestemmingsplan advies gevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap kon instemmen met dit plan.

### open water

Aan de noordwestzijde van het Berkheiveld is een deel van de Kaswetering gelegen. Deze waterloop is onderdeel van het afwateringssysteem in de binnenduinrand. Het is daarmee een regulerende waterloop met bovendien een cultuurhistorische betekenis. Het landschap in deze omgeving is mede vormgegeven met dit soort afwateringen. Overige voor de (grond)waterspiegel regulerende watergangen liggen buiten het plangebied.

In de gemeente Wassenaar vormt grondwateroverlast een structureel probleem. In het rapport “Grondwateroverlast”<sup>5</sup> worden oorzaken en mogelijke oplossingsrichtingen hiervoor aangegeven. Binnen het plangebied wordt ter plaatse van de Achterweg en Luifelbaan in beperkte mate overlast ervaren als gevolg van een te hoge grondwaterstand. De oplossing wordt gezocht in de aanleg van een ondergrondse verbinding naar het nabij gelegen Havenkanaal. Op deze verbinding kunnen drains worden aangesloten voor de afvoer van overtollig grondwater.

Bij bouwkundige werken van grotere omvang (bv. bij parkeerkelder) zal middels een op te stellen rapportage inzicht dienen te worden verkregen in mogelijke effecten op de grondwaterspiegel.

Handhaving van de waterkwaliteit is een uitgangspunt. Voor de watergangen die opgenomen zijn op de plankaart geldt dat werken en werkzaamheden binnen het plangebied, die een negatieve invloed op de huidige waterkwaliteit kunnen hebben, gerekend worden tot een gebruik dat strijdig is met de aan deze gronden gegeven bestemming.

### riolering

Het plangebied heeft een gemengd rioelstelsel, waarbij het hemelwater tijdens hevige regenval via overstorten op het oppervlaktewater geloosd wordt. Er zijn plannen voor het in de toekomst deels afkoppelen van het hemelwater zodat dit direct op oppervlaktewater loost. Het gemeentelijke rioleringsplan voorziet in de aanleg van twee bergbezinkbassins buiten het plangebied.

---

<sup>5</sup> Rapportage Grondwateroverlast, 2002 DHV

In de planperiode wordt niet voorzien in 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 het Hoogheemraadschap van 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 Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken van de Werkgroep Riolering West-Nederland gevolgd.

## **3. Wassenaar Centrum en de toekomst**

### **Algemeen**

Het bijzondere van het centrum van Wassenaar ligt besloten in het feit dat het dorpse karakter bewaard is gebleven, terwijl de feitelijke positie van Wassenaar bepaald wordt door één van de drukst bevolkte delen van Nederland. Natuurlijk zijn aspecten van die drukte waarneembaar: op functioneel vlak, op het gebied van mobiliteit en in de waardering van mensen voor dit soort historische dorpskernen.

Omdat geen structurele ruimtelijke wijzigingen zijn voorzien, is de belangrijkste functie van dit bestemmingsplan het vinden van een modus tussen het behoud van de ruimtelijk-fysieke karakteristiek en het normale veranderende gebruik van de centrumbebouwing. Dat wil niet zeggen dat de “kaasstolp” over het dorpscentrum wordt gezet. Verandering in gebruik en aanpassingen in het uiterlijk blijven mogelijk. Het is belangrijk te beseffen dat dit mogelijk is zonder de karakteristiek van Wassenaar teniet te doen.

### **3.1. Visie op thema's**

#### **Wonen**

Zoals al in de functionele opbouw is aangegeven, is het wonen in het centrum ruim aanwezig. Het samengaan van wonen met overige functies is een kenmerk en charme van een historische dorpskern als Wassenaar, en wordt daarom ook als een kwaliteit gewaardeerd.

Wonen boven de winkels is gewenst: daarmee wordt bereikt dat het winkelgebied ook na sluitingstijd enigszins levendig is, wat positief uitwerkt voor de sociale controle. Bovendien levert dit een betere uitstraling van het gevelbeeld op.

In de bestaande woonbuurten (Jeruzalem en aan de Van Zuylen van Nijveltstraat) is de primaire functie wonen. Bestaande andere functies zijn hier positief bestemd. Echter aan nieuwe initiatieven zal geen ruimte worden gegeven omdat deze geconcentreerd moeten worden in de winkelhaak en omdat de functie wonen hier een voorrangsbestemming heeft.

Voor de regeling inzake aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen is rekening gehouden met hetgeen al vergunningsvrij op een perceel mogelijk is.

## **Winkelen**

In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar concentratie van winkels in de winkelhaak (Langstraat/ Van Hogendorpstraat/Luifelbaan). Bestaande locaties buiten de winkelhaak zijn positief bestemd, maar kunnen ook een gewijzigd gebruik krijgen t.b.v. wonen, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden.

Nieuwe locaties buiten de winkelhaak zijn niet bij recht mogelijk. Bij nieuwe locaties zal worden afgewogen of dit niet ten koste gaat van de concentratie in de winkelhaak, en of de locatie geschikt is. Het winkelen zal op de begane grond moeten plaatsvinden, zodat boven de winkel gewoond kan worden.

## **Groen**

De groenstructuur van het centrum wordt gevormd door een aantal typen groenelementen: solitair, straat-/laanbeplanting (lijnbeplanting), groen-/parkgebieden en tuinen (al dan niet privé).

Deze elementen vormen een belangrijke karakteristiek en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorpscentrum.

Uitgangspunt hiervoor is dat deze gehandhaafd blijft en waar nodig en mogelijk wordt versterkt.

Op het Berkheiveld en ter hoogte van de volkstuinten is bebouwing ongewenst; wel is op het Berkheiveld medegebruik toegestaan van parkeren, markt, fairs en evenementen, voor zover er geen aantasting optreedt van de aanwezige waarden.

Ondanks dat het bestemmingsplan niet de inrichting van de openbare ruimte juridisch kan vastleggen, is in deze toelichting een kaart opgenomen met beeldbepalende solitair en straat- en laanbeplanting (*figuur 8*).

Voor de tuinen, groen- en parkgebieden is voorzien in de afzonderlijke bestemmingen. In met name het oudste deel van de dorpskern is het beeldbepalende groen (gedeeltelijk) geregeld in de regeling Beschermd Dorpsgezicht.

## **Bedrijven**

Uitgangspunt bij de opstelling van dit bestemmingsplan is dat bedrijven niet primair thuis horen in dit gebied, maar op bedrijventerreinen. De nu aanwezige bedrijven zijn wel positief bestemd, maar zonder uitbreidingsmogelijkheden en met een inschaling in maximaal categorie 2 van bedrijven.

Met een wijzigingsbevoegdheid is de mogelijkheid opgenomen naar een omzetting in meer wenselijke functies zoals wonen, maatschappelijke doeleinden of dienstverlening.

De bestaande bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hieruit blijkt dat de bedrijven in het plangebied volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoren tot categorie 3, echter op basis van het vrijstellingscriterium, allen in categorie 2 kunnen worden ingedeeld. Het opnemen van specifieke maatbestemmingen is derhalve achterwege gebleven.

## **Dienstverlening**

Voor dienstverlening geldt min of meer hetzelfde als voor winkelen. Dienstverlening is in de winkelhaak toegestaan en bestaande locaties buiten de winkelhaak zijn positief bestemd. Deze locaties kunnen ook worden gewijzigd naar wonen of maatschappelijke doeleinden.

Nieuwe locaties buiten de winkelhaak zijn niet bij recht mogelijk; afgewogen zal moeten worden of dit niet ten koste gaat van de concentratie in de winkelhaak, en zal de geschiktheid van de locatie beoordeeld moeten worden. De dienstverlening zal op de begane grond moeten plaatsvinden, zodat erboven gewoond kan worden.

## **Horeca**

In de Integrale Gebiedsvisie Centrum Noord staat dat naast andere functies horeca goed denkbaar is in het centrum. Om te zorgen dat horeca goed inpasbaar is in het centrum wordt onderscheid gemaakt tussen twee categorieën. Dit onderscheid heeft vooral betrekking op de aard van de horecavestiging. Het onderscheid zit vooral in de avondhoreca (die zich richt op het uitgaan) en op de daghoreca (die meer op winkelend publiek en andere passanten is gericht) zoals koffie- en theehuizen, broodjeszaken en restaurants. Dit onderscheid wordt van belang geacht vanwege de grote verschillen in de mate waarop het invloed heeft op de omgeving. In de winkelhaak is daghoreca bij recht toegestaan. Dit soort horeca heeft een ondersteunende functie voor het winkelgebied. In de westzijde van de Langstraat is wat zwaardere horeca goed

denkbaar. Om niet een wildgroei aan horeca te krijgen zijn de horecavestigingen conform de huidige situatie bestemd. Nieuwe locaties buiten de winkelhaak en de bestaande horecabedrijven zijn niet bij recht mogelijk. Bij nieuwe locaties zal altijd moeten worden afgewogen of een horecabestemming wel wenselijk is. Hierbij spelen aard van de horeca, de locatie en omgevingsfactoren onder andere een rol.

## **Maatschappelijke doeleinden**

In het bestemmingsplan zijn alle bestaande situaties positief bestemd. Voor vrijkomende situaties is een mogelijkheid opgenomen voor de omzetting naar wonen en dienstverlening.

## **Verkeer en parkeren**

De huidige opzet van de verkeersontsluiting wordt gehandhaafd; de ontsluiting van het centrum voor autoverkeer geschiedt vanaf een hoefijzervormige “ring”, waar vanaf de dorpskern ingestoken kan worden. Daar zijn parkeervoorzieningen gesitueerd in de vorm van parkeren op maaiveld en parkeren in een gebouwde (ondergrondse) voorziening.

De wegen worden/zijn binnen het “hoefijzer” ingericht als “30 km gebied” in het kader van het Duurzaam Veilig beleid.

Ten aanzien van het parkeren is een onderzoek gedaan naar behoefte en aanwezigheid van parkeergelegenheid.

Uit het onderzoek, dat vooral op het noorden georiënteerd was, bleek een grote parkeerdruk op zaterdag. Op de overige dagen is er ruim voldoende parkeergelegenheid in het gehele centrumgebied voorhanden.

Als gevolg van de toegenomen parkeerdruk is merkbaar dat er meer vraag is naar parkeren in de voortuin. Dit wordt, gezien de aantasting van het straatbeeld en de veiligheid van voetgangers, onwenselijk geacht. Afgezien van parkeren op een oprit naar een particuliere garage bij een woning zal een regeling opgenomen worden om parkeren in de voortuin tegen te gaan.

## **Ruimtelijke en functionele structuur**

In een aantal situaties kan de ruimtelijk/functionele structuur versterkt worden door het toevoegen van bouwvolume. Dit geldt voor een aantal locaties rondom het Kloosterland, zoals is aangegeven in het Streefbeeld Kloosterland.

Dit kan ook gelden voor de Rijnsburgpassage omdat aan de andere zijde de nieuwe bibliotheek met woningen gebouwd zal worden. Omdat hiervoor nog geen initiatieven zijn ontwikkeld, is er in de voorschriften geen rekening mee gehouden.

Ook op bepaalde punten in de (oneven zijde van de) Langstraat is soms meer bouwvolume nodig om de ruimtelijke structuur te verbeteren. Het gaat hierbij om situaties ingesloten tussen hogere bebouwing, waar de uitstraling verbeterd kan worden en de huidige bebouwing niet karakteristiek is.

Ook op de hoek Luifelbaan/Van Hogendorpstraat is meer bouwvolume mogelijk om de nieuwe entree van het centrum te verbeteren.

Bij karakteristieke panden moet worden voorkomen dat door het samenvoegen van de panden de maatverhouding van het gevelbeeld verloren gaat. Hiervoor is op de kaart een verplichte zijgevelbouwgrens aangegeven, zodat de pandsgewijze opbouw herkenbaar blijft.

## **Monumenten en welstandsbeleid**

### **Monumentale panden**

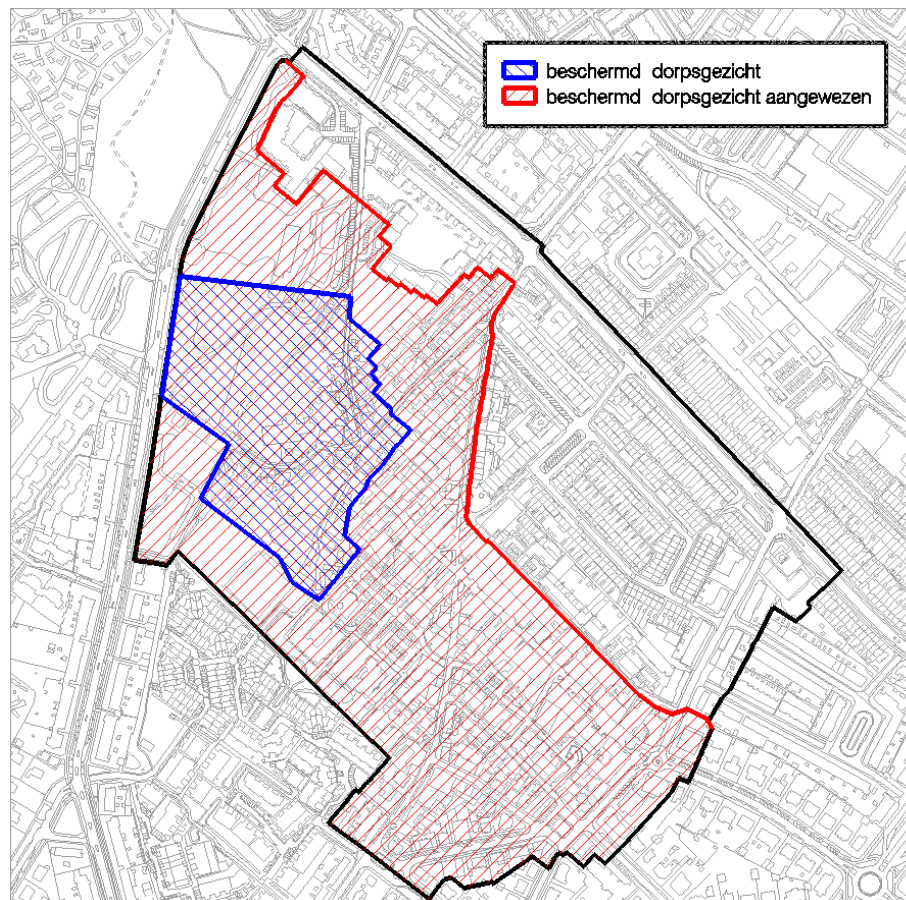
Binnen het plangebied is een veelheid aan monumentale panden te vinden. Bovendien valt een deel van het plangebied onder de regeling Beschermd Dorpsgezicht.

In bijlage 2 is een lijst opgenomen met de panden die binnen het plangebied als beschermd monument zijn aangemerkt.

Een aantal daarvan vertegenwoordigt een sociaal-economisch of cultuurhistorisch belang, een deel betreft objecten die een representatief beeld geven van de architectonische kwaliteit van woon- en winkelbebouwing via vooral gevelplastic en geleding, kleur- en materiaalgebruik, bovenbeëindiging en schaalgrootte. Bij het uitbreiden/veranderen of vernieuwen van deze panden zal voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm rekening gehouden moeten worden met de Monumentenwet c.q. de gemeentelijke Monumentenverordening en ook als uitgangspunt worden gehanteerd bij toekomstige nieuwbouwinitiatieven in de omgeving. Voor de overige bebouwing is eveneens de gemeentelijke Welstandsnota van belang.

## Beschermd Dorpsgezicht

In 1967 is de kern van Wassenaar, die het gebied beslaat van de dorpskern van omstreeks 1600-1700, aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. De toelichting bij de beschikking, d.d. 31 maart 1967 van het Ministerie van cultuur, recreatie en maatschappelijk werk, tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht in Wassenaar is hierin weergegeven. In deze toelichting wordt aangegeven waarin de cultuurhistorische waarde van het aangewezen gebied gelegen is. Deze waarden zijn in het bestemmingsplan vertaald met de bestemming Dorpskarakteristiek, waarin de kenmerkende waarden worden beschreven, en waarin aanvullende bebouwingsbepalingen zijn opgenomen ter bescherming van de te handhaven waarden.



*Figuur 9 beschermd dorpsgezicht (aangewezen)*

Op dit moment is de Rijksdienst voor de Monumentenzorg voornemens om de Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Een deel van het plangebied ligt binnen de toekomstige aanwijzing. De toekomstige aanwijzing is bedoeld om de aaneengesloten reeks landgoederen en buitenplaatsen met landerijen, alsmede villaparken, villawijken en hogere middenstandswijken te beschermen. Ook de daar aanwezige waarden zijn beschermd middels de bestemming Dorpskarakteristiek.



Voor de Langstraat zijn tevens de stegen en sloppen opgenomen. Deze moeten worden open gehouden om de fijnmazige structuur te handhaven.

### **archeologie**

Zoals al aangegeven in hoofdstuk 2 wordt heel Wassenaar aangemerkt als gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied heeft in zijn geheel een hoge verwachtingswaarde. Binnen het plangebied bevindt zich ook het als archeologisch waardevol aangewezen gebied rond de kerk in het centrum van Wassenaar. In algemene zin geldt dat voor vaststelling van een ruimtelijk plan, waarvan de uitvoering de versterking van deze archeologische waarden tot gevolg kan hebben, duidelijkheid dient te bestaan over de aanwezigheid en veiligstelling van deze waarden door onderzoek, opgraving en documentatie.

Het voorliggende plan voorziet niet in ingrijpende ontwikkelingen binnen het als archeologisch waardevol aangewezen gebied, omdat het onderdeel is van het beschermde dorpsgezicht zoals dat in 1967 is aangewezen. Voor het overige geldt dat voor alle activiteiten die de bodem kunnen verstoren een aanlegvergunningplicht in het bestemmingsplan is opgenomen. Een aanlegvergunning voor activiteiten die eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen verstoren wordt uitsluitend verleend wanneer de ROB of een gelijkwaardig orgaan (bijvoorbeeld de provinciaal archeoloog) in staat is gesteld daarover te adviseren en wanneer eventueel noodzakelijke archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd. Ook is een aanvullende voorwaarde bij de bebouwingsbepalingen opgenomen die regelt dat bouwvergunning slechts verleend kan worden na het overleggen van een archeologisch onderzoek.

### **welstand en beeldkwaliteit**

Met het handboek Welstand en Beeldkwaliteit heeft de gemeente een effectief en inzichtelijk beleid geformuleerd voor het welstandstoezicht. Dit bevat criteria die al dan niet gebiedsgericht een rol spelen bij de waardering van de veranderende of nieuw in te passen bebouwing, zowel op zichzelf als in relatie tot de direct ruimtelijke context. Daarvan maakt ook het voorgaande onderdeel van uit. In het kader van de handhaving is daarbij tevens het maatschappelijk draagvlak van belang.

In het handboek wordt ook op het punt beeldaspecten bebouwing ingegaan. Voor het centrum geldt dat de architectuur van de bebouwing uitermate heterogeen is, in bouwperiode, aanzien en detaillering. De historische bebouwing aan de Langstraat is op veel plekken gemoderniseerd, met name op de begane grond met nieuwe winkelpuien die in maat, schaal en detaillering niet aansluiten op de oorspronkelijke gevel indeling. Hierdoor is de relatie tussen boven en onder in vele gevallen verloren gegaan, en

is het karakter van de straat veranderd. Ook de verschillende reclame-uitingen zijn op enkele plekken storend aanwezig. Om dit tegen te gaan is in dit bestemmingsplan voor karakteristieke panden een verplichte zijgevelbouwrens opgenomen. Hierdoor is het niet mogelijk winkelpanden door de breken en één nieuwe gevel te maken. Ook zijn bij karakteristieke panden heel specifiek de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Verder zijn in het handboek Welstand en Beeldkwaliteit regelingen opgenomen voor kozijn- en gevelwijzigingen en gevelreclame.

**molenbiotoop**

Op het molenplein is een molen gesitueerd. Voor deze molen is een molenbiotoop opgenomen, ter voorkoming dat in omgeving van de molen extra bebouwing wordt opgericht die een belemmering kan vormen voor de windvang.

## 3.2. Visie naar deelgebieden

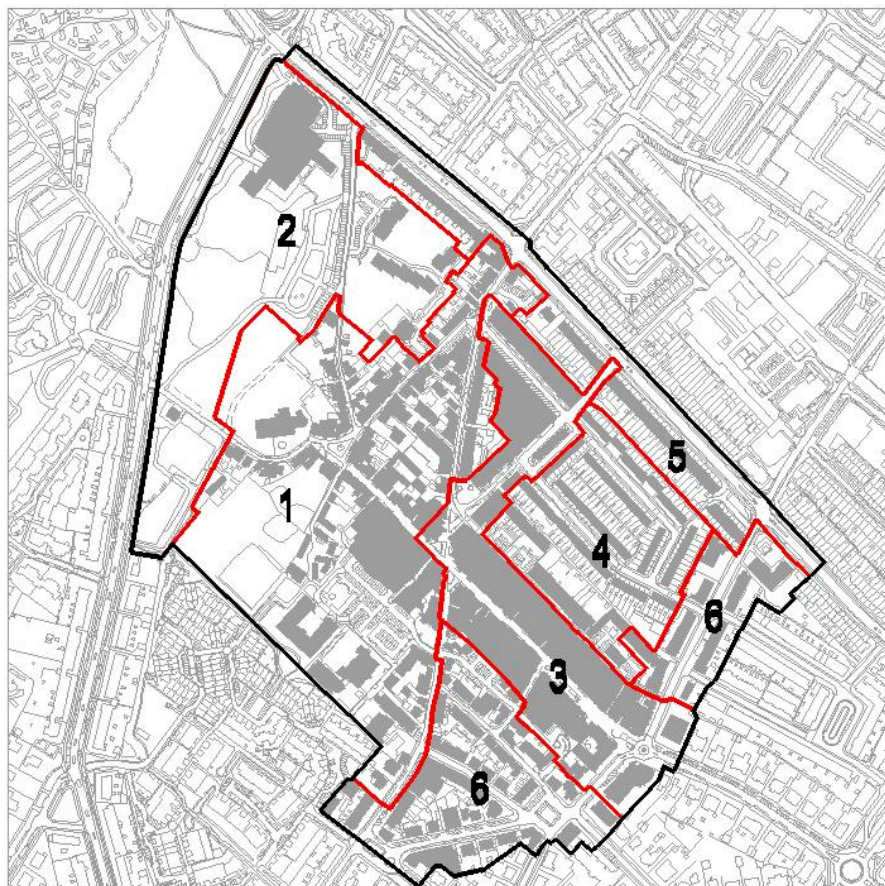
### systematiek

Het dorpscentrum van Wassenaar heeft een veelkleurig karakter en een daarbij behorend ruimtelijk beeld. Op basis van de eerder omschreven ruimtelijke opbouw is een opdeling gemaakt in een zestal ruimtelijke deelgebieden, die begrensd en tegelijkertijd gekoppeld worden door belangrijke openbare ruimten.

De ruimtelijke eenheden zijn de volgende.

1. Dorpskern
2. Groene Kamers
3. Winkelhaak (Langstraat, Van Hogendorpstraat, Luifelbaan)
4. Jeruzalem
5. Van Zuylen van Nijvelstraat
6. Aanloopstraten (Gravestraat, Molenplein, Windlustweg, Johan de Wittstraat)

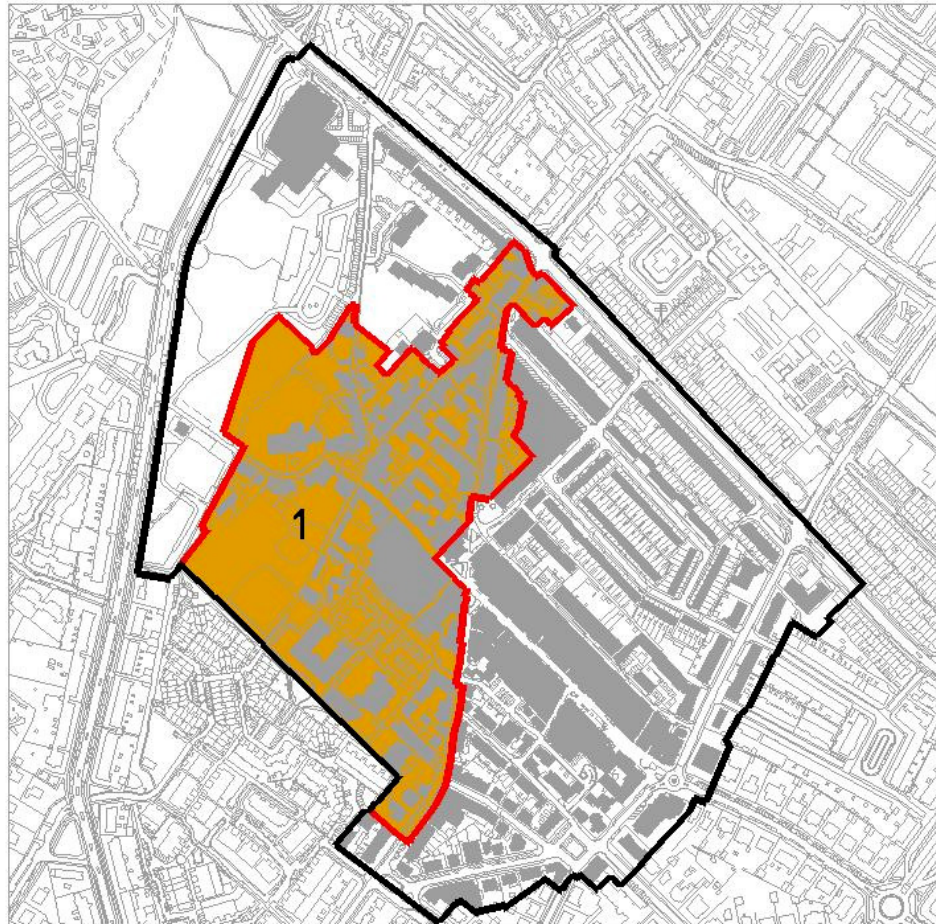
Hierna worden deze eenheden op hun karakteristiek en betekenis beschreven. Daarop volgend worden de voornaamste maatregelen en ambities genoemd, welke hun vertaling vinden in de voorschriften van dit bestemmingsplan.



Figuur 10: overzicht deelgebieden

## 1. Dorpskern

In een cirkel rond de Nederlands Hervormde Kerk aan het Plein ligt het “geheugen van Wassenaar” besloten, de dorpskern. Het meest opvallend in deze cirkel is het gegeven van een bebouwde helft (Plein, Langstraat e.o.) en een groene helft (de Berkhei e.o.). De aanwezigheid van deze twee “gezichten” onderscheidt Wassenaar van andere dorpskernen.



*Figuur 11: deelgebied 1, de dorpskern*

**Plein e.o.** In de bebouwingsstructuur doet het Plein nog steeds recht aan het begrip “dorpscentrum”. De bebouwing ondersteunt dat in beeld: overwegend aaneengesloten wanden, besloten openbare ruimten en de belangrijke dorpsgebouwen rond het Plein. Ook de functionele samenhang is er afleesbaar; de kerk, het Regthuys en de baljuwwoning vormden de belangrijkste functies in het oude dorp. In het aansluitende deel van de Langstraat waren de dorpswinkels gesitueerd.

Door allerlei maatschappelijke ontwikkelingen zijn deze functies alle minder sterk in betekenis geworden. De kerk is niet meer het centrum van het dorp, de Baljuw woont niet meer in het Baljuwhuis en er wordt geen recht meer gesproken in het rechthuis. Het



fenomeen dorpswinkel kan het nauwelijks of niet meer opnemen tegen de grote (keten)winkels verderop in de Langstraat.

Een goede ontwikkeling is de voorgenomen verplaatsing van de bibliotheek van Van Hogendorpstraat naar de locatie tussen de Langstraat en het Kloosterland. Dit is een voorbeeld van een centrumfunctie die past in het gemengde functionele beeld, die publieksaantrekkelijk werkt en verdere bijkomende (culturele) activiteiten kan bevorderen, alles op de schaal van de historische dorpskern.

Aanvullend aan de centrumfunctie is een lichte vorm van horeca, namelijk daghoreca en bar-restaurants denkbaar. Het beeld van het Plein verdraagt slechts een goed ingepast, beperkt gebruik als horeca-terras.

Het beeld van de omliggende straatjes is minstens zo dorps van karakter. Hier worden geen strakke rooilijnen gevolgd; het karakter van bebouwing, erfscheidingen, stegen en tuinen ondersteunt het beeld van dorpscentrum. Ook hier is functioneel echter sprake van een zekere slijtage: de aanwezige functies zijn op zichzelf prima, maar zijn, zeker naar de toekomst toe, onvoldoende sterk om de betekenis van het centrum te kunnen dragen.

De voorgenomen aanwijzing als Beschermd Dorpsgezicht is weliswaar een belangrijk sturingsmechanisme, maar is onvoldoende. Deze heeft slechts invloed op het beeld.

Beleid op de functionele invulling in het bestemmingsplan is minstens zo belangrijk: plaats- en functiebepaling zijn noodzakelijk om vervolgens sturing te kunnen geven aan het principe “de juiste functie op de juiste plaats”.

### **Kloosterland**

Het Kloosterland is een open ruimte achter de Langstraat. Het is enigszins verstild, hoewel er een belangrijke parkeerfunctie ligt voor het kernwinkelgebied. In ruimtelijk en functioneel opzicht zijn een aantal ingrepen gewenst: het Kloosterland kan belangrijk worden opgewaarderd door het toevoegen van een woonprogramma, in combinatie met het veranderen van de achterkantsituatie in een voorkantsituatie.

In de voorgestelde ontwikkelingsrichting wordt het parkeren beter ingepast met groenontwikkeling. Zo kan het Kloosterland weer iets van een groene hof krijgen, waarin en waaraan vooral gewoond wordt. Het vormt zo een overgang tussen de groene kamers rond de Berkhei en de “drukte” van het dorpscentrum.

Deze ontwikkeling rondom het Kloosterland is inmiddels in gang gezet op basis van het Streefbeeld Kloosterland.

**Schoolstraat**

Aan de Schoolstraat, nabij nummer 70, kan de bebouwingsstructuur worden verbeterd door het toevoegen van twee woningen, in combinatie met het saneren van één woning. Het parkeerterrein wordt dan bereikt vanaf Achter de Luifelbaan.

---

*visie*

*\*Behoud, herstel en vernieuwing van de ruimtelijke kenmerken in het type bebouwing en de structuur van de openbare ruimte (ontstaan uit de organische groeigeschiedenis) om het dorpskarakter te behouden.*

*\*Kleinschalige functiemenging die past bij ruimtelijk beeld enerzijds en dorpse karakter anderzijds.*

*\*Gedetailleerde omschrijving voor bebouwingmogelijkheden, bandbreedte voor functionele invulling.*

*\*Verkeersluw.*

*\*Profiel en inrichting van, en materiaalgebruik in de openbare ruimte is eenduidig en ondersteunend aan het dorpskarakter.*

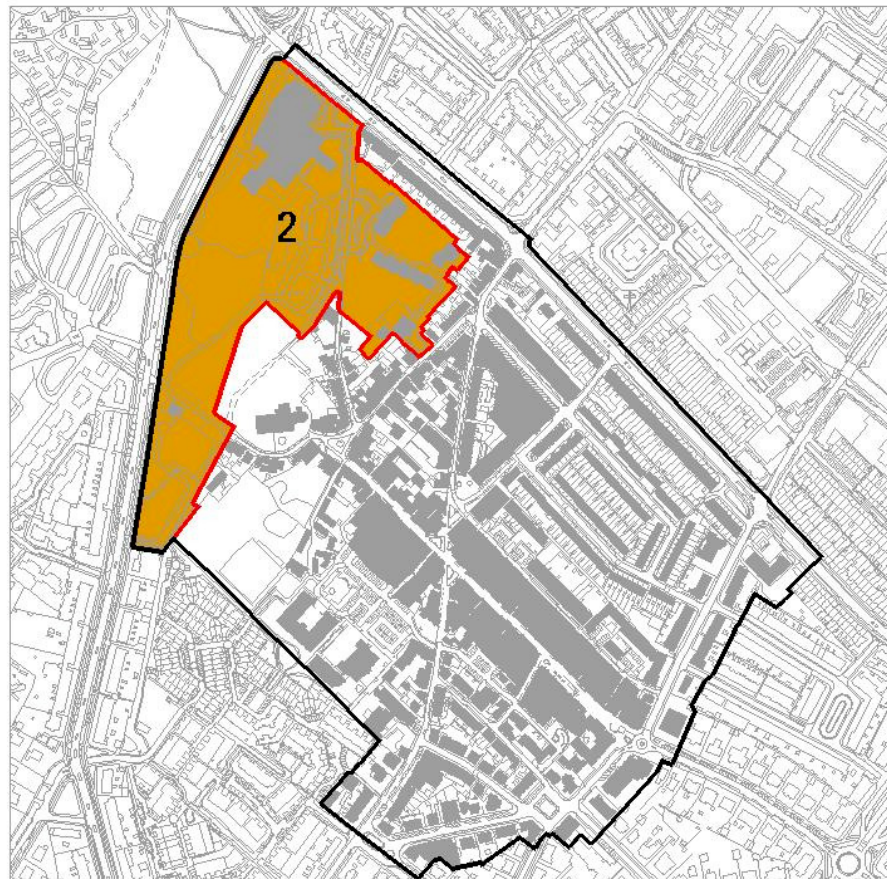
*\* Aan het Kloosterland het toevoegen van bouwvolume om de ruimtelijke structuur te verstevigen en de beeldwaarde te vergroten.*

## 2. Groene Kamers

De groene helft van de cirkel rond de N.H. kerk bevat een deel van de kenmerkende “groene kamers” van het dorpscentrum. Hier staan vele hoge, waardevolle bomen.



Deze groene kamers zijn een waardevol onderdeel van het beeld van het Wassenaarse dorpscentrum en zijn als zodanig ook (deels) aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. Het principe van groene kamers wordt ingezet als stedenbouwkundig motief bij de herontwikkeling van delen van het centrum en is in het beeld van een even groot belang als het hiervoor beschreven historisch hart.



Figuur 12: deelgebied 2, de groene kamers

### de Berkhei

In de Integrale Gebiedsvisie Centrum Noord wordt gesteld dat de Berkhei (weer) een groene ruimte moet zijn, die in ruimtelijk en functioneel opzicht meer betrokken moet worden bij het dorpscentrum. De Berkhei vormt op grote schaal de overgang van dorpscentrum naar de dorpsrand/duingebied. Op kleine schaal kan de Berkhei qua beeld versterkt worden door een betere begrenzing en door verbetering van het (aanwezige) groen. Functioneel is de Berkhei vooral een verstilde, groene buitenruimte van het dorpscentrum, waar incidenteel rustige activiteiten kunnen plaatsvinden, zoals een “fair”. Langs de Berkheistraat kan parkeren plaatsvinden bestemd als overloop voor het centrum en voor eventuele activiteiten in het dorpscentrum.



De weekmarkt verdraagt zich goed met de kwaliteiten van het gebied. In het algemeen moet de functie van weekmarkt in relatie tot het winkelgebied onderzocht worden op haar betekenis en toekomstwaarde.

Voor het Sophiekehuis geldt dat het gebouw en de terreininrichting ondergeschikt en ondersteunend moeten zijn aan het groene karakter; een gebouw in het groen en niet een gebouw met wat groen er omheen. Overigens geldt dit voor de gehele huidige terreininrichting rond het gebouw.

**Nieuw Rijksdorp** Dit gebied wordt beschouwd als een bestaande woonhof die aan de groene kamer van de Berkhei grenst. Rijksdorp wordt als een vooral groene overgang gezien tussen Berkhei en dorpscentrum. Verdere intensivering van bebouwing is hier niet wenselijk.

---

*visie*

*\*Begrenzungen aanscherpen, betere definitie van de onderdelen.*

*\*Bestemming van dit gebied blijven bezien in groter verband, namelijk de relatie tussen duingebied en dorpsrand.*

*\*Coulissewerking van hoogstammige boomaanplant als belangrijkste constante behouden en versterken.*

*\*Geen extra bebouwing meer toevoegen om groen karakter te waarborgen.*

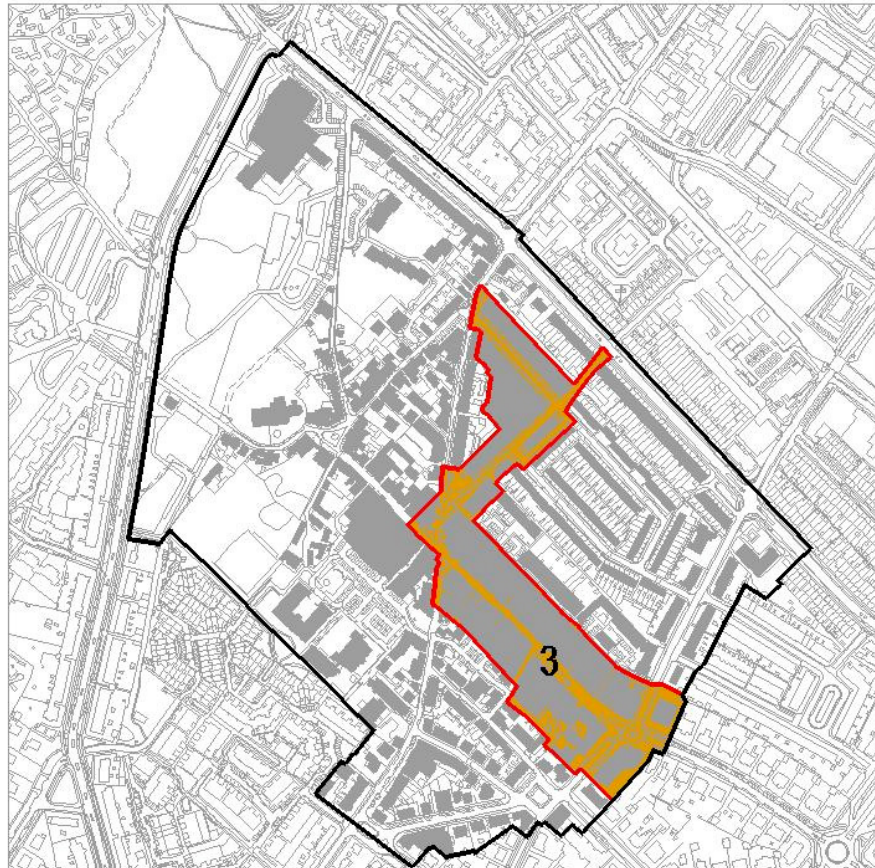
*\*Gebruiks- en verblijfsfuncties die expliciet met het groene karakter te maken hebben of deze in ieder geval niet verstoren (zoals een markt, (culturele) openlucht evenementen).*

*\*Verkeersluw.*

### 3. Winkelhaak



Flankerend aan de cirkel van het dorpscentrum is het kernwinkelgebied gesitueerd. Het wordt onder andere gevormd door het oostelijk deel van de Langstraat. Het oudste, hiervoor beschreven deel van de Langstraat kan nauwelijks nog als kernwinkelgebied getypeerd worden. De deels voorbij ontwikkelingen en de nieuwe ontwikkelingen voortvloeiend uit de Integrale Gebiedsvisie Centrum Noord laten zien dat de Van Hogendorpstraat en de Luifelbaan onderdeel zijn van de winkelhaak.



Figuur 13: deelgebied 3, de winkelhaak

Het oostelijke deel van de Langstraat bestaat uit nieuwbouw en oudere bebouwing. Door aanpassingen in het verleden is nog steeds sprake van adequate winkelbebouwing. Ook de ontsluiting en bevoorrading van de winkels is via de achterstraten mogelijk. Het beeld van de winkelstraat is op het niveau van de afzonderlijke winkels niet bijzonder of typerend voor Wassenaar. Met de branchering lijkt de straat in veel opzichten op winkelstraten in omliggende plaatsen. Over het geheel genomen zijn de maat en schaal van het geheel waardevol. Bij sommige panden is verbetering en vernieuwing van het beeld noodzakelijk om de aanblik te verbeteren. Zorgvuldigheid in handhaving bij vernieuwing en verbouwing dragen bij aan de totale kwaliteit en toekomstwaarde van het dorpscentrum. Dit bestemmingsplan en het nieuwe welstandskader zijn hiervoor de aangewezen instrumenten.



Naast de Langstraat is de Luifelbaan als winkelstraat van belang, zij het met een ander functioneel en ruimtelijk profiel. Hier zijn ook zogenaamde dagwinkels (in levensmiddelen) gevestigd. Wat opvalt is dat met de recente nieuwbouw van winkels (en woningen) langs de Van Hogendorpstraat een beweging in gang is gezet om de Langstraat en Luifelbaan te verbinden. De Integrale Gebiedsvisie Centrum Noord stelt dat een voortzetting van deze ontwikkeling de sterkte en kwaliteit van het totale kernwinkelgebied kan verbeteren, zodat een adequate en heldere “winkelhaak” ontstaat aan de flank van het historische centrum (de rand van de cirkel). Ingezet wordt op handhaving en waar mogelijk versterking van de winkelhaak. Daarbij lenen de maat en schaal van het gebied rond Luifelbaan en Van Hogendorpstraat zich meer om grotere en efficiënte winkelvloeren te ontwikkelen. De principe opbouw wordt weliswaar gevormd door grootschaliger bouw, qua beeld is het een moderne variant van de Langstraat: winkels beneden, woningen boven met hun toegangen geconcentreerd aan de straat. In het architectonische beeld wordt de schaal van het blok “verkleind” door een verticale geleding in de gevel te maken.

In dit denken past op de plaats van de oude bibliotheek een winkelfunctie beter, om zo het winkelfront tussen Langstraat en Luifelbaan aaneen te sluiten. De bibliotheekfuncties en woonfunctie vormen daarnaast een welkome aanvulling en verlevendiging van het centrum als geheel.

Aan beide zijden van de Langstraat zijn overgangsgebieden waarneembaar tussen wonen en winkelen. Oprukkende winkelfuncties zoals bevoorrading en opslag hebben de vroegere woonfunctie deels verdrongen. Bovendien is er een zekere parkeerdruk vanuit het winkelgebied merkbaar. Omdat bevoorrading en opslag bij winkels aan verandering onderhevig is (minder opslag en meer “just in time”-bevoorrading) kan de woonfunctie weer meer ruimte krijgen. Dit kan zowel boven de winkels als aan het Tuinpad (evenzijde) in de kap. De begane grond blijft voor de winkel met eventuele magazijnen/kantoren bestemd. Aan het Tuinpad is echter geen zelfstandige vestiging van winkels wenselijk. De ingang moet gesitueerd zijn aan de Langstraat.

---

#### visie

*\* Accommoderen/faciliteren winkelfuncties.*

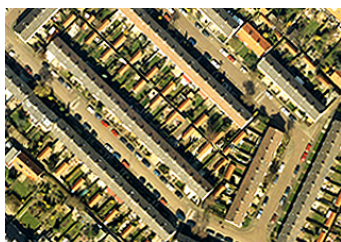
*\* In bestemming onderscheid maken naar winkelhaak en aanloopstraten. Daarbij maat en schaal betrekken op zowel ruimtelijk (bebouwingsomvang) als functioneel (type winkel) vlak.*

*\* Kleinschalige structuren zoals stegen en sloppen handhaven en herstellen om dorpse karakter van het netwerk van verbindingen te waarborgen. Voorkomen dat door het samenvoegen van de panden het gevelbeeld verloren gaat.*

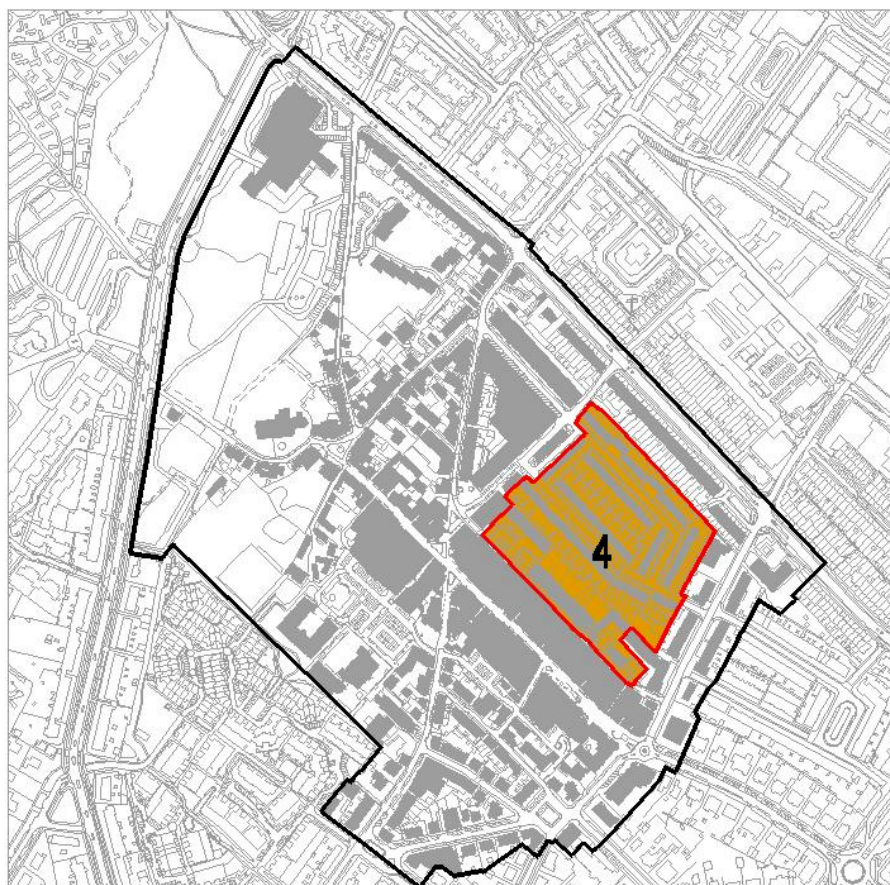
*\*Verbetering van het beeld o.m. middels het nieuwe  
welstandsbeleid (met name gevels Langstraat).  
\*Stimuleren wonen boven winkels.*



#### 4. Jeruzalem



Jeruzalem is een woonbuurtje in het dorpscentrum van Wassenaar. Het zijn typische woonstraatjes met aaneengesloten bebouwing in gesloten bouwblokken, bestaande uit in rijen aangesloten huizen. Het is karakteristiek in eenheid, kleur en schaal. Deze twee aspecten zijn van belang bij handhaving en mogelijke opwaardering. Het zijn ook de aspecten die voor een eventuele vernieuwing richtinggevend zijn.



Figuur 14: deelgebied 4, "Jeruzalem"

---

visie

- \* Ensemble karakter behouden.
- \* Behoud woonfunctie.
- \* Verkeer en parkeren scheiden van winkelgebied, voorzover mogelijk.

## 5. Van Zuylen van Nijveltstraat



Over het geheel wordt niet veel verandering verwacht. Met name op de kruisingen zal de hoekbebouwing een functieverandering (blijven) ondergaan. In een aantal gevallen is de buurtwinkelfunctie vervangen door woonfunctie. Beide functies zijn echter nog steeds wenselijk.



*Figuur 15: deelgebied 5, Van Zuylen van Nijveltstraat*

De functie als hoofdonthutingsweg zal worden geïntensiveerd door toename van de verkeersdruk als gevolg van de ontwikkelingen rond de Luifelbaan. Dit maakt het van belang de verschillende belangen en ambities goed op elkaar af te stemmen: een ruimtelijk en functioneel evenwicht tussen ruimteclaims van bewoners en bezoekers, het verkeer en de inrichting van de openbare ruimte. Streven is om het laankarakter (begeleidende bebouwing en bomen) in balans te laten zijn met het verkeersbelang.

---

*visie*

*\*Behoud laankarakter in bebouwing, typologie en inrichting van de openbare ruimte.*

*\* primair wonen, verbijzondering van bebouwing en/of functies op de hoeken.*



## 6. Aanloopstraten

**Johan de Wittstraat, Gravestraat, Windlustweg, Korenlaan, Molenplein**



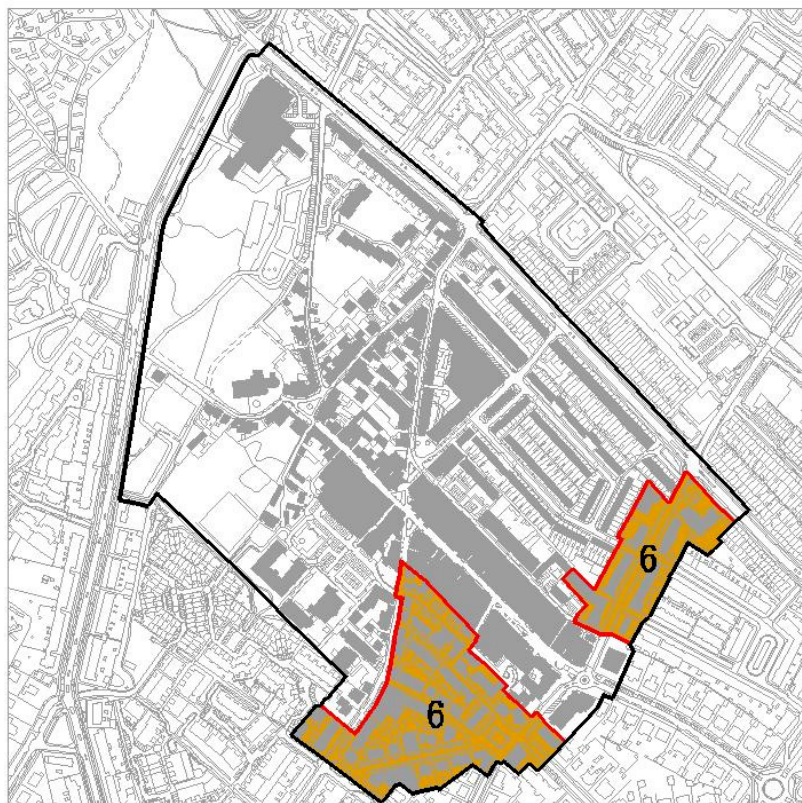
In deze straten is verandering in functies merkbaar. De woonfunctie verandert in winkelfunctie of (zakelijke) dienstverlening, schoolgebouwen krijgen een andere bestemming en soms keert wonen weer terug.

Van belang is om het evenwicht tussen de verschillende functies in het oog te houden, en de consequentie die dit kan hebben voor het eindbeeld. Daarbij is functiemenging in de Windlustweg, de Gravestraat, Johan de Wittstraat en het Molenplein niet bezwaarlijk, maar wel de schaalvergroting die soms tengevolge van functieverandering optreedt. Met name de uitbreiding van voormalige woningen met bijgebouwen die uiteindelijk soms groter zijn dan de woning, levert een onwenselijk eindbeeld op.

De Korenlaan en de Molenweg lenen zich vanwege de inrichting minder voor niet-woonfuncties; hier is de woonbestemming dan ook primair.

Het karakter van woonbebouwing en de open bebouwingsstructuur van de Windlustweg en de Korenlaan dienen gehandhaafd te blijven.

Tegelijkertijd is het van belang een te grote verdunning van de centrumfuncties tegen te gaan om leegstand elders in het centrum te voorkomen.



*Figuur 16: deelgebied 6, aanloopstraten*

## **Molenplein**

Het Molenplein vormt een ruimtelijk en functioneel tegenwicht ten opzichte van het Plein. De Molen aan het plein is een belangrijk oriëntatiepunt in het dorp. De ruimte is een belangrijke entree van het winkelgebied.

De (historische) betekenis van het Molenplein in het dorpscentrum en de (functionele) positie van het plein ten opzichte van het winkelgebied vormen leidraad voor de bepalingen van de bestemming. De functie als aanloopstraat ten opzichte van het (kern)winkelgebied straalt uit naar de straten die op het Molenplein uitkomen. De functiemix van winkels en wonen is passend voor de dorpse sfeer. Grootschalige winkelontwikkeling is echter niet wenselijk, de winkel-functie moet uitwisselbaar blijven met de woonfunctie zoals te zien in de directe omgeving, waar de schaal van de opstal maatgevend is voor de grootte van de functie en niet andersom.

Het karakter van het plein en de straten als aanloopgebied maakt dat de parkeerfunctie hier op zijn plaats is, mits recht wordt gedaan aan de verblijfsfunctie die het winkelen vraagt.

---

### *visie*

*\*functionele invulling afstemmen op schaal en type bebouwing.*

*\*Afstemming branchering met winkelhaak.*

*\*functiewisseling en menging van wonen met dienstverlening en detailhandel mogelijk, waarbij wonen overheerst.*

*\*Handhaving beeld (welstand)*



## **4. Juridische toelichting**

### **4.1. 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.

Binnen het bestemmingsplan Centrum is een deel van het plangebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet. Deze aanwijzing dateert van 31 maart 1967. Deze aanwijzing van een deel van het centrum tot beschermd dorpsgezicht heeft vooral betrekking op de omgeving van het Plein, de omgeving van de kerk en het Berkheiveld als bijzonder groen element direct aansluitend op het centrum van Wassenaar. De belangrijkste functies in het plangebied zijn, naast het wonen, de in een centrumgebied gebruikelijke voorzieningen als detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Door de aanwezigheid van het Berkheiveld grenzend aan het centrum heeft het plangebied ook belangrijke landschappelijke en anderszins beeldbepalende karakteristieken.

Bovenstaande combinatie van waarden en functies maakt een eenvoudige en globale regeling in het bestemmingsplan niet op alle punten wenselijk en mogelijk. Met name de vertaling van aanwezige karakteristieke waarden in bestemmingsplanvoorschriften vraagt om een zorgvuldige regeling. Het wordt ook onwenselijk geacht om voor alle in het gebied voorkomende functies en bebouwing de bestaande situatie zeer gedetailleerd vast te leggen. Een uitzondering geldt op dit punt voor bebouwing die onderdeel is van het beschermd dorpsgezicht of die anderszins waardevol wordt geacht. Daarvoor geldt dat de bestaande situatie wel gedetailleerd wordt vastgelegd door middel van dit bestemmingsplan.

Wat in de twee voorgaande alinea's beschreven wordt, heeft geleid tot een keuze voor een bestemmingsplan dat veel elementen van een gedetailleerd bestemmingsplan bevat, maar ook ruimte biedt voor een meer globale benadering waarbij binnen gestelde kaders flexibel om kan worden gegaan met de exacte invulling. Kortom een gedetailleerd bestemmingsplan met een aantal globale kenmerken.

## **4.2. Opbouw van het bestemmingsplan**

Naast de gebruikelijke inleidende bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten) en de bijzondere en slotbepalingen kent het plan meerdere bestemmingen. De dubbelbestemming `Dorpskarakteristiek` is het belangrijkste instrument om de bescherming van belangrijke cultuurhistorische waarden in het plangebied te waarborgen. Daarbij staat het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht centraal. In de artikelsgewijze toelichting zal hier nader op worden ingegaan.

Hieronder worden de verschillende bepalingen van de voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

### **Artikel 4 Beschrijving in hoofdlijnen**

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die artikel 12 lid 1 onder a van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening biedt om naast de doeleinden omschrijving, een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met het plan die doeleinden per deelgebied worden nagestreefd.

### **Artikel 5 Dorpskarakteristiek**

Deze bestemming is een dubbelbestemming, die naast de op de kaart aan de gronden toegekende bestemmingen van toepassing is op het beschermd dorpsgezicht en het nieuw aan te wijzen beschermd dorpsgezicht. De term dubbelbestemming slaat op het feit dat deze bestemming geldt naast een andere. Het gebruik van de term “naast” wil overigens niet zeggen dat er sprake is van nevenschikking. De in dit artikel opgenomen bebouwingsvoorschriften hebben voorrang op de bebouwingsvoorschriften die in de artikelen 6 t/m 20 zijn opgenomen. Dit artikel is opgenomen voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de dorpskarakteristiek.

### **Artikel 6 Centrumdoeleinden**

Een deel van het centrumgebied van Wassenaar heeft een sterk publieksgerichte functie. Het gaat vooral om de Langstraat, een deel van de Kerkstraat, de Van Hogendorpstraat en de Luifelbaan. Hiervoor geldt dat sprake is van een grote mate aan vermenging van functies. Het gaat om functies als detailhandel, (commerciële) dienstverlening, horeca en wonen. Voor dit gebied is gekozen voor één bestemming “centrumdoeleinden”, die al deze functies mogelijk maakt. Er is hier dus gekozen voor een (voor wat betreft de functie) globale bestemming die de nodige flexibiliteit biedt. Deze keuze is gemaakt, omdat niet de functie per pand, maar de functie van het gebied van belang wordt geacht. Het maakt daarbij niet uit of een bepaald pand nu gebruikt wordt voor dienstverlening of

detailhandel. Wel is er voor gekozen om supermarkten alleen daar toe te staan waar dit nader op de kaart wordt aangegeven. Dit vanwege de invloed van de vestiging van een supermarkt op de omgeving. Bijvoorbeeld voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking en de benodigde parkeergelegenheid.

- Artikel 7     Detailhandel**
- Artikel 8     Horeca**
- Artikel 9     Dienstverlening**
- Artikel 10    Bedrijfsdoeleinden**
- Artikel 11    Maatschappelijke doeleinden**

Deze bestemmingen komen qua opzet alle overeen en worden daarom in één keer van een toelichting voorzien. Het gaat hier om afzonderlijk bestemde functies. De betreffende gronden worden op deze manier bestemd, omdat zij ofwel niet tot de directe kern van het voorzieningsgebied (centrumdoeleinden) behoren, dan wel liggen in het meest westelijke deel van het centrum, waar niet alleen het vastleggen van de bestaande bebouwingsstructuur, maar ook het vastleggen van de bestaande functies van belang wordt geacht. In deze gevallen wordt de flexibiliteit van het centrumgebied nadrukkelijk niet gewenst.

De bebouwingsbepalingen zijn zo opgezet dat hoofdgebouwen altijd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gerealiseerd moeten worden en dat bijgebouwen ook daarbuiten op de tot erf bestemde gronden gebouwd mogen worden. Ook zijn van verschillende functies wijzigingen mogelijk.

Op een aantal specifieke zaken wordt hier nog kort ingegaan.

Bij de bestemming Horeca wordt onderscheid gemaakt tussen twee categorieën. Dit onderscheid heeft vooral betrekking op de aard van de horecavestiging. Het onderscheid zit vooral in de avondhoreca die zich richt op het uitgaan en op de andere meer op winkelend publiek en andere passanten gerichte daghoreca als koffie- en theehuizen en broodjeszaken. Dit onderscheid wordt van belang geacht vanwege de grote verschillen in de mate waarop het invloed heeft op de omgeving.

Bij de bestemming detailhandel is bij een locatie aan de Windlustweg de aanduiding `bakkerij` toegevoegd. Dit is vanwege de omvang van het bedrijf.

Over de bestemming Bedrijfsdoeleinden kan nog het volgende worden opgemerkt. Voorzover in de kern van Wassenaar bedrijvigheid voorkomt zou deze zich moeten beperken tot activiteiten die vallen binnen de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, ofwel die daarmee naar aard en karakter gelijk te stellen zijn. De

bestemmingsregeling van de bestemming Bedrijfsdoeleinden is daarop gericht. Voorzover zich in de kern bedrijven bevinden die onder categorie 3 vallen worden deze geacht te vallen onder de vrijstellingsmogelijkheden van artikel 8 lid 4.

## **Artikel 12 Woondoeleinden**

Er is gekozen voor een zo eenvoudig mogelijke regeling, waarbij de woningen, die zich binnen gebieden bevinden met karakteristieke waarden, ook vallen onder de bebouwingsbepalingen van artikel 5. Op één locatie in het plangebied wordt een deel van het erf van de woning bestemd tot tuin. Dit is in het cultuurhistorisch waardevolle, karakteristieke deel van het centrum. Voor het overige worden de erven bij woningen als zodanig bestemd.

Per 1 januari 2003 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de wetwijziging is een verruiming van de categorie vergunningvrije bouwwerken. Zo kunnen zonder bouwvergunning bij woningen bijgebouwen tot een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en aanbouwen aan achter- en zijgevel worden gebouwd. Wanneer daarnaast de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen zoals die traditioneel in bestemmingsplannen opgenomen zijn niet aangepast worden, kan dit tot ongewenste situaties leiden. De bijgebouwenregeling is zodanig geredigeerd dat samen met de mogelijkheden om vergunningvrije bouwwerken te realiseren een alleszins redelijke oppervlakte aan- uit-, en bijgebouwen bij een woning gerealiseerd kan worden.

Voor gronden die binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht gelegen zijn geldt overigens een andere regeling. Binnen een als zodanig aangewezen gebied zijn de regels over vergunningvrij bouwen niet van toepassing. Voor zover percelen daarbinnen vallen is dan ook gekozen voor een meer traditionele regeling voor het toestaan van bijgebouwen.

Tenslotte wordt bij deze bestemming opgemerkt dat voor een aantal percelen een aanduiding is opgenomen die naast de woonfunctie ook in beperkte mate detailhandel of dienstverlening mogelijk maakt, alsmede een bedrijf.

### **Artikel 13    Nutsvoorzieningen**

In deze bestemming wordt de bouw van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het openbaar nut mogelijk gemaakt.

### **Artikel 14    Groenvoorzieningen**

Deze bestemming is een belangrijke in het kader van het voorliggende bestemmingsplan, omdat daarin een belangrijk deel van de gronden die bekend staan als het Berkheiveld geregeld worden. Vanwege de grote cultuurhistorische waarde van deze gronden is in de bestemming Dorpskarakteristiek een aanlegvergunningenstelsel opgenomen dat aantasting van deze waarden beoogt te voorkomen. Het opnemen van een dergelijk vergunningenstelsel is in deze bestemming derhalve niet noodzakelijk. Er is bij deze bestemming een aanduiding op de kaart opgenomen voor de locatie waar de markt zich bevindt.

### **Artikel 15    Water**

In deze bestemming wordt de aangewezen grond bestemd t.b.v. water. Alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan.

### **Artikel 17    Begraafplaats**

Deze bestemming regelt de rond de kerk gelegen begraafplaats en kent verder geen bijzonderheden.

### **Artikel 18    Verkeersdoeleinden**

### **Artikel 19    Verblijfsdoeleinden**

Voor het openbaar gebied zijn twee bestemmingen opgenomen. Eén daarvan, de bestemming Verkeersdoeleinden, heeft uitsluitend betrekking op de in de verkeersstructuur van Wassenaar belangrijke Van Zuylen van Nijveltstraat. Van deze straat is het profiel opgenomen. Aan die wegen en paden die van minder belang zijn voor de verkeersstromen en die veel meer een verblijfsfunctie hebben, is de bestemming Verblijfsdoeleinden toegekend.

### **Artikel 20    Volkstuinen**

In deze bestemming wordt de aangewezen grond bestemd t.b.v. volkstuinen. Alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan.

## **Artikel 21 Archeologische waarden**

In dit artikel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor gebieden met de aanduiding `archeologische waarden`. Voor alle bodembewerkingen dieper dan 0,3 meter is een aanlegvergunning vereist. Dit geldt dus ook voor sloop.

## **Artikel 22 Molenbeschermingszone**

In dit artikel is een bepaling opgenomen ter bescherming van de biotoop van de in het plangebied aanwezige windmolen. De verplichting daartoe vloeit voort uit het in jurisprudentie meermaals bevestigde recht op windvang voor windmolens. Er is gekozen voor een regeling, waarin beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de toegestane hoogten in relatie tot de afstand tot de molen.

## **Artikel 23 t/m 28**

### **Bijzondere en overige bepalingen**

In 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 als seksinrichting uitgesloten.

## 5. Uitvoerbaarheid & procedure

### **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.

De bestemmingen in het plangebied zijn vrijwel allemaal gerealiseerd dan wel vergund. Voor zover dat nog niet het geval is hebben deze voor de gemeente geen financiële gevolgen.

### **inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan Centrum heeft in het kader van de gemeentelijke inspraak verordening in de periode van 21 januari t/m 17 maart 2005 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is in die periode in de gelegenheid gesteld zijn of haar schriftelijk reacties kenbaar te maken. In die periode zijn twee inspraakreacties ingediend. Op 9 februari 2005 is er een inloopavond gehouden waarin de inhoud van het voorontwerp-bestemmingsplan is toegelicht. De inspraakreacties, de samenvattingen daarvan en de antwoorden van burgemeester en wethouders hierop zijn tezamen met de overlegreacties opgenomen in een aparte bijlage. Zover gewenst is het voorontwerp naar aanleiding van de inspraakreacties op onderdelen aangepast.

### **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, Directie Regionale zaken vestiging West
4. Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij Staatsbosbeheer. regio Zuid-Holland –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
8. Ministerie van Financiën, Regionale directie Domeinen West
9. Hoogheemraadschap Rijnland
10. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland
11. Westelijke Land- en tuinbouworganisatie WLTO en Regionaal windoverleg
12. Kamer van Koophandel Haaglanden
13. N.V. Nederlandse Gasunie
14. Nederlandse Aardolie Maatschappij
15. NUON
16. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio west
17. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland
18. Stadsgewest Haaglanden

19. Ministerie van Binnenlandse Zaken
20. Mobiele Netwerkoperators Nederland MONET
21. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek Coördinator Regio West
22. Winkeliersvereniging

De onder 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 21 genoemde instanties hebben schriftelijk gereageerd.

De overlegreacties, de samenvattingen daarvan en de antwoorden van burgemeester en wethouders hierop zijn tezamen met de inspraakreacties opgenomen in een losse bijlage. Zover gewenst is het voorontwerp naar aanleiding van de overlegreacties op onderdelen aangepast.

Het ontwerp bestemmingsplan Centrum heeft in de periode van 2 september t/m 13 oktober 2005 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is in die periode in de gelegenheid gesteld zijn of haar mondelinge of schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. In die periode zijn zeven zienswijzen ingediend. Op 18 november 2005 is er een hoorzitting gehouden. De zienswijzen, de samenvattingen daarvan en de antwoorden hierop zijn opgenomen in een aparte bijlage. Zover gewenst is het ontwerp naar aanleiding van de zienswijzen op onderdelen aangepast.





# **Bijlagen**

- 1. Bedrijvenlijst**
- 2. rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten**
- 3. rekenmodel Car II Version 4.0**



## **Bijlage 1. Bedrijvenlijst**

<b>Adres</b>	<b>naam</b>	<b>Aard inrichting</b>
Baronielaan 2	Fa. J.W. van der Aa	Aannemersbedrijf
Kloosterland 4-6	Fa Pool	Aannemersbedrijf
Molenweg 37	Helmond en Vesseur	Loodgietersbedrijf
Schoolstraat 13		Opslag
Windlustweg 4-8	De Wit	Bouwbedrijf
Van Zuylen van Nijveltstraat 247	Parlevliet	Installatiebedrijf (opslag)



## **Bijlage 2**

### **Inventarisatie monumenten**



## Rijksmonumenten

RM	2	8	38354	Berkheistraat 18	Woonhuis
RM	3	9	38352	Berkheistraat 21-23	Woonhuis
RM	4	10	38353	Berkheistraat 27-29	Woonhuis
RM	14	65	38359	Duinrellweg 1a	Stalgebouw, muur en tuin
RM	15	66	38361	Duinrellweg 2	Woonhuis
RM	16	67	38360	Duinrellweg 9	Woonhuis
RM	17	68	38362	Duinrellweg 10	Woonhuis
RM	20	71	38363	Gang 1 / Langstraat 2-4	Woonhuis
			525054	Gang 14	Boerderij (zie no.166)
RM	31	108	38366	Kerkstraat 6	Woonhuis
RM	32	109	38365	Kerkstraat 15	Woonhuis
RM	34	113	511196	Kloosterland 5	Basisschool "St.Bonifaciuschool"
RM			38381	Langstraat 1 (zie Plein 19)	Zie nr. 172
RM			38363	Langstraat 2-4 (Zie Gang 1)	Zie nr 71
RM	38	117	38367	Langstraat 19	Woonhuis
RM	39	118	47001	Langstraat 79-81	Woonhuis-winkel
RM	43	127	38369	Molenplein 10	Korenmolen "De Windlust " en Molenaarshuis
RM	61	160	38377	Plein ongenummerd	Pomp
RM	62		525048	Plein 1	Buitenplaats complex "het Baljuwhuis" (6 onderdelen)
		161	525049	Plein 1	Het Baljuwhuis, hoofdgebouw
		162	525050	Bij Plein 1	Historische tuin en parkaanleg
		163	525051	Bij Plein 1	Koetshuis en muur
		164	525052	Bij Plein 1	Westelijke tuinmuur
		165	525053	Bij Plein 1	Oostelijke tuinmuur
		166	525054	Gang 14	Boerderij



RM	63	167	38379	Plein bij 1	Stalgebouw en muur
RM	64	168	38382	Plein 2	Woonhuis (Rode Kruisgebouw)
RM	65	169	38380	Plein 3	N.H. Kerk
RM	66	170	38383	Plein 12	Woonhuis
RM	67	171	38384	Plein 12a	Woonhuis
RM	68	172	38381	Plein 19 / Langstraat 1	Woonhuis-winkel
RM	91	217	38402	Schoolstraat 2	Pastorie, schuurtje en kelders
RM	92	218	38403	Schoolstraat 5	Woonhuis

### Gemeentelijke Monumenten

	Volgno	B&W besluit	Adres	Type object
GM	2	4-1-1994	Gang 10	Houtenschuur
GM	7	4-4-2000	Schoolstraat 4	Woonhuis
GM	8	4-4-2000	Schoolstraat 6-8	“Ons Dorpscentrum” Kosterwoning +kerkelijk centrum

### **Bijlage 3**

#### **rekenmodel Car II Version 4.0**

wass;van zuylen van nijeveltstr  
147;87315;462230;10000;0.02;0.002;0.007;0;d;4;1.5;18  
wass;kloosterland;86918;462193;2600;0;0.01;0;0;d;4;1;7  
wass;johandewittstr;87274;462228;4000;0.02;0.01;0.01;0;d;2;1;12  
wass;achterweg;86970;462403;800;0.01;0;0;0;c;3b;1;20  
wass;kerkstr;86934;462098;1645;0.03;0;0;0;e;3b;1;22