

Gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland
d.d. 24 mei 1983, nr. B20673/1. Goedkeuring werd onthouden aan de
op de plankkaart als zodanig aangegeven gedeelten.

1474-275

GEMEENTE WASSENAAR

BESTEMMINGSPLAN RIJKSDORP

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

OD 205

GEMEENTE WASSENAAR

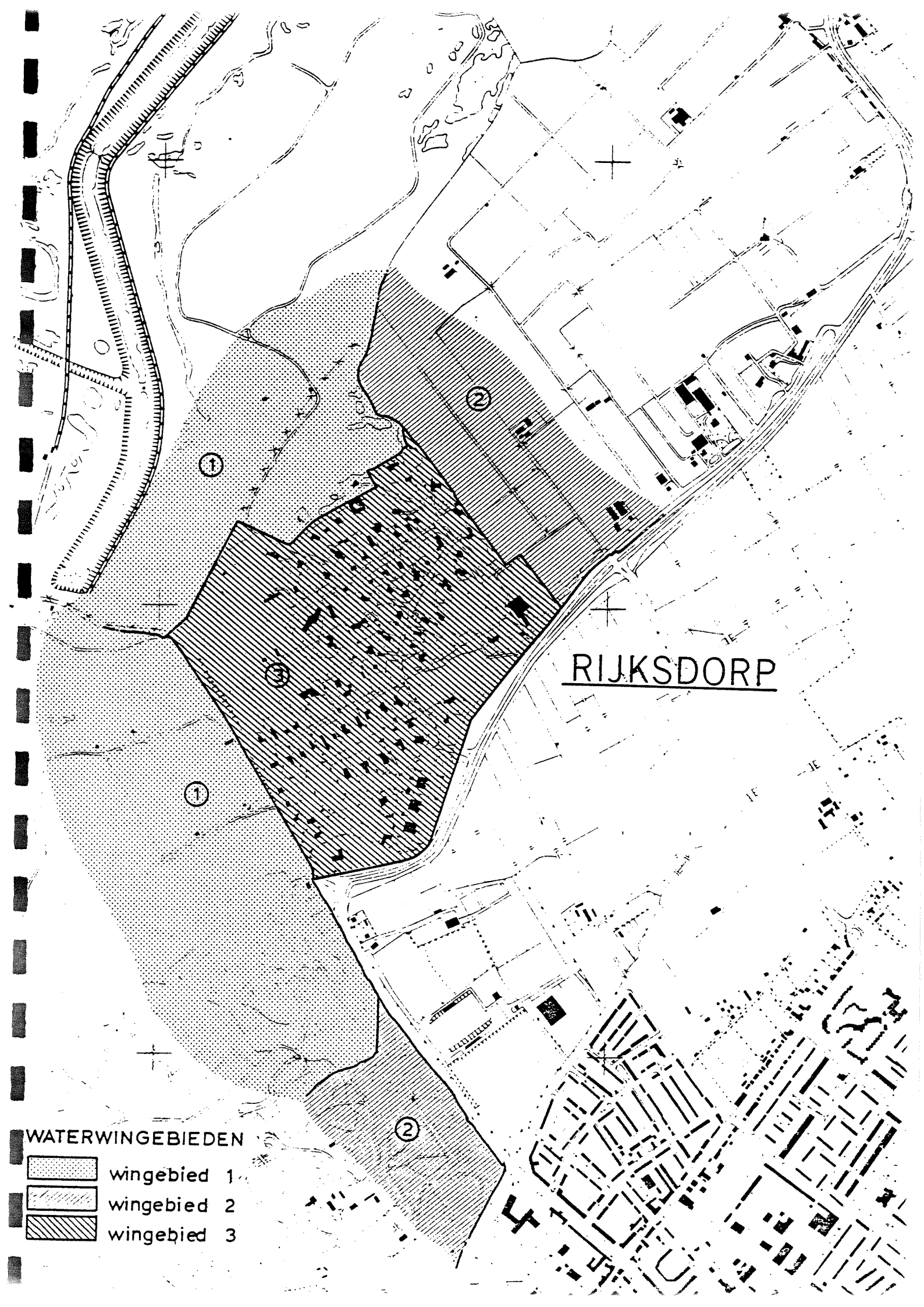
maart 1982

aldus vastgesteld door de raad van de
Gemeente Wassenaar bij besluit van
15 maart 1982, nr. 43

de voorzitter,

de sekretaris,





RIJKSDORP

WATERWINGEBIEDEN

- wingebied 1
- wingebied 2
- wingebied 3

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN RIJKSDORP

INHOUD:

blz.:

1. Verantwoording	3
- aanleiding	3
- opzet	3
2. Beschrijving van het plangebied	5
- algemeen	5
- het landschap	5
- het voormalig defensieterrein	7
- het woonkarakter	8
3. Procedure	10
4. Doelstellingen	11
- taakstellingen betreffende het voormalig defensieterrein	11
5. Planbeschrijving	12
- algemeen	12
- individuele verkaveling	12
- bijgebouwen en andere bouwwerken	13
- bebouwingsmogelijkheden op het voormalig defensieterrein	13
- overige bestemmingen	16
6. Economische uitvoerbaarheid	18
7. Resultaten vooroverleg en inspraakprocedure	19

1. VERANTWOORDING

1.1. Aanleiding

De opzet en de allure van het wonen in Wassenaar-Rijksdorp komt sterk overeen met dat van het wonen in het gebied Villawijken, waarvoor in 1976/77 het bestemmingsplan Villawijken is ontwikkeld met het doel verder gaande verdichting en verschrallen van het wonen tegen te gaan. Dit is minder urgent in Rijksdorp, dat mede door de in het geldende bestemmingsplan aangehouden royale minimum maten slechts in geringe mate mogelijkheden tot verdere verdichting biedt.

De volgende overwegingen vormden de aanleiding tot het hier gepresenteerde bestemmingsplan Rijksdorp:

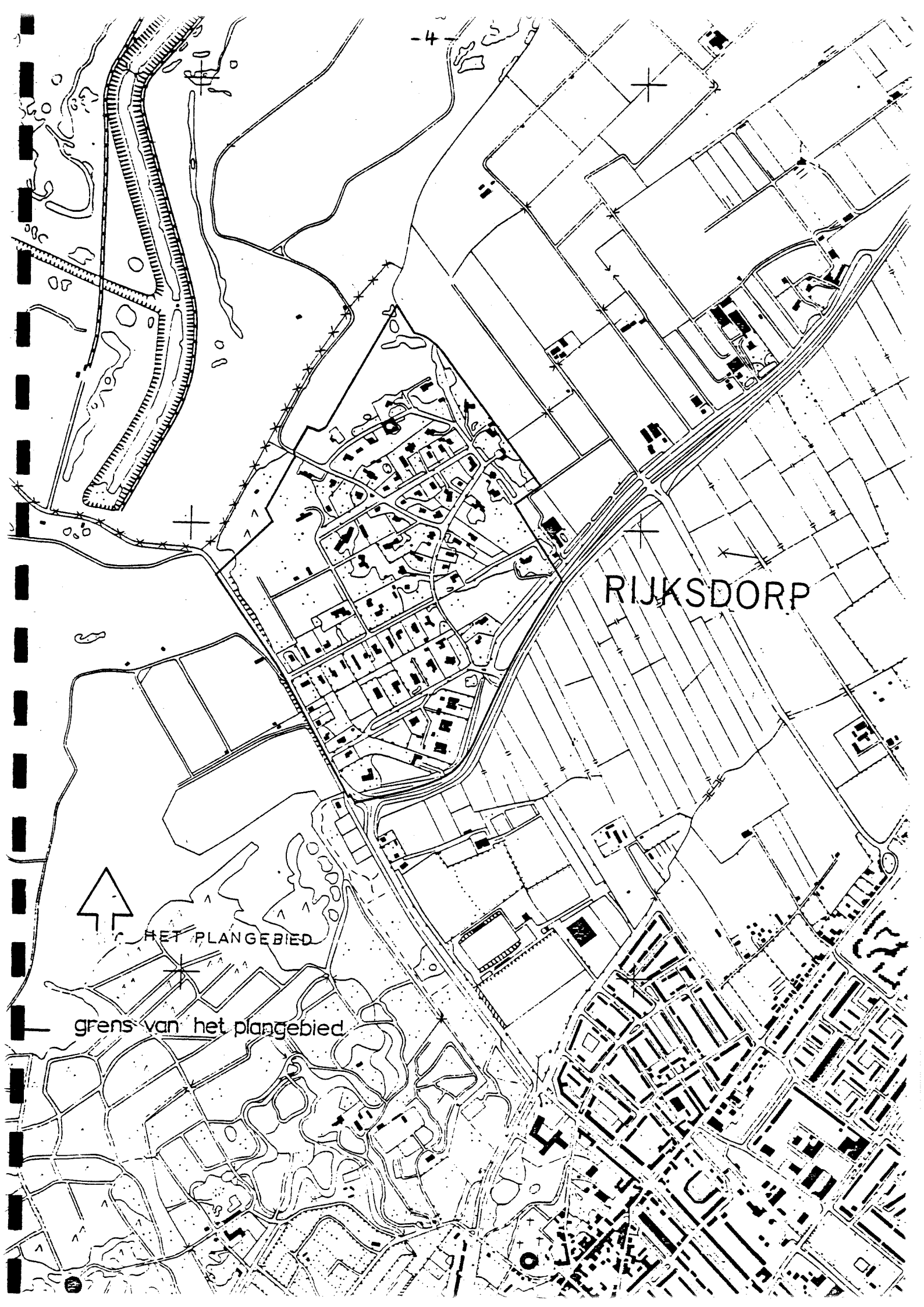
- in de wet op de ruimtelijke ordening is bepaald dat bestemmingsplannen regelmatig moeten worden aangepast aan de gewijzigde planologische inzichten.
In verband hiermee wordt voor Rijksdorp een aanpak konform Villawijken voorgesteld;
- in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1975 dat thans ter beoordeling bij de Kroon ligt heeft het bij Rijksdorp gelegen bunkerkompleks de dubbelbestemming Natuurgebied en Defensiedoeleinden. Dit bunkerkompleks zal niet meer voor defensiedoeleinden worden gebruikt, waardoor dit bestemmingsgedeelte wegvalt. Door dit wegvallen is een planherziening gewenst.

1.2. Opzet

Een bestemmingsplan komt via een voorstudie, inspraak en officieel overleg tot stand en is, eenmaal vastgesteld door de gemeenteraad, een wettelijk plan dat de burgers rechtszekerheid biedt en de planologische visie van de overheid zeker stelt ten aanzien van het bebouwen en gebruiken van grond en het gebruik van gebouwen. Een dergelijk plan bestaat uit een plankaart, bijbehorende voorschriften en een toelichting.

Om het herziene plan toe te lichten, komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde:

in hoofdstuk 2, ten aanzien van de beschrijving van het plangebied, wordt een kenschets gegeven van Rijksdorp vanuit het landschap en vanuit het karakter van het wonen; hoofdstuk 3 is gewijd aan de te volgen procedure tijdens de planvoorbereiding voorafgaand aan de vaststelling en in hoofdstuk 4 worden de doelstellingen geformuleerd; verder worden in hoofdstuk 5 de bestemmingen en de regeling daarvan in de bij het plan behorende voorschriften toegelicht. Tenslotte komen de financiële aspecten en de resultaten van het vooroverleg en de inspraak ter sprake.



-4-

RIJKSDORP

HET PLANGEBIED

grens van het plangebied

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1. Algemeen

Rijksdorp, een voormalig landgoed, is als woonwijk vooral na de Tweede Wereldoorlog tot ontwikkeling gekomen. Het gebied is ongeveer 40 ha groot en wordt in zuidwestelijke en zuidoostelijke richting begrensd door respectievelijk de Wassenaarse slag en de Katwijkse weg. De begrenzing in noordwestelijke richting wordt gevormd door het jonge duin, de aanzet van het uitgestrekte duingebied, dat als waterwingebied wordt gebruikt. Verder strekt zich in noordoostelijke richting afgegraven duingebied uit met bollenvelden. Het gehele plangebied valt als waterwingebied onder de Verordening Bescherming Waterwingebieden van Zuid-Holland, en wel voornamelijk onder categorie III, behoudens het terrein noordwestelijk van de Van Bergenlaan dat onder de zwaardere beschermde categorie I valt. Rijksdorp ligt in het gebied dat beïnvloed wordt door de vliegfunnel van vliegveld Valkenburg.

De ligging van Rijksdorp tegen de duinen dicht bij zee, de kwaliteit van het natuurlijk gegeven ter plaatse en die van de woonbebouwing, maken Rijksdorp tot één van die aantrekkelijke Wassenaarse woongebieden die de eigen identiteit voornamelijk aan het boskarakter ontleenen.

Rijksdorp heeft, gelet op het vigerende bestemmingsplan nog enkele plekken waar woningbouw toegelaten zou kunnen worden. Daarnaast is op het voormalig defensieterrein tussen de Wassenaarse Slag en de Van der Doeslaan enige woningbouw mogelijk door het vervallen van de bestemming defensie.

Gezien de waarde van het natuurlijk gegeven en het karakter van Rijksdorp nu, is het de vraag in hoeverre verdichting als gevolg van woningbouw kan worden toegelaten.

Het bestemmingsplan zal dan ook in de eerste plaats moeten aangeven waar, en in welke mate er nog gebouwd mag worden.

2.2. Het landschap

Het plangebied heeft een grote belevingswaarde door de aanwezigheid van vele landschappelijk waardevolle elementen. De landschappelijke hoofdstructuur wordt bepaald door de ligging van het plangebied op de overgang van een aantal geologisch en bodemkundig verschillende elementen.

Op deze plaats vinden we, vanaf de kust gerekend, het jonge duin, een uitloper van de eerste (jongste) strandwal en daarachter de eerste strandvlakte en het kleigebied van de Oude Rijn (fig. 1). Op de plaats waar deze elementen bij elkaar komen heeft het landschap een ekstra grote variatie, die de aanleiding vormde voor het stichten van de landgoederen Duinrell en Rijksdorp. De eerste okkupatie en landbouwontginningen hebben plaats gevonden op de strandwal (zie ook ontwerp-strukturplan). Van daaruit is het aangrenzende gebied ontgonnen, waarna de strandwal bebost is. Op de topografische en militaire kaart 1850-1864 staat de hele uitloper van de strandwal tussen de Wassenaarse Slag en de Pan van Persijn nog als bos aangegeven.

fig 1 GEOLOGISCHE OPBOUW

-  jong duin
-  strandwal
-  oud zeezand
-  strandvlakte
-  veen op klei
-  rivierklei

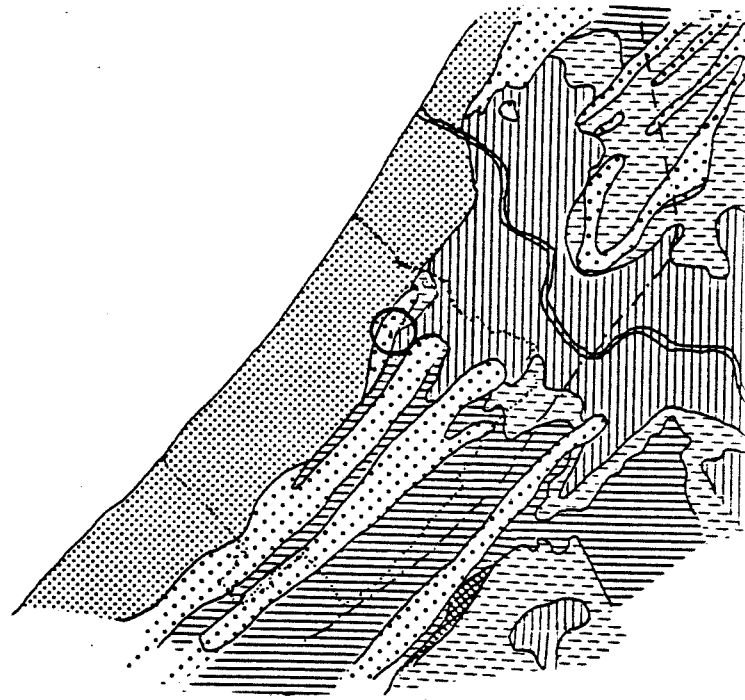
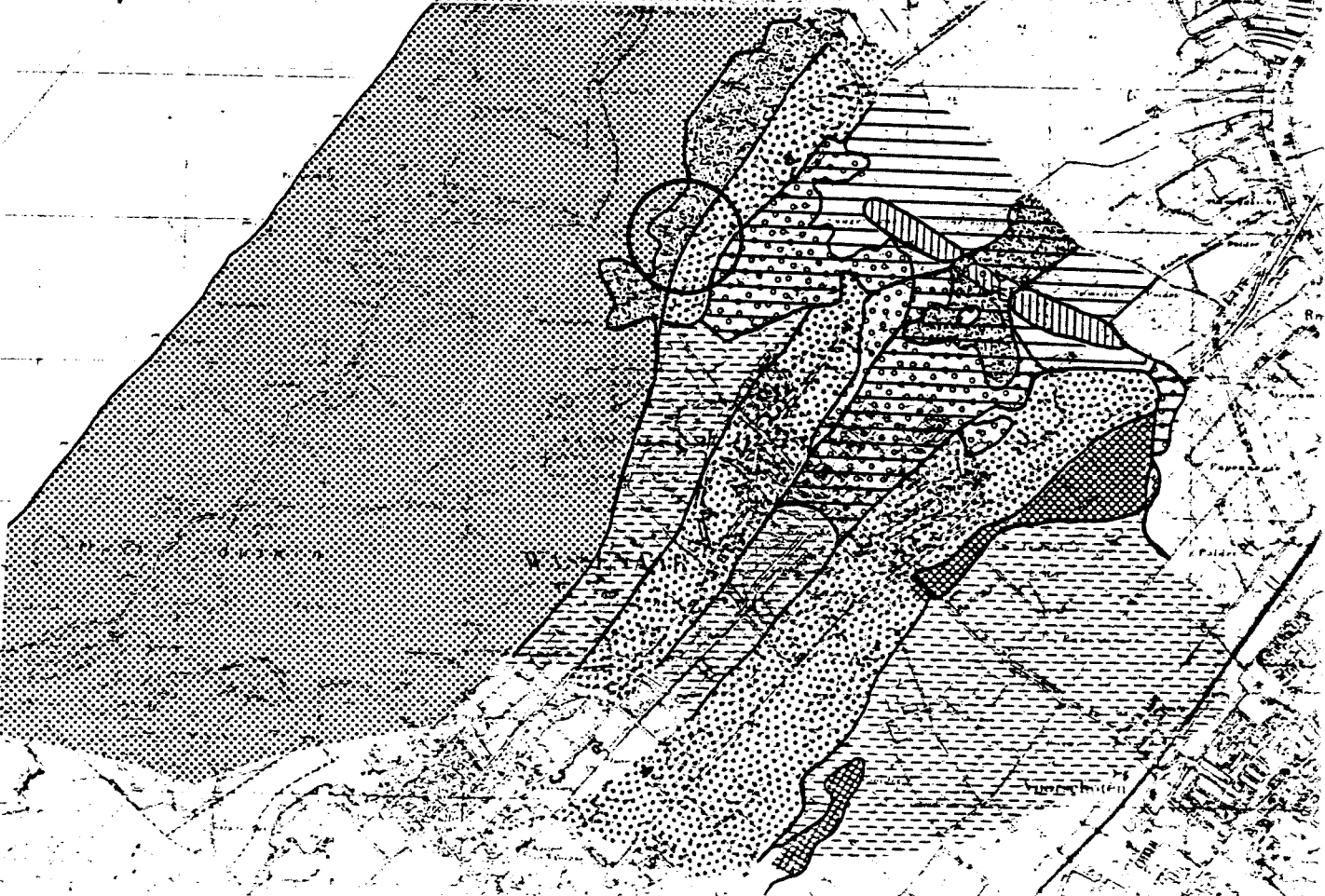


fig. 2 BODEM

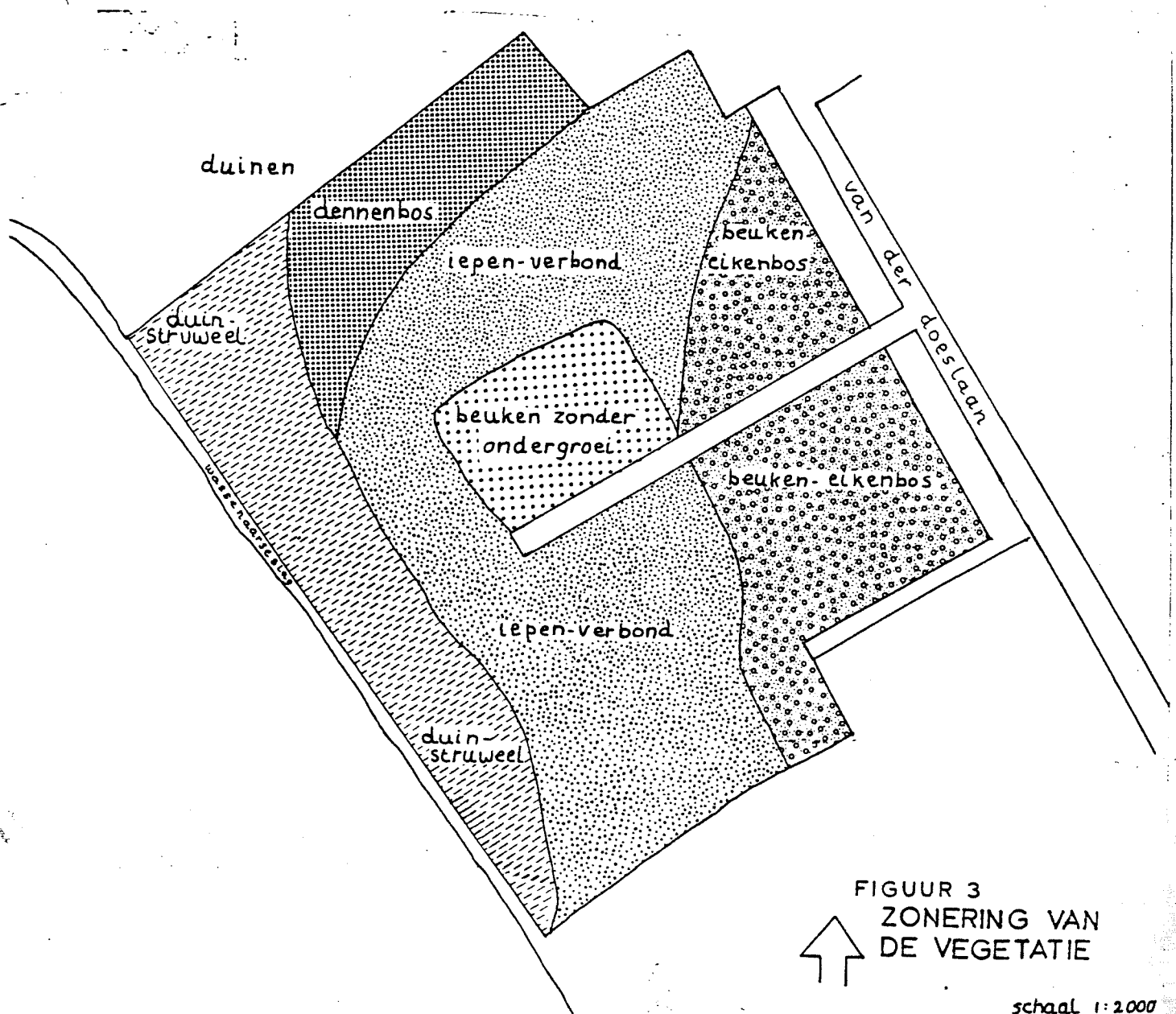
-  kalkrijke duinzandgrond
-  kalkarme zandgrond
-  venige zandgrond
-  venige slibhoudende zandgrond
-  geestgrond
-  slibhoudende zandgrond
-  lichte en matig zware klei op zware klei
-  matig zandige en lichte klei op zeer zware klei



Na 1900 is het grootste deel van dit bos gekapt. De strandwal is, evenals een deel van het jonge duin, vergraven ten behoeve van de bloembollenteelt. Bij deze ingreep bleef het bos ter plaatse van het landgoed evenwel gespaard. Later, vooral na de Tweede Wereldoorlog, is het landgoed verkaveld en heeft een luxueuze woningbouw plaatsgevonden. Doordat in de over het algemeen zeer grote tuinen bomen en boomgroepen van het oorspronkelijke bos bewaard bleven, maakt het plangebied nu nog een bosachtige indruk. Dit oude bos is nog het best ontwikkeld op het voormalige defensieterrein. Dit gebied verdient dan ook speciale aandacht en zal daarom nader worden beschreven.

2.3. Het voormalig defensieterrein

Dit terrein omvat zowel het hoge kalkrijke jonge duin alsook delen van de oude strandwal. Deze strandwal helt naar zuidoosten af en heeft in tegenstelling tot het jonge duin kalkarme, relatief rijke grond en is bovendien vochtiger. De zonering in de vegetatie loopt hiermee parallel.



In het oosten komt een goed ontwikkeld Eiken-beukenbos voor met als hoofdsoort ca. 30 meter hoge oude Beuken en daartussen Eiken en Kastanjes. De boomlaag is vrijwel gesloten. In de ondergroei komen weinig struiken voor, hier en daar Vlier en een enkele Meidoorn en aan de randen jonge Esdoorns. De bodem is plaatselijk bedekt met Klimop. Ook Dagkoekoeksbloem en Look zonder Look komen voor. Het bodemprofiel benadert dat van een zeer oud ongestoord bos, met een ca. 30 cm dikke humuslaag.

Als overgang van de duinrand naar dit bos heeft zich een bostype ontwikkeld, dat als overgang van het Essen-iepenbos naar de rijkere vorm van het Eiken-berkenbos is te beschouwen. De dominante soorten zijn hier Iep en Eik. Verder komen voor Beuk, Kastanje en Esdoorn. De boomlaag van ca. 20-30 meter hoogte is iets minder gesloten dan het vorige type. Dit komt onder meer tot uiting in een beter ontwikkelde struiklaag met Esdoorn, Iep, Vlier en Meidoorn. In de kruidenlaag werden waargenomen o.a. Gele dovenetel, Nagelkruid, Fluitekruid, Look zonder Look, Dagkoekoeksbloem, Ruw vergeetmijnetje, Robertskruid en Braam. Op enkele plaatsen is een zeer dichte opslag van Esdoorn aanwezig.

In het centrum van het gebied, dat als parkeerterrein dienst heeft gedaan, komt een bostype voor dat uitsluitend uit Beuk bestaat, vrijwel zonder ondergroei.

Op het jonge duin vinden we een goed ontwikkeld duinstruweel met Abeel, Zilver abeel, Kornoelje, Zuurbes, Wilde liguster, Duindoorn, Meidoorn, Sleedoorn en Kardinaalsmuts en enkele lage Eiken. Als kruiden vinden we hier Teunisbloem, Asperge, Robertskruid, Veelbloemige Salomonszegel, Peen, Havikskruid en Wespenorchis.

Langs de westelijke rand groeit op het jonge duin een Dennenbos van Grove den met o.a. Eikvaren, Veelbloemige Salomonszegel, Dagkoekoeksbloem en Heggerank.

Op het terrein staan een aantal grote bunkers met bijbehorende bebouwing. Deze werden ten behoeve van de camouflage, met zeer veel zorg in het terrein ingepast, waarbij de vegetatie en met name ook oudere bomen werden gespaard. Bovendien werd het terrein na de oorlog afgesloten en nauwelijks betreden met het gevolg dat de boven omschreven vegetatie zich goed kon ontwikkelen.

Bij de aanwijzing van het gebied voor partikuliere woningbouw moeten eisen gesteld worden vanuit de waarden van het landschap en de kwetsbaarheid van het gebied.

2.4. Het woonkarakter (fig. 4)

Het wonen in Rijksdorp wordt gekenmerkt door een bebouwing van woningen op individuele kavels. Vergeleken bij het bestemmingsplan Villawijken bevat het plangebied een relatief hoog percentage na-oorlogse woningen. De gerealiseerde woningen zijn van het type bungalow, semi-bungalow, schakelbungalow en villa met kap. Door de grote verschillen in vorm en afmeting van de kavels, vooral als gevolg van de variatie in diepte, is een speels bebouwingspatroon ontstaan met plaatselijke verdichtingen en verwijdingen.

In de vaak royale tuinen zijn nog restanten van de natuurlijke begroeiing aan te treffen, die bijdragen tot het overwegende boskarakter van Rijksdorp. De randen zijn wat de bebouwing betreft het meest kwetsbaar, zoals b.v. langs de Wassenaarse Slag waar nog enkele oudere woningen op korte afstand van de weg staan, en langs de Katwijkse Weg. De hier gerealiseerde schakelbungalows van recenter datum maken een relatief open indruk. Vanuit het open gebied ten noordoosten van Rijksdorp is sprake van een markante grens in het terrein, namelijk daar waar de vlakke bollenvelden (als gevolg van het afgegraven duin) overgaan in het beboste geaksidenteerde terrein. Hier worden de situering van de woningen en de bouwhoogten belangrijk. Dit geldt ook voor de noordwestelijke rand waar, vanuit het uitgestrekte duingebied de bebouwing en erfscheidingen over grote afstand opvallen. Anderzijds vraagt het nog onbebouwde terrein langs de van Bergenlaan om een afronding van de bestaande bebouwing. Bovendien zijn reeds ingrepen in dit gebied gedaan o.a. door de realisatie van een partikuliere tennisbaan. Aan de nog te realiseren bebouwing zijn eisen ten aanzien van inpassing in het landschap gesteld.

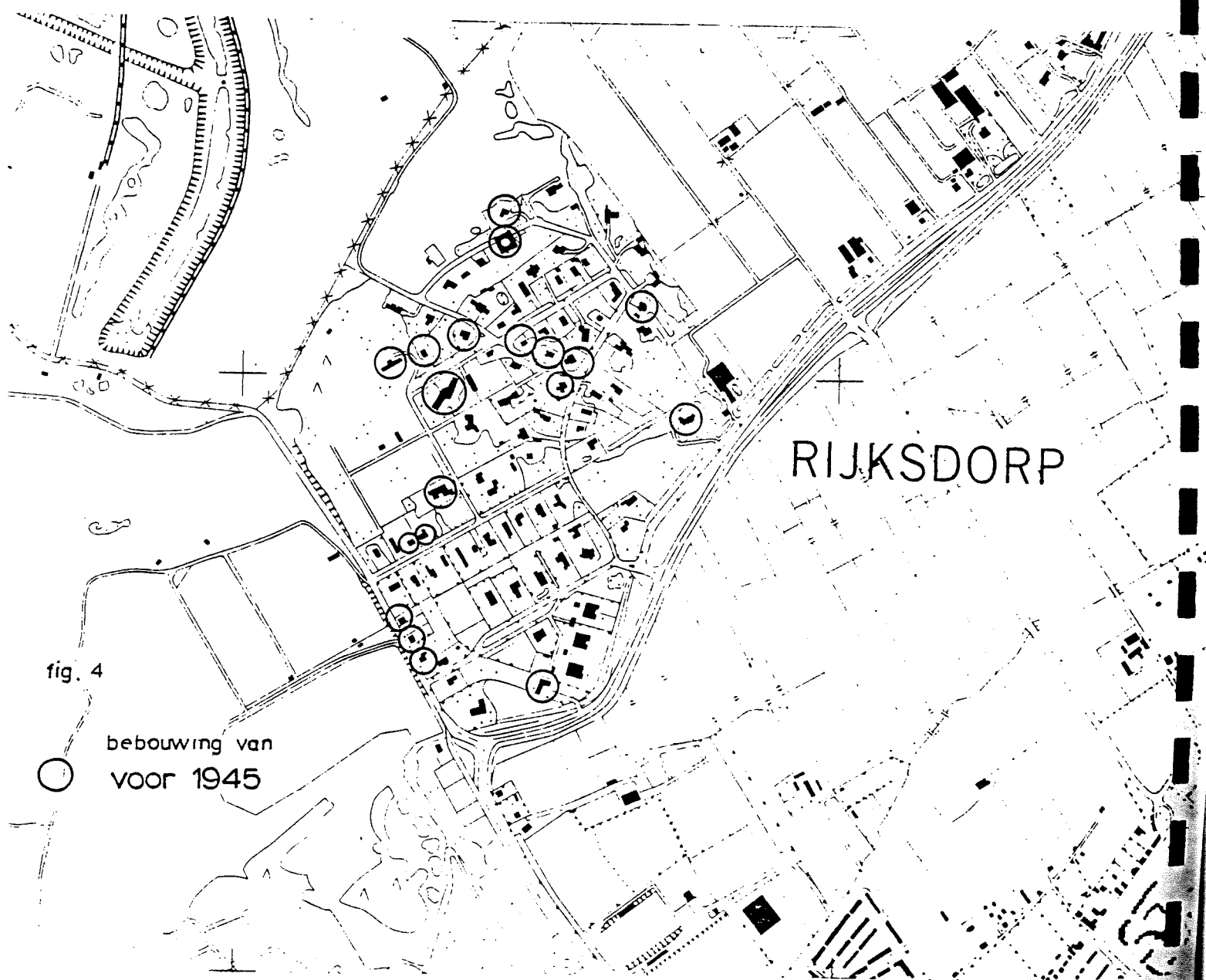


fig. 4

bebouwing van
voor 1945

3. PROCEDURE

Na een voorstudie en een beslissing omtrent de verkaveling van het "bunker-kompleks" hebben burgemeester en wethouders het konsept-voorontwerp voorgelegd aan de Commissie Technische Diensten (bestaande uit gemeenteraadsleden). Door het stedenbouwkundig adviesburo OD 205, de technische diensten en de sekretarie-afdeling algemene zaken is daarna in werkgroepverband het definitieve voorontwerp voorbereid. Dit is door burgemeester en wethouders vastgesteld, waarna het gedurende ongeveer twee maanden ter inzage heeft gelegen ten behoeve van de inspraak. Ook werd gedurende die periode het officiële vooroverleg met de officiële instanties gevoerd.

Verder wordt de volgende procedure doorlopen:

- behandeling van de inspraakreacties in een openbare vergadering van de Commissie Technische Diensten.
- vaststelling definitieve ontwerp-bestemmingsplan door burgemeester en wethouders, waarna terinzagelegging gedurende één maand volgt met de mogelijkheid voor een ieder om bij de gemeenteraad bezwaren in te dienen.
- vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, waarna wederom terinzagelegging gedurende één maand volgt met de mogelijkheid voor diegenen die tijdig bij de gemeenteraad bezwaren indienen alsmede voor een ieder, die bezwaren heeft tegen wijzigingen die bij de vaststelling in het ontwerp zijn aangebracht om bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bezwaar in te dienen.
- gehele of gedeeltelijke goedkeuring c.q. onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, waarna wederom terinzagelegging gedurende één maand volgt met de mogelijkheid van beroep bij de Kroon voor de gemeenteraad, de inspekteur van de ruimtelijke ordening, zij die zich tijdig met bezwaren tot de gemeenteraad als tot Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben gewend alsmede een ieder, die bezwaren heeft tegen (gehele of gedeeltelijke) onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.
- beslissing Kroon, waarna het plan rechtskracht verkrijgt en permanent ter inzage ligt.
(Zo geen beroep bij de Kroon wordt ingesteld krijgt het plan rechtskracht na afloop van de beroepstermijn bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, waarna eveneens permanente ter inzagelegging volgt).

4. DOELSTELLINGEN

De struktuurbepalende werking van de geomorfologie als gevolg van onder andere het jonge duin en de overgang naar de strandvlakte is van grote waarde. Daarnaast bepalen de natuurlijke rijkdom en de fraaie aanplant de aantrekkelijkheid van Rijksdorp.

Doelstelling I: De natuurlijke rijkdom, de waardevolle aanplant en de waterlopen trachten te behouden, vanwege de eigen waarde daarvan en vanwege de mogelijkheid hiermee de aantrekkelijkheid en het eigen karakter van Rijksdorp te waarborgen. Bij nieuw te ontwikkelen activiteiten ware de struktuur van het landschap met de oude beplantingen zorgvuldig te handhaven.

Rijksdorp is een ruim opgezette woonwijk met een grote verscheidenheid in architectuur - waaronder een relatief hoog percentage na-oorlogs en eigentijds - en met markante verschillen in vorm en afmeting van de kavels, die het individuele karakter van het wonen versterken.

Er zijn beperkte mogelijkheden uitbreiding van de woonfunctie toe te laten.

Doelstelling II: Zowel de opzet van het wonen als de afwisseling daarin zijn op zich waardevol en dienen te worden behouden. Iedere bouwactiviteit dient een aanvulling en zoveel mogelijk een versterking van dit karakter te zijn.

4.1. Taakstellingen betreffende het voormalig defensie terrein

- De bestemming natuurgebied en defensie dient vervangen te worden door een zorgvuldig afgewogen bestemming natuurgebied met daarin opgenomen een woongebied met de bestemming bos en tuin.
- De bebouwing dient met veel zorg in de bestaande situatie ingepast te worden.
Dit betekent dat bij het onderzoek naar de bouw mogelijkheden van het gebied rekening dient te worden gehouden met de waarden van het gebied, de kwetsbaarheid ervan en de struktuur van het landschap. Niet-natuurlijke elementen zoals bunkers, wegen, afscheidingen en leidingen, die in de oorlog zijn aangelegd dienen als aanknopingspunt gebruikt te worden om het gebied te ontsluiten en voor de bouw van woningen in te richten.
- Een gevarieerde, overwegend kleinschalige bebouwing is gewenst.
- De exploitatie dient sluitend te zijn.
- De verhouding grondprijis-bouwprijis dient zodanig te zijn dat er een markt is voor de toekomstige woningen.
- Twee van de bunkers (op de kaart als zodanig aangegeven) dienen voor de civiele verdediging ter beschikking te blijven.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Algemeen

Bij de bepaling van de grens van het plan is in hoofdzaak de begrenzing Rijksdorp van het Bestemmingsplan Landelijk Gebied aangehouden. Aanpassingen bleken noodzakelijk ten behoeve van het voormalig defensie terrein, dat in het plan Landelijk Gebied de bestemming defensie en als nevenbestemming natuurgebied verkreeg en ten behoeve van een terrein aan de Van Bergenlaan, waarop reeds een bouwclaim rustte.

Ten aanzien van het plan is waar mogelijk getracht door middel van de voorschriften een gelijksoortig beeld op te roepen als in het plan Villawijken. Dit vooral om de hanteerbaarheid van de plannen te vergemakkelijken. Verder is gestreefd naar een betrekkelijk eenvoudige juridische regeling.

Langs de Katwijkseweg bevindt zich een geluidzone van 250 meter als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. Binnen die zone ligt een deel van de bestaande villawijk Rijksdorp, in welk deel nog enkele woningen kunnen worden gebouwd. Nagenoeg al deze geprojecteerde woningen zijn ook al bestemd in het geldende bestemmingsplan. Hoewel als vaststaand mag worden aangenomen, dat de nieuwe woningen zullen kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder zal, wanneer ter zijner tijd tot realisering van deze woningen wordt overgegaan, zonodig per geval nog een akkoestisch onderzoek worden gehouden.

5.2. Individuele verkaveling

De oude regeling op basis van het vigerende plan valt op door de vaak buitengewoon diepe bouwstroken en de royale minimum maten voor zover ze al gehanteerd werden. Op deze wijze kon mede de afwisseling in de situering van de woonbebouwing ontstaan. Het blijven hanteren van de diepe bouwstroken houdt echter het gevaar in dat het karakter van Rijksdorp zal verdwijnen.

Er zal immers bij vervanging van de bestaande woningen, of herverkaveling van de grond, naast verdere verdichting een verplaatsing van de bouwlokatie kunnen plaatsvinden, waardoor het natuurlijk gegeven en de fraaie aanplant zullen worden aangetast.

Dit zou in strijd zijn met de doelstellingen.

De nieuwe regeling is afgestemd op de huidige gegeven situatie en wel zodanig dat het alsnog bebouwen van open kavels of stukken grond van royaal formaat mogelijk blijft, maar dat verdere verdichting na het afbreken van een bestaande villa niet meer mogelijk is. Voor Rijksdorp wordt de in het plan Villawijken geïntroduceerde basisbestemming "bos en tuin" aangehouden. In plaats van bebouwingsstroken wordt het symbooltje * gebruikt, dat betekent dat in geval van vervanging of verandering van een bestaande woning, de nieuwe woning voor tenminste 75% moet worden gebouwd op de oorspronkelijke bouwplek. Op deze wijze wordt zo min mogelijk ingegrepen in de gegroeide situatie.

Op open kavels wordt het bouwen van één woning toegestaan op een plaats binnen een aangegeven bebouwingsoppervlak, die op basis van een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse van de situatie is vastgesteld. Minimum maten worden vastgesteld op basis van de voorschriften van het vigerende plan en de gerealiseerde bebouwing.

De gekozen bestemmingsregeling kan verder nog als volgt worden toegelicht:

- daar waar zich reële bouw mogelijkheden aandienen, volgens het vigerende plan en de huidige situatie, zijn deze aangehouden;

- een minimum kavelbreedte behoeft in het plan niet te worden aangegeven omdat het aantal bouw mogelijkheden precies is bepaald;
- bij nieuwbouw, verbouw of vervanging is in alle gevallen een maximum oppervlak van de bebouwing van 300 m² aan te houden en een maximum goothoogte van 6,5 m; maximum hoogte van de bebouwing 12 m. Voor woningen twee aangegebouwd geldt een maximum oppervlakte van 200 m² per woning.

5.3. Bijgebouwen en andere bouwwerken

De relatief smalle en vaak diepe kavels, waarbij de kavelbreedten weinig grote verschillen tonen, laten een regeling toe op basis van een evenredigheid tussen kavelgrootte en toe te laten grootte van bijgebouwen en andere bouwwerken. Bij de regeling wordt er naar gestreefd deze verscholen en op de achterterreinen te doen situeren.

Vrijstaande bijgebouwen

aantal: 2 eksklusief carports
oppervlak: 48 m² of 3% kavel-
grootte tot maximaal 96 m²,
inklusief carports.

Plantenkas

aantal: 1
oppervlak: 6 m²

Andere bouwwerken

oppervlak: 48 m² of 3% kavelgrootte tot maximaal 64 m²

toelichting

- bij een oppervlakte van meer dan 48 m² kunnen B en W nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats van bijgebouwen en zwembaden met het oog op het natuurlijk gegeven;
- op de percelen die grenzen aan de bestemming natuurgebied kunnen B en W nadere eisen stellen ten aanzien van bijgebouwen; ook bij een oppervlakte kleiner dan 48 m²;
- ekstra "bijgebouw" in de vorm van een plantenkasje voor niet commerciële doeleinden;
- bijgebouwen 5 m achter de voorgevelbouwlijn;
- de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw en erf grenzen is minimaal 3 m. Bij bijgebouwen is samenvallen van de bouw grens en de erf grens mogelijk over een maximale lengte van 8 m;
- Bij zwembaden mag de afstand tot de zijdelingse terreinscheiding aan één zijde minimaal 3 m bedragen, mits het totaal aan beide zijden minimaal 10 m bedraagt.

5.4. Bebouwingsmogelijkheden op het voormalig defensie terrein

Om het gebied zo weinig mogelijk aan te tasten wordt in eerste instantie gedacht om de bouwplaatsen, voornamelijk voor woningbouw, op en aan de bunkers te realiseren. De bunkers verkeren in goede staat van onderhoud en vormen door grote bouwvolumes en zware konstrukties een gerealiseerde ingreep in het natuurlijk milieu. Bovendien zullen de bunkers op deze wijze ook van binnen uit ontsloten en gebruikt kunnen worden. Ook de bestaande wegen zijn dan goed te gebruiken, waardoor de bestaande laanbeplantingen gehandhaafd kunnen worden. Daar waar tussen de bunkerbebouwing aan de ontsluitingsweg voldoende ruimte aanwezig was, is ook woningbouw mogelijk toegelaten.

Verder is woningbouw op de plaats van de voormalige kantine mogelijk gemaakt. Twee van de bunkers krijgen een functie ten behoeve van de civiele verdediging.

Bij het overwegen van andere bouw mogelijkheden is allereerst onderzocht welke gebieden in aanmerking komen voor de bestemming natuurgebied gezien hun natuurwaarden. Dat zijn:

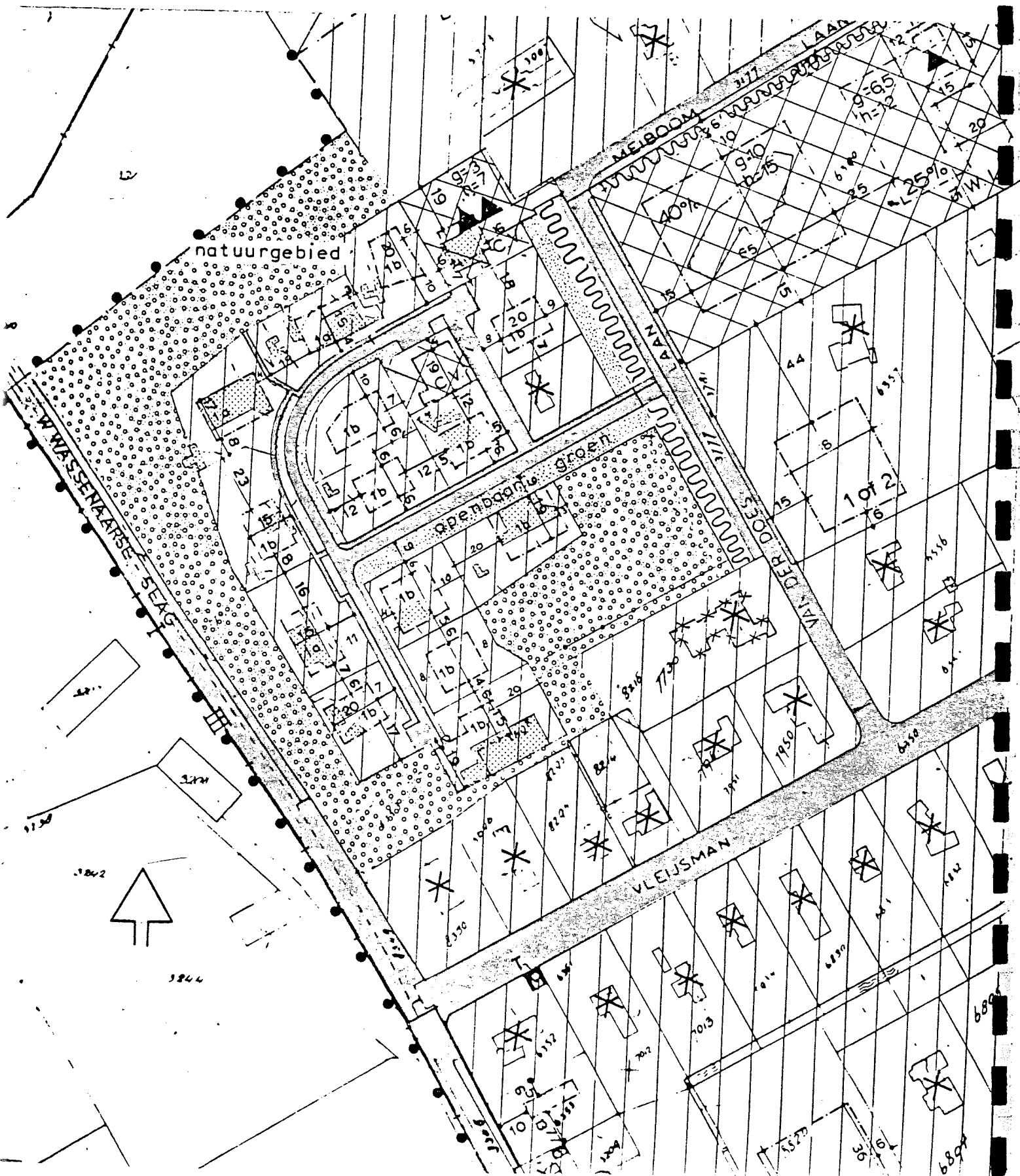
- het randgebied langs de Wassenaarse slag met het duinstruweel. Dit gebied is zeer erosiegevoelig omdat het een duingebied is met steile hellingen;
- het noordelijke randgebied met het dennenbos. Dit gebied is nodig als bufferzone tussen het duingebied en de toekomstige bebouwing. Het gaat hierbij bovendien om een gebied waarin een waardevolle ondergroei aanwezig is. Dit gebied is minder gevoelig voor betreding dan de westelijke rand. Aanleg van een wandelpad is hier mogelijk. Bovendien zijn genoemde randgebieden hoog gelegen zodat bebouwing tot ver in de omtrek zichtbaar zou worden;
- het eiken-beukenbos in het zuidoosten van het voormalig defensie terrein. Dit gebied is vegetatiekundig gezien zeer goed ontwikkeld (zie ook pag. 8) en is daarom ook tot natuurgebied bestemd.

Puur vanuit het landschap gezien zou het verder wenselijk zijn geweest ook het overgangsgebied tussen het genoemde waardevolle eiken-beukenbos en de duinrand langs de Wassenaarse slag zoveel mogelijk intact te laten. Op deze wijze zou nog een zekere samenhang in het gebied gehandhaafd blijven. In het algemeen kan namelijk gesteld worden dat een groter samenhangend gebied gemakkelijker zijn waarde als natuurgebied behoudt. Dit overgangsgebied is reeds aangetast doordat in dit gebied een grote bunker, een ontsluitingsweg en enige opstallen liggen. Ook is de actuele vegetatie hier minder waardevol (meer esdoornopslag) dan in de eerder genoemde gebieden. Met betrekking tot bovengenoemde punten is hier woningbouw mogelijk gemaakt, die bij voorkeur in een latere fase valt te realiseren.

Tenslotte zijn nog twee lokaties te noemen waarin woonbebouwing wordt toegestaan. Een lokatie is gelegen in het centrum van het voormalig defensie terrein. De grote beuken die er staan, missen de voor beukenbos typische ondergroei als gevolg van de daar gedeponeerde ijzeren rijplaten. De andere lokatie is gelegen ten noorden van de bestaande woning tussen de van der Doeslaan en het hoog gelegen dennenbos. Het terrein helt af naar de van der Doeslaan en is ook begroeid met grote bomen. Ter plaatse kunnen twee woningen gerealiseerd worden. Door de situering van de twee woningen in het beschreven gebiedje komt de nieuwe woonkluster wat minder geïsoleerd te liggen van Rijksdorp.

Bij deze planopzet hebben de meest waardevolle delen de bestemming natuurgebied gekregen. Om de waarden van dit gebied zoveel mogelijk te kunnen handhaven, is een goed beheer noodzakelijk. Betreffende het erosiegevoelige deel langs de Wassenaarse slag en het restant eiken-beukenbos kan gesteld worden dat betreding zoveel mogelijk beperkt moet blijven.

VOORSTEL voor 15 woningen
inkluisief bestaande woning
op het voormalig defensie terrein



De ontsluitingswegen worden begeleid door groenstroken zodat de bestaande bomenlanen gespaard kunnen worden.

De grootte van de kavels varieert nogal, namelijk tussen $\pm 950 \text{ m}^2$ en $\pm 1600 \text{ m}^2$. Dit vindt zijn oorzaak onder andere in de grenzen van het natuurgebied en ligging van de bunkers. De bebouwingsoppervlakte per kavel bedraagt ± 200 tot $\pm 400 \text{ m}^2$ en is in geval van een bunker aan deze gekoppeld. Bij het bepalen van de grenzen van de bebouwingsoppervlakken is uitgegaan van de plaats en positie van de bunkers, alsmede de ruimtewerking van de bouwvolumes.

Gezien de bijzondere bouwmogelijkheden ter plaatse van de bunkers wordt in een aantal gevallen een lagere goot- en bouwhoogte aangehouden, gemeten vanaf bovenkant bunkerdak (1a, zie verklaring).

Tenslotte is gemeend dat hiermee aangesloten wordt op het karakter van Rijksdorp. Voor zover het gronden betreft voor woningbouw is daarom de bestemming bos en tuin aangehouden.

toelichting

- in het bebouwingsoppervlak is aangegeven of een eengezinswoning op een hoog boven het maaiveld uitstekende bunker geprojecteerd is (a); voor een dergelijke woning geldt: goothoogte 3 m, nok 7 m, gemeten ten opzichte van bovenkant bunker dak;
- voor alle woningen op het voormalige defensie terrein (a en b) gelden minimum afstanden tot erfscheidingen, die op de kaart zijn aangegeven.

In dit deel van het plan is verder de bestemming "niet wijkgebonden functies"-t.b.v. civiele verdediging opgenomen.

5.5. Overige bestemmingen

Hieronder worden gerekend de wijkvoorzieningen: verkeer, water, openbaar groen, nutsgebouwtjes, alsmede de bestemming "niet wijkgebonden functies" en de bestemming "natuurgebied".

De bestemming verkeersdoeleinden omvat mede alle openbare ruimte die geen groen van enige omvang of water is alsmede nutsgebouwtjes e.d.. Dit houdt in dat specifieke voet-, fiets- of ruiterspaden niet apart behoeven te worden bestemd en dat deze zonder wijziging van het plan binnen de bestemming verkeersdoeleinden een plaats kunnen krijgen. In de bij het plan behorende profielen is een beeld gegeven van de meest kenmerkende dwarsdoorsneden.

Onder openbaar groen vallen die gebieden die meer betekenis hebben dan een groene strook langs een weg. In de bestemming openbaar groen is de aanleg van voet-, fiets en ruiterspaden mogelijk, en zijn verder zit- en speelgelegenheden te realiseren.

Het water is apart bestemd, voor zover het strukturbepalend is en een verrijking van het woonmilieu betekent. Bovendien bleek tijdens de laatste jaren het belang van een goede waterhuishouding in dit gebied. Bij de bestemming water is de bouw van bruggetjes en de aanleg van kades en beschoeiingen inbegrepen.

De bestemming niet wijkgebonden funkties wordt gehanteerd ten aanzien van de kavels aan de Meiboomlaan, in gebruik bij het "Netherlands Institute for Advanced Studies" (N.I.A.S.). In deze gevallen is tevens een dienstwoning toegestaan. Reeds eerder zijn de twee bunkers ten behoeve van de civiele verdediging als niet wijkgebonden funkties genoemd. Hierop zijn op de aangegeven plaats twee dienstwoningen toegestaan.

De bestemming natuurgebied is opgenomen teneinde de kwaliteit van het natuurlijk gegeven ter plaatse van het voormalig defensieterrein voldoende te garanderen; in het bijzonder vanwege de kwetsbaarheid van het gebied.

Vermeld werd reeds, dat het gebied Rijksdorp tevens waterwingebied is. In het plangebied komen verschillende beschermingszones van de provinciale Verordening Bescherming Waterwingebieden Zuid-Holland voor, n.l. waterwingebied I en III.

Alleen waterwingebied I is in het plan bestemd tot waterwingebied, teneinde bouwwerken, werken en werkzaamheden ten behoeve van de waterwinning in dit gebied mogelijk te maken. Bovendien geldt in waterwingebied I de hoogste mate van bescherming van het grondwater.

Op grond van de eerder genoemde provinciale verordening zijn regelingen ter bescherming van het grondwater van toepassing, waaronder het aanleggen van wegen en parkeerplaatsen, dat niet mag plaatsvinden zonder ontheffing van het college van gedeputeerde staten.

Voorts kent het plan een tweetal wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening:

1. de mogelijkheid om de bestemming niet-wijkgebonden funkties WI te wijzigen in bos- en tuin, alsmede in wonen, eengezinshuizen, vrijstaand, met dien verstande, dat maximaal 4 eengezinshuizen mogelijk zijn.
2. de mogelijkheid om de bestemming wonen voor vrijstaande eengezinshuizen aan de Van der Doeslaan 1 te wijzigen in hotel en of cultureel maatschappelijke doeleinden met één inpandige dienstwoning.

Tenslotte zijn op de plankaart de maximale bouwhoogten ten opzichte van N.A.P. als gevolg van de hellingen van de vliegfunnel vliegveld Valkenburg aangegeven. Aangezien de voorgeschreven hoogten van gebouwen en andere bouwwerken alsmede de maximaal toelaatbare hoogten in geval van vrijstellingen onder deze grenswaarden liggen is volstaan met een notitie op de plankaart.

6. **EKONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een konserverend karakter hetgeen geen financiële konsekventies tot gevolg heeft.

Het door de gemeente aangekochte bunkerkompleks, waarvan tegen het niet goedkeuren door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van het betreffende aankoopbesluit een beroepsprocedure bij de Kroon loopt, is het enige plandeel, dat voor de gemeente financiële konsekventies heeft. Dit terrein zal voor partikuliere woningbouw in de vrije sektor worden uitgegeven. Voor dit onderdeel is een sluitende exploitatie-opzet opgesteld.

Gesteld kan derhalve worden, dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

Zie bijlage.

Gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland
d.d. 24 mei 1983, nr. B20673/1. Goedkeuring werd onthouden aan de
op de plankkaart als zodanig aangegeven gedeelten.

1474-275

GEMEENTE WASSENAAR

BESTEMMINGSPLAN RIJKSDORP

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

OD 205

GEMEENTE WASSENAAR

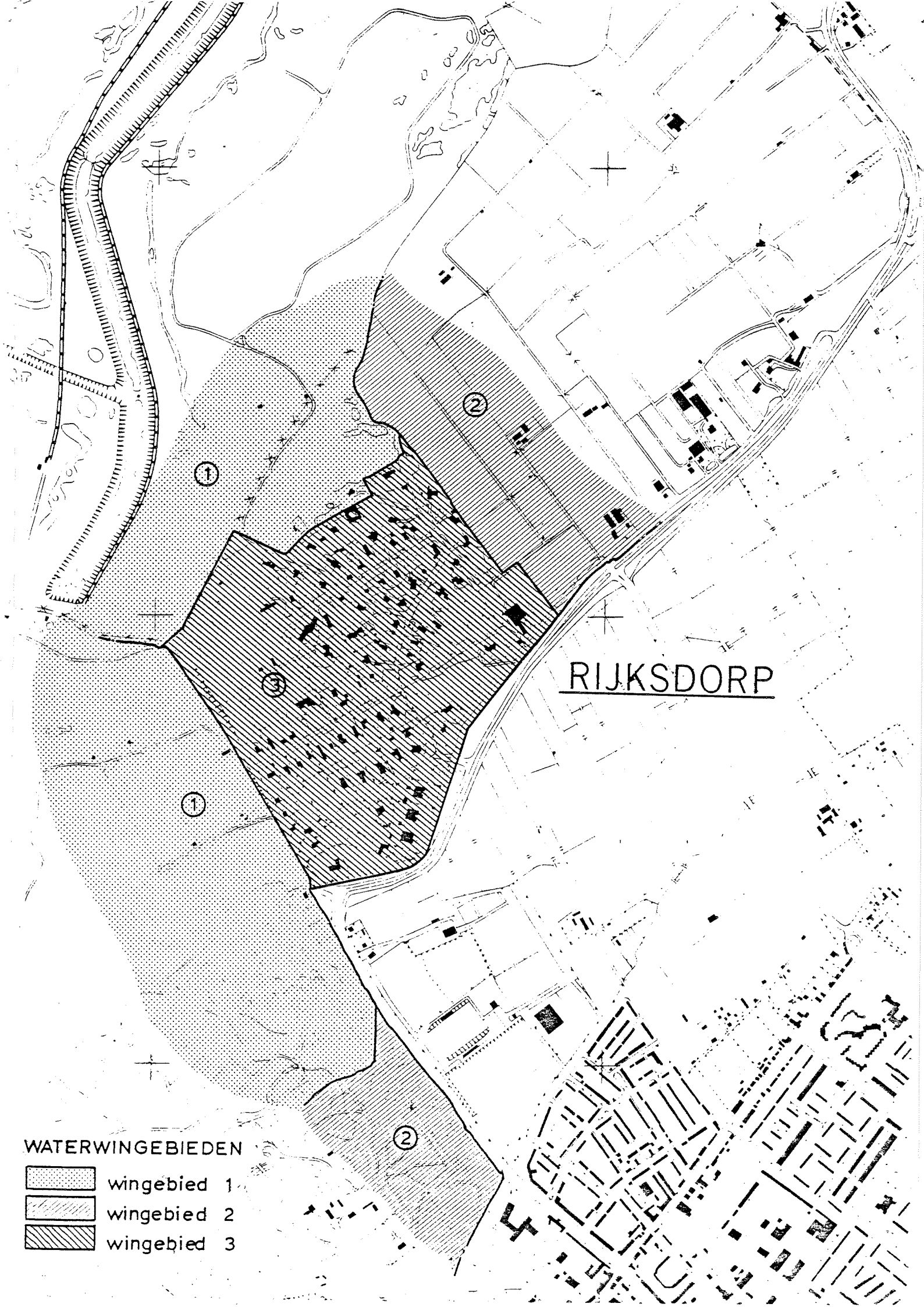
maart 1982

aldus vastgesteld door de raad van de
Gemeente Wassenaar bij besluit van
15 maart 1982, nr. 43

de voorzitter,

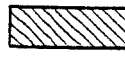
de sekretaris,





RIJKSDORP

WATERWINGEBIEDEN

-  wingebied 1
-  wingebied 2
-  wingebied 3

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN RIJKSDORP

INHOUD:

blz.:

1. Verantwoording	3
- aanleiding	3
- opzet	3
2. Beschrijving van het plangebied	5
- algemeen	5
- het landschap	5
- het voormalig defensieterrein	7
- het woonkarakter	8
3. Procedure	10
4. Doelstellingen	11
- taakstellingen betreffende het voormalig defensieterrein	11
5. Planbeschrijving	12
- algemeen	12
- individuele verkaveling	12
- bijgebouwen en andere bouwwerken	13
- bebouwingsmogelijkheden op het voormalig defensieterrein	13
- overige bestemmingen	16
6. Economische uitvoerbaarheid	18
7. Resultaten vooroverleg en inspraakprocedure	19

1. VERANTWOORDING

1.1. Aanleiding

De opzet en de allure van het wonen in Wassenaar-Rijksdorp komt sterk overeen met dat van het wonen in het gebied Villawijken, waarvoor in 1976/77 het bestemmingsplan Villawijken is ontwikkeld met het doel verder gaande verdichting en verschrallen van het wonen tegen te gaan. Dit is minder urgent in Rijksdorp, dat mede door de in het geldende bestemmingsplan aangehouden royale minimum maten slechts in geringe mate mogelijkheden tot verdere verdichting biedt.

De volgende overwegingen vormden de aanleiding tot het hier gepresenteerde bestemmingsplan Rijksdorp:

- in de wet op de ruimtelijke ordening is bepaald dat bestemmingsplannen regelmatig moeten worden aangepast aan de gewijzigde planologische inzichten.
In verband hiermee wordt voor Rijksdorp een aanpak konform Villawijken voorgesteld;
- in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1975 dat thans ter beoordeling bij de Kroon ligt heeft het bij Rijksdorp gelegen bunkercomplex de dubbelbestemming Natuurgebied en Defensiedoeleinden. Dit bunkercomplex zal niet meer voor defensiedoeleinden worden gebruikt, waardoor dit bestemmingsgedeelte wegvalt. Door dit wegvallen is een planherziening gewenst.

1.2. Opzet

Een bestemmingsplan komt via een voorstudie, inspraak en officieel overleg tot stand en is, eenmaal vastgesteld door de gemeenteraad, een wettelijk plan dat de burgers rechtszekerheid biedt en de planologische visie van de overheid zeker stelt ten aanzien van het bebouwen en gebruiken van grond en het gebruik van gebouwen. Een dergelijk plan bestaat uit een plankaart, bijbehorende voorschriften en een toelichting.

Om het herziene plan toe te lichten, komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde:

in hoofdstuk 2, ten aanzien van de beschrijving van het plangebied, wordt een kenschets gegeven van Rijksdorp vanuit het landschap en vanuit het karakter van het wonen; hoofdstuk 3 is gewijd aan de te volgen procedure tijdens de planvoorbereiding voorafgaand aan de vaststelling en in hoofdstuk 4 worden de doelstellingen geformuleerd; verder worden in hoofdstuk 5 de bestemmingen en de regeling daarvan in de bij het plan behorende voorschriften toegelicht. Tenslotte komen de financiële aspecten en de resultaten van het vooroverleg en de inspraak ter sprake.



RIJKSDORP

HET PLANGEBIED

— grens van het plangebied

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1. Algemeen

Rijksdorp, een voormalig landgoed, is als woonwijk vooral na de Tweede Wereldoorlog tot ontwikkeling gekomen. Het gebied is ongeveer 40 ha groot en wordt in zuidwestelijke en zuidoostelijke richting begrensd door respectievelijk de Wassenaarse slag en de Katwijkse weg. De begrenzing in noordwestelijke richting wordt gevormd door het jonge duin, de aanzet van het uitgestrekte duingebied, dat als waterwingebied wordt gebruikt. Verder strekt zich in noordoostelijke richting afgegraven duingebied uit met bollenvelden. Het gehele plangebied valt als waterwingebied onder de Verordening Bescherming Waterwingebieden van Zuid-Holland, en wel voornamelijk onder categorie III, behoudens het terrein noordwestelijk van de Van Bergenlaan dat onder de zwaarder beschermde categorie I valt. Rijksdorp ligt in het gebied dat beïnvloed wordt door de vliegfunnel van vliegveld Valkenburg.

De ligging van Rijksdorp tegen de duinen dicht bij zee, de kwaliteit van het natuurlijk gegeven ter plaatse en die van de woonbebouwing, maken Rijksdorp tot één van die aantrekkelijke Wassenaarse woongebieden die de eigen identiteit voornamelijk aan het boskarakter ontleenen.

Rijksdorp heeft, gelet op het vigerende bestemmingsplan nog enkele plekken waar woningbouw toegelaten zou kunnen worden. Daarnaast is op het voormalig defensieterrein tussen de Wassenaarse Slag en de Van der Doeslaan enige woningbouw mogelijk door het vervallen van de bestemming defensie.

Gezien de waarde van het natuurlijk gegeven en het karakter van Rijksdorp nu, is het de vraag in hoeverre verdichting als gevolg van woningbouw kan worden toegelaten.

Het bestemmingsplan zal dan ook in de eerste plaats moeten aangeven waar, en in welke mate er nog gebouwd mag worden.

2.2. Het landschap

Het plangebied heeft een grote belevingswaarde door de aanwezigheid van vele landschappelijk waardevolle elementen. De landschappelijke hoofdstructuur wordt bepaald door de ligging van het plangebied op de overgang van een aantal geologisch en bodemkundig verschillende elementen.

Op deze plaats vinden we, vanaf de kust gerekend, het jonge duin, een uitloper van de eerste (jongste) strandwal en daarachter de eerste strandvlakte en het kleigebied van de Oude Rijn (fig. 1). Op de plaats waar deze elementen bij elkaar komen heeft het landschap een ekstra grote variatie, die de aanleiding vormde voor het stichten van de landgoederen Duinrell en Rijksdorp. De eerste okkupatie en landbouwontginningen hebben plaats gevonden op de strandwal (zie ook ontwerp-structuurplan). Van daaruit is het aangrenzende gebied ontgonnen, waarna de strandwal bebost is. Op de topografische en militaire kaart 1850-1864 staat de hele uitloper van de strandwal tussen de Wassenaarse Slag en de Pan van Persijn nog als bos aangegeven.

fig 1 GEOLOGISCHE OPBOUW

-  jong duin
-  strandwal
-  oud zeezand
-  strandvlakte
-  veen op klei
-  rivierklei

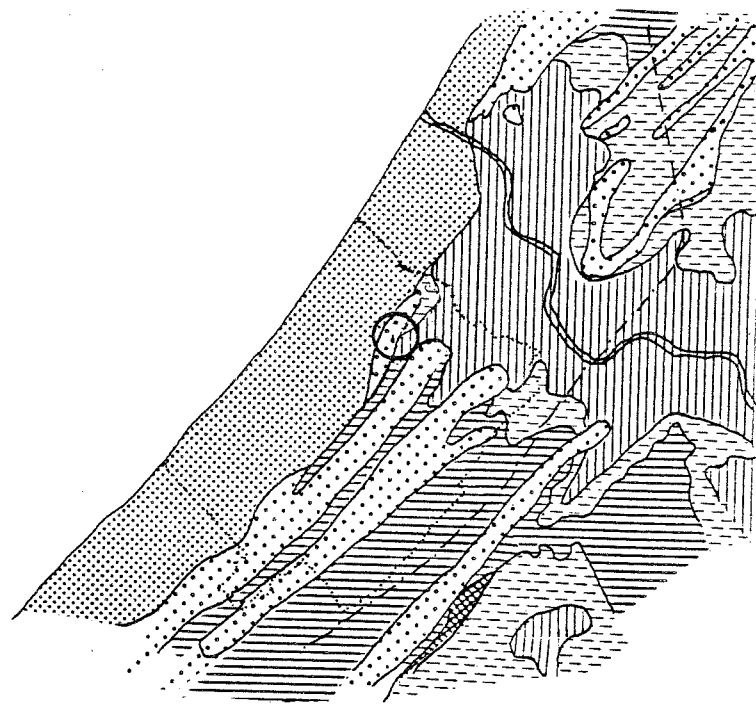
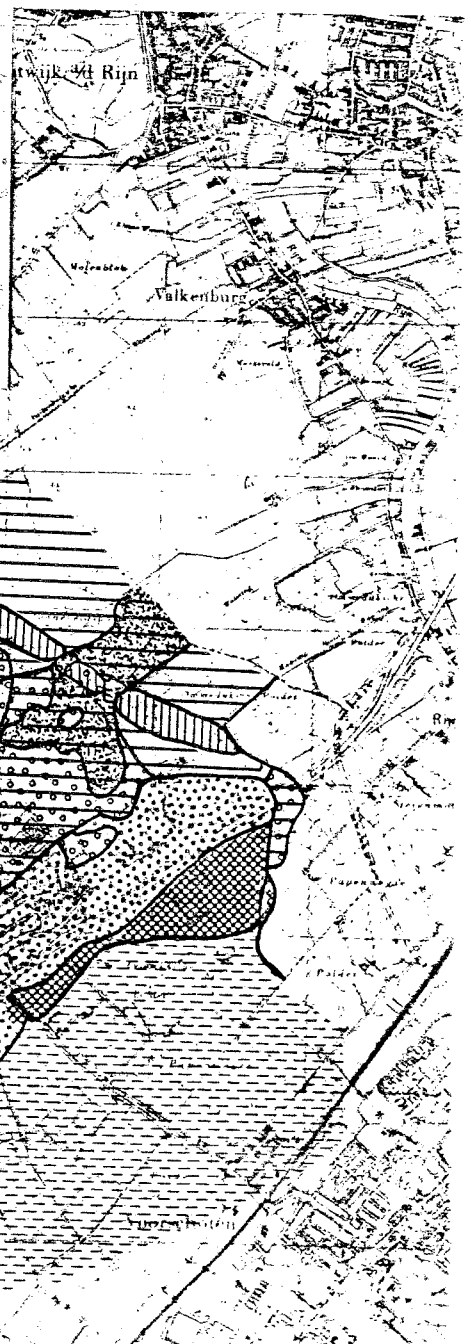


fig. 2 BODEM

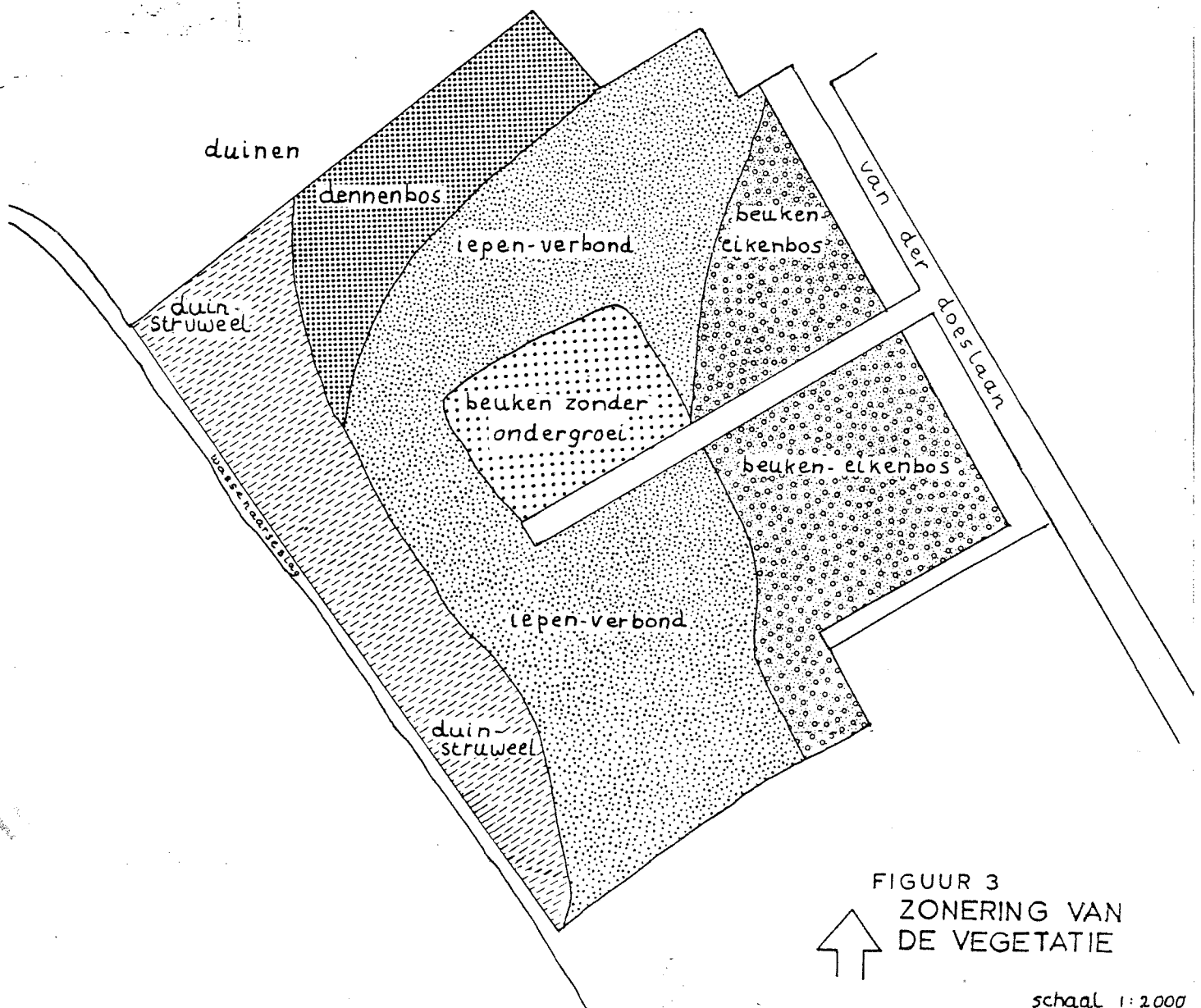
-  kalkrijke duinzandgrond
-  kalkarme zandgrond
-  venige zandgrond
-  venige slibhoudende zandgrond
-  geestgrond
-  slibhoudende zandgrond
-  lichte en matig zware klei op zware klei
-  matig zandige en lichte klei op zeer zware klei



Na 1900 is het grootste deel van dit bos gekapt. De strandwal is, evenals een deel van het jonge duin, vergraven ten behoeve van de bloembollenteelt. Bij deze ingreep bleef het bos ter plaatse van het landgoed evenwel gespaard. Later, vooral na de Tweede Wereldoorlog, is het landgoed verkaveld en heeft een luxueuze woningbouw plaatsgevonden. Doordat in de over het algemeen zeer grote tuinen bomen en boomgroepen van het oorspronkelijke bos bewaard bleven, maakt het plangebied nu nog een bosachtige indruk. Dit oude bos is nog het best ontwikkeld op het voormalige defensieterrein. Dit gebied verdient dan ook speciale aandacht en zal daarom nader worden beschreven.

2.3. Het voormalig defensieterrein

Dit terrein omvat zowel het hoge kalkrijke jonge duin alsook delen van de oude strandwal. Deze strandwal helt naar zuidoosten af en heeft in tegenstelling tot het jonge duin kalkarme, relatief rijke grond en is bovendien vochtiger. De zonering in de vegetatie loopt hiermee parallel.



schaal 1:2000

In het oosten komt een goed ontwikkeld Eiken-beukenbos voor met als hoofdsoort ca. 30 meter hoge oude Beuken en daartussen Eiken en Kastanjes. De boomlaag is vrijwel gesloten. In de ondergroei komen weinig struiken voor, hier en daar Vlier en een enkele Meidoorn en aan de randen jonge Esdoorns. De bodem is plaatselijk bedekt met Klimop. Ook Dagkoekoeksbloem en Look zonder Look komen voor. Het bodemprofiel benadert dat van een zeer oud ongestoord bos, met een ca. 30 cm dikke humuslaag.

Als overgang van de duinrand naar dit bos heeft zich een bostype ontwikkeld, dat als overgang van het Essen-iepenbos naar de rijkere vorm van het Eiken-berkenbos is te beschouwen. De dominante soorten zijn hier Iep en Eik. Verder komen voor Beuk, Kastanje en Esdoorn. De boomlaag van ca. 20-30 meter hoogte is iets minder gesloten dan het vorige type. Dit komt onder meer tot uiting in een beter ontwikkelde struiklaag met Esdoorn, Iep, Vlier en Meidoorn. In de kruidenlaag werden waargenomen o.a. Gele dovenetel, Nagelkruid, Fluitekruid, Look zonder Look, Dagkoekoeksbloem, Ruw vergeetmijnietje, Robertskruid en Braam. Op enkele plaatsen is een zeer dichte opslag van Esdoorn aanwezig.

In het centrum van het gebied, dat als parkeerterrein dienst heeft gedaan, komt een bostype voor dat uitsluitend uit Beuk bestaat, vrijwel zonder ondergroei.

Op het jonge duin vinden we een goed ontwikkeld duinstruweel met Abeel, Zilver abeel, Kornoelje, Zuurbes, Wilde liguster, Duindoorn, Meidoorn, Sleedoorn en Kardinaalsmuts en enkele lage Eiken. Als kruiden vinden we hier Teunisbloem, Asperge, Robertskruid, Veelbloemige Salomonszegel, Peen, Havikskruid en Wespenorchis.

Langs de westelijke rand groeit op het jonge duin een Dennenbos van Grove den met o.a. Eikvaren, Veelbloemige Salomonszegel, Dagkoekoeksbloem en Heggerank.

Op het terrein staan een aantal grote bunkers met bijbehorende bebouwing. Deze werden ten behoeve van de camouflage, met zeer veel zorg in het terrein ingepast, waarbij de vegetatie en met name ook oudere bomen werden gespaard. Bovendien werd het terrein na de oorlog afgesloten en nauwelijks betreden met het gevolg dat de boven omschreven vegetatie zich goed kon ontwikkelen.

Bij de aanwijzing van het gebied voor partikuliere woningbouw moeten eisen gesteld worden vanuit de waarden van het landschap en de kwetsbaarheid van het gebied.

2.4. Het woonkarakter (fig. 4)

Het wonen in Rijksdorp wordt gekenmerkt door een bebouwing van woningen op individuele kavels. Vergeleken bij het bestemmingsplan Villawijken bevat het plangebied een relatief hoog percentage na-oorlogse woningen. De gerealiseerde woningen zijn van het type bungalow, semi-bungalow, schakel-bungalow en villa met kap. Door de grote verschillen in vorm en afmeting van de kavels, vooral als gevolg van de variatie in diepte, is een speels bebouwingspatroon ontstaan met plaatselijke verdichtingen en verwijdingen.

In de vaak royale tuinen zijn nog restanten van de natuurlijke begroeiing aan te treffen, die bijdragen tot het overwegende boskarakter van Rijksdorp. De randen zijn wat de bebouwing betreft het meest kwetsbaar, zoals b.v. langs de Wassenaarse Slag waar nog enkele oudere woningen op korte afstand van de weg staan, en langs de Katwijkse Weg. De hier gerealiseerde schakelbungalows van recenter datum maken een relatief open indruk. Vanuit het open gebied ten noordoosten van Rijksdorp is sprake van een markante grens in het terrein, namelijk daar waar de vlakke bollenvelden (als gevolg van het afgegraven duin) overgaan in het beboste geaksidenteerde terrein. Hier worden de situering van de woningen en de bouwhoogten belangrijk. Dit geldt ook voor de noordwestelijke rand waar, vanuit het uitgestrekte duingebied de bebouwing en erfscheidingen over grote afstand opvallen. Anderzijds vraagt het nog onbebouwde terrein langs de van Bergenlaan om een afronding van de bestaande bebouwing. Bovendien zijn reeds ingrepen in dit gebied gedaan o.a. door de realisatie van een partikuliere tennisbaan. Aan de nog te realiseren bebouwing zijn eisen ten aanzien van inpassing in het landschap gesteld.

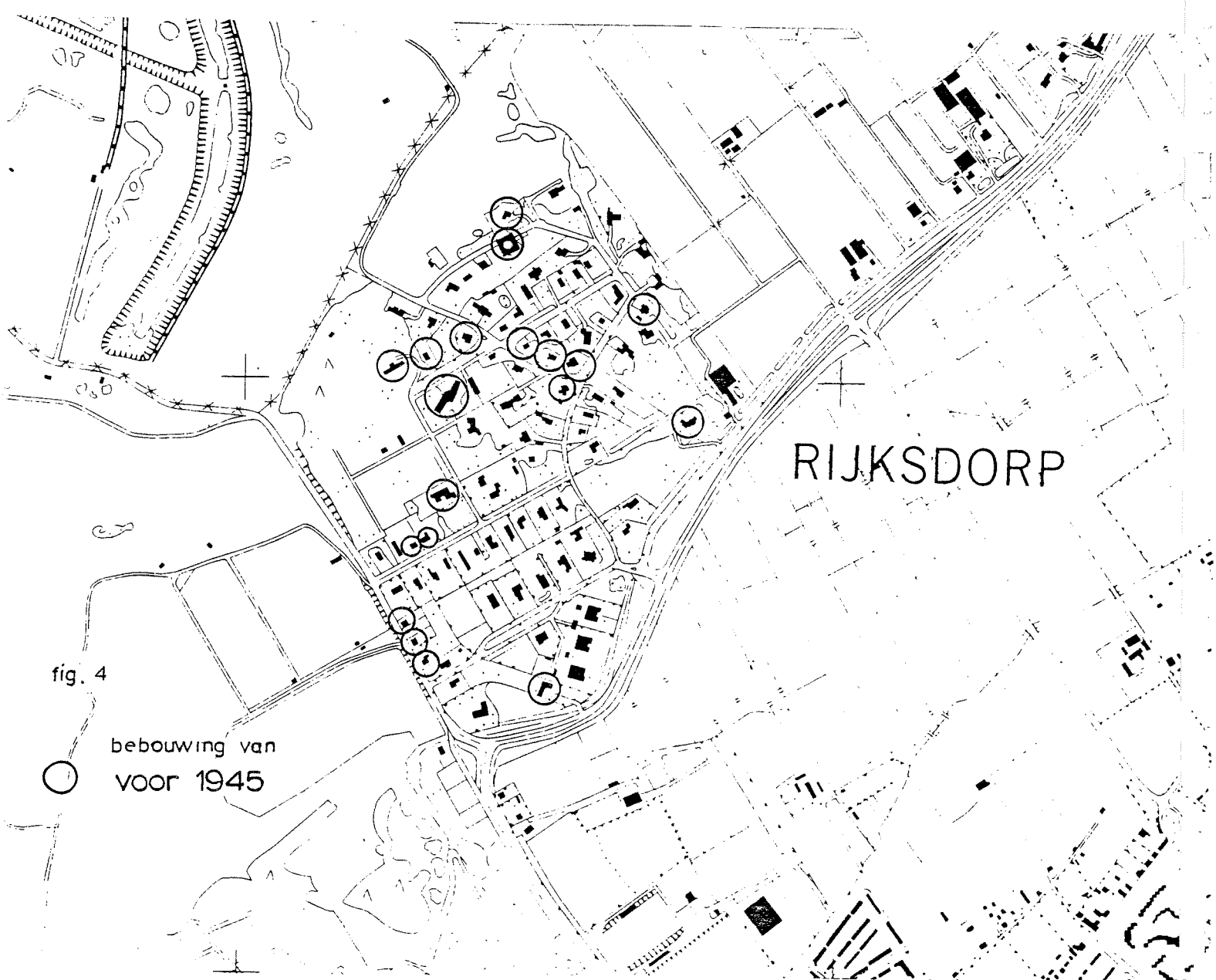


fig. 4

bebouwing van
voor 1945

3. PROCEDURE

Na een voorstudie en een beslissing omtrent de verkaveling van het "bunker-kompleks" hebben burgemeester en wethouders het konsept-voorontwerp voorgelegd aan de Commissie Technische Diensten (bestaande uit gemeenteraadsleden). Door het stedenbouwkundig adviesburo OD 205, de technische diensten en de sekretarie-afdeling algemene zaken is daarna in werkgroepverband het definitieve voorontwerp voorbereid. Dit is door burgemeester en wethouders vastgesteld, waarna het gedurende ongeveer twee maanden ter inzage heeft gelegen ten behoeve van de inspraak. Ook werd gedurende die periode het officiële vooroverleg met de officiële instanties gevoerd.

Verder wordt de volgende procedure doorlopen:

- behandeling van de inspraakreacties in een openbare vergadering van de Commissie Technische Diensten.
- vaststelling definitieve ontwerp-bestemmingsplan door burgemeester en wethouders, waarna terinzagelegging gedurende één maand volgt met de mogelijkheid voor een ieder om bij de gemeenteraad bezwaren in te dienen.
- vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, waarna wederom terinzagelegging gedurende één maand volgt met de mogelijkheid voor diegenen die tijdig bij de gemeenteraad bezwaren indienen alsmede voor een ieder, die bezwaren heeft tegen wijzigingen die bij de vaststelling in het ontwerp zijn aangebracht om bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bezwaar in te dienen.
- gehele of gedeeltelijke goedkeuring c.q. onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, waarna wederom terinzagelegging gedurende één maand volgt met de mogelijkheid van beroep bij de Kroon voor de gemeenteraad, de inspekteur van de ruimtelijke ordening, zij die zich tijdig met bezwaren tot de gemeenteraad als tot Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben gewend alsmede een ieder, die bezwaren heeft tegen (gehele of gedeeltelijke) onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.
- beslissing Kroon, waarna het plan rechtskracht verkrijgt en permanent ter inzage ligt.
(Zo geen beroep bij de Kroon wordt ingesteld krijgt het plan rechtskracht na afloop van de beroepstermijn bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, waarna eveneens permanente terinzagelegging volgt).

4. DOELSTELLINGEN

De struktuurbepalende werking van de geomorfologie als gevolg van onder andere het jonge duin en de overgang naar de strandvlakte is van grote waarde. Daarnaast bepalen de natuurlijke rijkdom en de fraaie aanplant de aantrekkelijkheid van Rijksdorp.

Doelstelling I: De natuurlijke rijkdom, de waardevolle aanplant en de waterlopen trachten te behouden, vanwege de eigen waarde daarvan en vanwege de mogelijkheid hiermee de aantrekkelijkheid en het eigen karakter van Rijksdorp te waarborgen. Bij nieuw te ontwikkelen activiteiten ware de struktuur van het landschap met de oude beplantingen zorgvuldig te handhaven.

Rijksdorp is een ruim opgezette woonwijk met een grote verscheidenheid in architectuur - waaronder een relatief hoog percentage na-oorlogs en eigentijds - en met markante verschillen in vorm en afmeting van de kavels, die het individuele karakter van het wonen versterken.

Er zijn beperkte mogelijkheden uitbreiding van de woonfunctie toe te laten.

Doelstelling II: Zowel de opzet van het wonen als de afwisseling daarin zijn op zich waardevol en dienen te worden behouden. Iedere bouwactiviteit dient een aanvulling en zoveel mogelijk een versterking van dit karakter te zijn.

4.1. Taakstellingen betreffende het voormalig defensie terrein

- De bestemming natuurgebied en defensie dient vervangen te worden door een zorgvuldig afgewogen bestemming natuurgebied met daarin opgenomen een woongebied met de bestemming bos en tuin.
- De bebouwing dient met veel zorg in de bestaande situatie ingepast te worden.
Dit betekent dat bij het onderzoek naar de bouw mogelijkheden van het gebied rekening dient te worden gehouden met de waarden van het gebied, de kwetsbaarheid ervan en de struktuur van het landschap. Niet-natuurlijke elementen zoals bunkers, wegen, afscheidingen en leidingen, die in de oorlog zijn aangelegd dienen als aanknopingspunt gebruikt te worden om het gebied te ontsluiten en voor de bouw van woningen in te richten.
- Een gevarieerde, overwegend kleinschalige bebouwing is gewenst.
- De exploitatie dient sluitend te zijn.
- De verhouding grondprijs-bouwprijs dient zodanig te zijn dat er een markt is voor de toekomstige woningen.
- Twee van de bunkers (op de kaart als zodanig aangegeven) dienen voor de civiele verdediging ter beschikking te blijven.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Algemeen

Bij de bepaling van de grens van het plan is in hoofdzaak de begrenzing Rijksdorp van het Bestemmingsplan Landelijk Gebied aangehouden. Aanpassingen bleken noodzakelijk ten behoeve van het voormalig defensie terrein, dat in het plan Landelijk Gebied de bestemming defensie en als nevenbestemming natuurgebied verkreeg en ten behoeve van een terrein aan de Van Bergenlaan, waarop reeds een bouwclaim rustte.

Ten aanzien van het plan is waar mogelijk getracht door middel van de voorschriften een gelijksoortig beeld op te roepen als in het plan Villawijken. Dit vooral om de hanteerbaarheid van de plannen te vergemakkelijken. Verder is gestreefd naar een betrekkelijk eenvoudige juridische regeling.

Langs de Katwijkseweg bevindt zich een geluidzone van 250 meter als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. Binnen die zone ligt een deel van de bestaande villawijk Rijksdorp, in welk deel nog enkele woningen kunnen worden gebouwd. Nagenoeg al deze geprojecteerde woningen zijn ook al bestemd in het geldende bestemmingsplan. Hoewel als vaststaand mag worden aangenomen, dat de nieuwe woningen zullen kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder zal, wanneer ter zijner tijd tot realisering van deze woningen wordt overgegaan, zonodig per geval nog een akkoestisch onderzoek worden gehouden.

5.2. Individuele verkaveling

De oude regeling op basis van het vigerende plan valt op door de vaak buitengewoon diepe bouwstroken en de royale minimum maten voor zover ze al gehanteerd werden. Op deze wijze kon mede de afwisseling in de situering van de woonbebouwing ontstaan. Het blijven hanteren van de diepe bouwstroken houdt echter het gevaar in dat het karakter van Rijksdorp zal verdwijnen.

Er zal immers bij vervanging van de bestaande woningen, of herverkaveling van de grond, naast verdere verdichting een verplaatsing van de bouwlocatie kunnen plaatsvinden, waardoor het natuurlijk gegeven en de fraaie aanplant zullen worden aangetast.

Dit zou in strijd zijn met de doelstellingen.

De nieuwe regeling is afgestemd op de huidige gegeven situatie en wel zodanig dat het alsnog bebouwen van open kavels of stukken grond van royaal formaat mogelijk blijft, maar dat verdere verdichting na het afbreken van een bestaande villa niet meer mogelijk is. Voor Rijksdorp wordt de in het plan Villawijken geïntroduceerde basisbestemming "bos en tuin" aangehouden. In plaats van bebouwingsstroken wordt het symbooltje * gebruikt, dat betekent dat in geval van vervanging of verandering van een bestaande woning, de nieuwe woning voor tenminste 75% moet worden gebouwd op de oorspronkelijke bouwplek. Op deze wijze wordt zo min mogelijk ingegrepen in de gegroeide situatie.

Op open kavels wordt het bouwen van één woning toegestaan op een plaats binnen een aangegeven bebouwingsoppervlak, die op basis van een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse van de situatie is vastgesteld. Minimum maten worden vastgesteld op basis van de voorschriften van het vigerende plan en de gerealiseerde bebouwing.

De gekozen bestemmingsregeling kan verder nog als volgt worden toegelicht:

- daar waar zich reële bouw mogelijkheden aandienen, volgens het vigerende plan en de huidige situatie, zijn deze aangehouden;

- een minimum kavelbreedte behoeft in het plan niet te worden aangegeven omdat het aantal bouw mogelijkheden precies is bepaald;
- bij nieuwbouw, verbouw of vervanging is in alle gevallen een maximum oppervlak van de bebouwing van 300 m² aan te houden en een maximum goothoogte van 6,5 m; maximum hoogte van de bebouwing 12 m. Voor woningen twee aaneengebouwd geldt een maximum oppervlakte van 200 m² per woning.

5.3. Bijgebouwen en andere bouwwerken

De relatief smalle en vaak diepe kavels, waarbij de kavelbreedten weinig grote verschillen tonen, laten een regeling toe op basis van een evenredigheid tussen kavelgrootte en toe te laten grootte van bijgebouwen en andere bouwwerken. Bij de regeling wordt er naar gestreefd deze verscholen en op de achterterreinen te doen situeren.

Vrijstaande bijgebouwen

aantal: 2 eksklusief carports
oppervlak: 48 m² of 3% kavelgrootte tot maximaal 96 m²,
inklusief carports.

Plantenkas

aantal: 1
oppervlak: 6 m²

Andere bouwwerken

oppervlak: 48 m² of 3% kavelgrootte tot maximaal 64 m²

toelichting

- bij een oppervlakte van meer dan 48 m² kunnen B en W nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats van bijgebouwen en zwembaden met het oog op het natuurlijk gegeven;
- op de percelen die grenzen aan de bestemming natuurgebied kunnen B en W nadere eisen stellen ten aanzien van bijgebouwen; ook bij een oppervlakte kleiner dan 48 m²;
- ekstra "bijgebouw" in de vorm van een plantenkasje voor niet commerciële doeleinden;
- bijgebouwen 5 m achter de voorgevelbouwlijn;
- de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw en erfgrenzen is minimaal 3 m. Bij bijgebouwen is samenvallen van de bouwgrens en de erfgrens mogelijk over een maximale lengte van 8 m;
- Bij zwembaden mag de afstand tot de zijdelingse terreinscheiding aan één zijde minimaal 3 m bedragen, mits het totaal aan beide zijden minimaal 10 m bedraagt.

5.4. Bebouwingsmogelijkheden op het voormalig defensieterrein

Om het gebied zo weinig mogelijk aan te tasten wordt in eerste instantie gedacht om de bouwplaatsen, voornamelijk voor woningbouw, op en aan de bunkers te realiseren. De bunkers verkeren in goede staat van onderhoud en vormen door grote bouwvolumes en zware konstrukties een gerealiseerde ingreep in het natuurlijk milieu. Bovendien zullen de bunkers op deze wijze ook van binnen uit ontsloten en gebruikt kunnen worden. Ook de bestaande wegen zijn dan goed te gebruiken, waardoor de bestaande laanbeplantingen gehandhaafd kunnen worden. Daar waar tussen de bunkerbebouwing aan de ontsluitingsweg voldoende ruimte aanwezig was, is ook woningbouw mogelijk toegelaten.

Verder is woningbouw op de plaats van de voormalige kantine mogelijk gemaakt. Twee van de bunkers krijgen een functie ten behoeve van de civiele verdediging.

Bij het overwegen van andere bouw mogelijkheden is allereerst onderzocht welke gebieden in aanmerking komen voor de bestemming natuurgebied gezien hun natuurwaarden. Dat zijn:

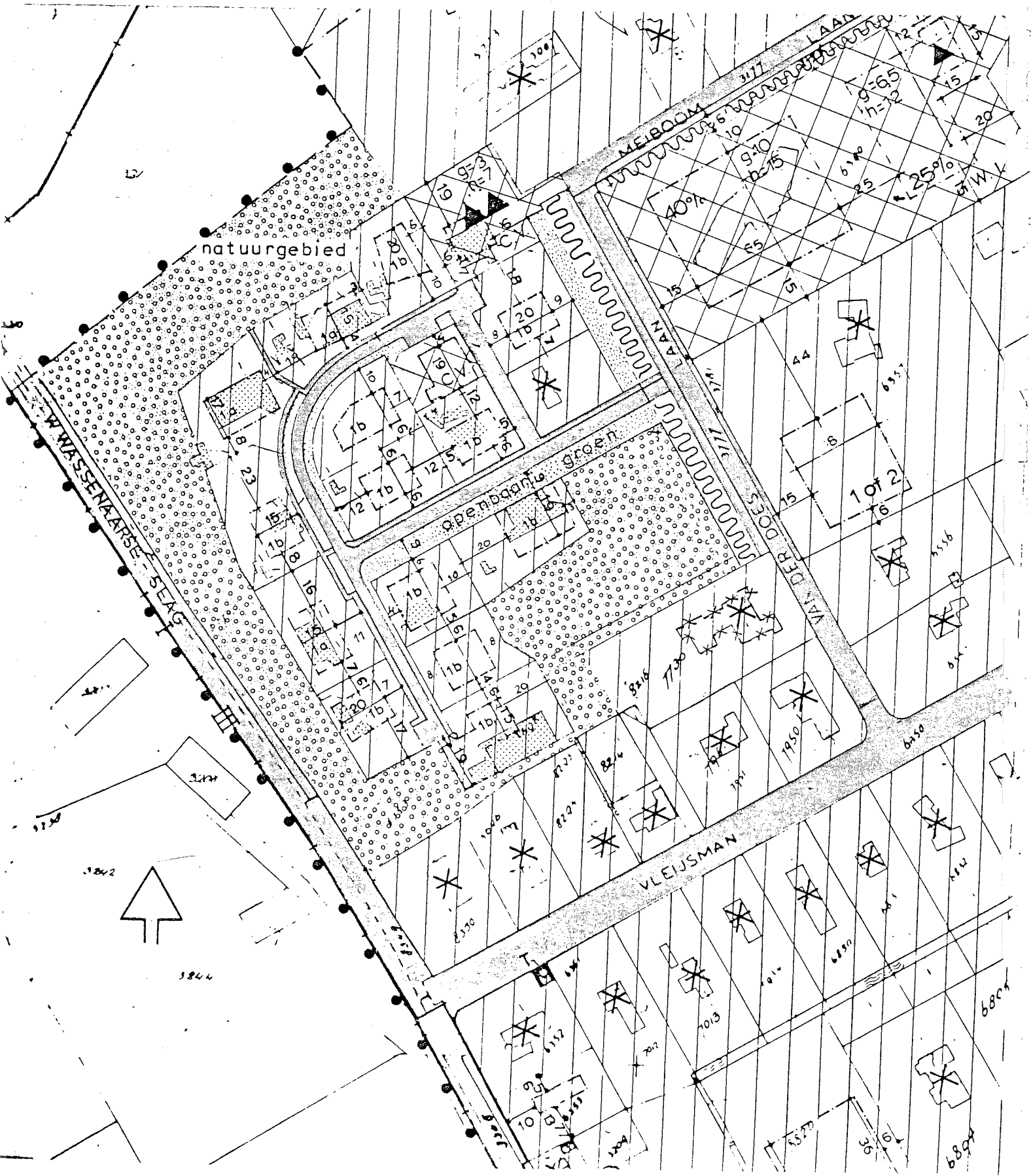
- het randgebied langs de Wassenaarse slag met het duinstruweel. Dit gebied is zeer erosiegevoelig omdat het een duingebied is met steile hellingen;
- het noordelijke randgebied met het dennenbos. Dit gebied is nodig als bufferzone tussen het duingebied en de toekomstige bebouwing. Het gaat hierbij bovendien om een gebied waarin een waardevolle ondergroei aanwezig is. Dit gebied is minder gevoelig voor betreding dan de westelijke rand. Aanleg van een wandelpad is hier mogelijk.
Bovendien zijn genoemde randgebieden hoog gelegen zodat bebouwing tot ver in de omtrek zichtbaar zou worden;
- het eiken-beukenbos in het zuidoosten van het voormalig defensie terrein. Dit gebied is vegetatiekundig gezien zeer goed ontwikkeld (zie ook pag. 8) en is daarom ook tot natuurgebied bestemd.

Puur vanuit het landschap gezien zou het verder wenselijk zijn geweest ook het overgangsgebied tussen het genoemde waardevolle eiken-beukenbos en de duinrand langs de Wassenaarse slag zoveel mogelijk intact te laten. Op deze wijze zou nog een zekere samenhang in het gebied gehandhaafd blijven. In het algemeen kan namelijk gesteld worden dat een groter samenhangend gebied gemakkelijker zijn waarde als natuurgebied behoudt. Dit overgangsgebied is reeds aangetast doordat in dit gebied een grote bunker, een ontsluitingsweg en enige opstallen liggen. Ook is de actuele vegetatie hier minder waardevol (meer esdoornopslag) dan in de eerder genoemde gebieden. Met betrekking tot bovengenoemde punten is hier woningbouw mogelijk gemaakt, die bij voorkeur in een latere fase valt te realiseren.

Tenslotte zijn nog twee lokaties te noemen waarin woonbebouwing wordt toegestaan. Een lokatie is gelegen in het centrum van het voormalig defensie terrein. De grote beuken die er staan, missen de voor beukenbos typische ondergroei als gevolg van de daar gedeponeerde ijzeren rijplaten. De andere lokatie is gelegen ten noorden van de bestaande woning tussen de van der Doeslaan en het hoog gelegen dennenbos. Het terrein helt af naar de van der Doeslaan en is ook begroeid met grote bomen. Ter plaatse kunnen twee woningen gerealiseerd worden. Door de situering van de twee woningen in het beschreven gebiedje komt de nieuwe woonkluster wat minder geïsoleerd te liggen van Rijksdorp.

Bij deze planopzet hebben de meest waardevolle delen de bestemming natuurgebied gekregen. Om de waarden van dit gebied zoveel mogelijk te kunnen handhaven, is een goed beheer noodzakelijk. Betreffende het erosiegevoelige deel langs de Wassenaarse slag en het restant eiken-beukenbos kan gesteld worden dat betreding zoveel mogelijk beperkt moet blijven.

VOORSTEL voor 15 woningen
inkluisief bestaande woning
op het voormalig defensie terrein



De ontsluitingswegen worden begeleid door groenstroken zodat de bestaande bomenlanen gespaard kunnen worden.

De grootte van de kavels varieert nogal, namelijk tussen $\pm 950 \text{ m}^2$ en $\pm 1600 \text{ m}^2$. Dit vindt zijn oorzaak onder andere in de grenzen van het natuurgebied en ligging van de bunkers. De bebouwingsoppervlakte per kavel bedraagt ± 200 tot $\pm 400 \text{ m}^2$ en is in geval van een bunker aan deze gekoppeld. Bij het bepalen van de grenzen van de bebouwingsoppervlakken is uitgegaan van de plaats en positie van de bunkers, alsmede de ruimtewerking van de bouwvolumes.

Gezien de bijzondere bouwmogelijkheden ter plaatse van de bunkers wordt in een aantal gevallen een lagere goot- en bouwhoogte aangehouden, gemeten vanaf bovenkant bunkerdak (1a, zie verklaring).

Tenslotte is gemeend dat hiermee aangesloten wordt op het karakter van Rijksdorp. Voor zover het gronden betreft voor woningbouw is daarom de bestemming bos en tuin aangehouden.

toelichting

- in het bebouwingsoppervlak is aangegeven of een eengezinswoning op een hoog boven het maaiveld uitstekende bunker geprojecteerd is (a); voor een dergelijke woning geldt: goothoogte 3 m, nok 7 m, gemeten ten opzichte van bovenkant bunker dak;
- voor alle woningen op het voormalige defensieterrein (a en b) gelden minimum afstanden tot erfscheidingen, die op de kaart zijn aangegeven.

In dit deel van het plan is verder de bestemming "niet wijkgebonden functies"- t.b.v. civiele verdediging opgenomen.

5.5. Overige bestemmingen

Hieronder worden gerekend de wijkvoorzieningen: verkeer, water, openbaar groen, nutsgebouwtjes, alsmede de bestemming "niet wijkgebonden functies" en de bestemming "natuurgebied".

De bestemming verkeersdoeleinden omvat mede alle openbare ruimte die geen groen van enige omvang of water is alsmede nutsgebouwtjes e.d.. Dit houdt in dat specifieke voet-, fiets- of ruiterspaden niet apart behoeven te worden bestemd en dat deze zonder wijziging van het plan binnen de bestemming verkeersdoeleinden een plaats kunnen krijgen. In de bij het plan behorende profielen is een beeld gegeven van de meest kenmerkende dwarsdoorsneden.

Onder openbaar groen vallen die gebieden die meer betekenis hebben dan een groene strook langs een weg. In de bestemming openbaar groen is de aanleg van voet-, fiets en ruiterspaden mogelijk, en zijn verder zit- en speelgelegenheden te realiseren.

Het water is apart bestemd, voor zover het struktuurbepalend is en een verrijking van het woonmilieu betekent. Bovendien bleek tijdens de laatste jaren het belang van een goede waterhuishouding in dit gebied. Bij de bestemming water is de bouw van bruggetjes en de aanleg van kades en beschoeiingen inbegrepen.

De bestemming niet wijkgebonden funkties wordt gehanteerd ten aanzien van de kavels aan de Meiboomlaan, in gebruik bij het "Netherlands Institute for Advanced Studies" (N.I.A.S.). In deze gevallen is tevens een dienstwoning toegestaan. Reeds eerder zijn de twee bunkers ten behoeve van de civiele verdediging als niet wijkgebonden funkties genoemd. Hierop zijn op de aangegeven plaats twee dienstwoningen toegestaan.

De bestemming natuurgebied is opgenomen teneinde de kwaliteit van het natuurlijk gegeven ter plaatse van het voormalig defensie terrein voldoende te garanderen; in het bijzonder vanwege de kwetsbaarheid van het gebied.

Vermeld werd reeds, dat het gebied Rijksdorp tevens waterwingebied is. In het plangebied komen verschillende beschermingszones van de provinciale Verordening Bescherming Waterwingebieden Zuid-Holland voor, n.l. waterwingebied I en III.

Alleen waterwingebied I is in het plan bestemd tot waterwingebied, teneinde bouwwerken, werken en werkzaamheden ten behoeve van de waterwinning in dit gebied mogelijk te maken. Bovendien geldt in waterwingebied I de hoogste mate van bescherming van het grondwater.

Op grond van de eerder genoemde provinciale verordening zijn regelingen ter bescherming van het grondwater van toepassing, waaronder het aanleggen van wegen en parkeerplaatsen, dat niet mag plaatsvinden zonder ontheffing van het college van gedeputeerde staten.

Voorts kent het plan een tweetal wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening:

1. de mogelijkheid om de bestemming niet-wijkgebonden funkties WI te wijzigen in bos- en tuin, alsmede in wonen, eengezinshuizen, vrijstaand, met dien verstande, dat maximaal 4 eengezinshuizen mogelijk zijn.
2. de mogelijkheid om de bestemming wonen voor vrijstaande eengezinshuizen aan de Van der Doeslaan 1 te wijzigen in hotel en of cultureel maatschappelijke doeleinden met één inpandige dienstwoning.

Tenslotte zijn op de plankaart de maximale bouwhoogten ten opzichte van N.A.P. als gevolg van de hellingen van de vliegfunnel vliegveld Valkenburg aangegeven. Aangezien de voorgeschreven hoogten van gebouwen en andere bouwwerken alsmede de maximaal toelaatbare hoogten in geval van vrijstellingen onder deze grenswaarden liggen is volstaan met een notitie op de plankaart.

6. EKONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een konserverend karakter hetgeen geen financiële konsekventies tot gevolg heeft.

Het door de gemeente aangekochte bunkerkompleks, waarvan tegen het niet goedkeuren door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van het betreffende aankoopbesluit een beroepsprocedure bij de Kroon loopt, is het enige plandeel, dat voor de gemeente financiële konsekventies heeft. Dit terrein zal voor partikuliere woningbouw in de vrije sektor worden uitgegeven. Voor dit onderdeel is een sluitende exploitatie-opzet opgesteld.

Gesteld kan derhalve worden, dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

Zie bijlage.