

Voorontwerp Bestemmingsplan  
**Generaal Winkelmanlaan**



## **TOELICHTING**

## **Inhoudsopgave toelichting**

1. Inleiding
2. Beleidskader
  - 2.1. Rijksbeleid
  - 2.2. Provinciaal en regionaal beleid
  - 2.3. Gemeentelijk beleid
3. Inventarisatie en analyse
  - 3.1. Ruimtelijke analyse
  - 3.2. Cultuurhistorie, archeologie en verkeer
4. Milieu en omgevingsfactoren
  - 4.1. Algemeen
  - 4.2. Waterparagraaf
  - 4.3. Flora en fauna
  - 4.4. Lucht
  - 4.5. Bodem
  - 4.6. Geluid
  - 4.7. Veiligheid
  - 4.8. Bedrijven en milieuzonering
5. Visie
6. Juridische planopzet
  - 6.1 Algemeen
  - 6.2 Planmethodiek
  - 6.3 Verbeelding
  - 6.4 De regels
  - 6.5 Algemene regels
7. Uitvoerbaarheid
  - 7.1 Economische uitvoerbaarheid
  - 7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro
  - 7.3 Zienswijzen
  - 7.4 Handhaving

Colofon, bronvermelding

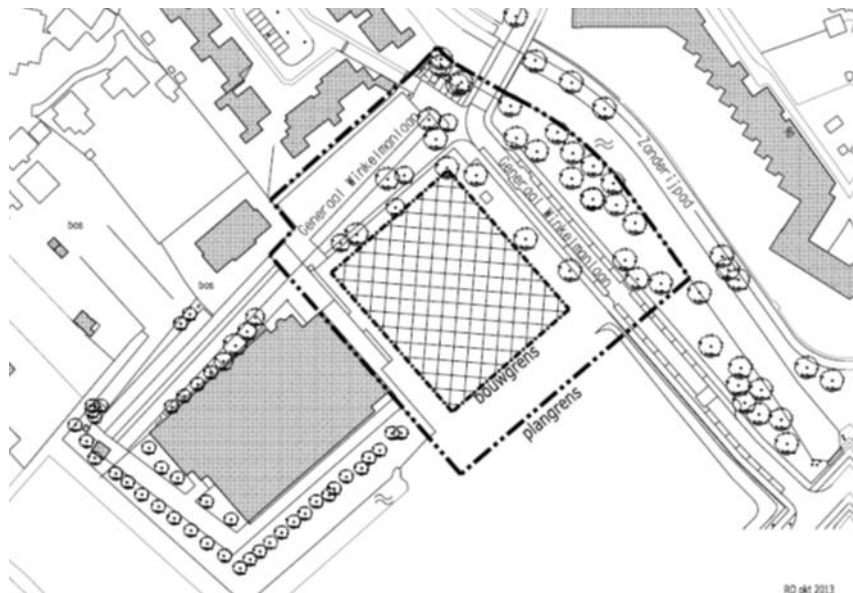
Bijlagen



## 1. Inleiding

Algemeen	Met de nieuwbouw van het nieuwe zwembad (hierna te noemen: Sterrenbad) is een gedeelte van de zwembadlocatie vrijgekomen voor herontwikkeling. Deze herontwikkeling vormt de aanleiding van dit bestemmingsplan. In 2004 is ervoor gekozen deze locatie te herontwikkelen met woningbouw.
Doelstelling	Het doel van dit bestemmingsplan is de ruimtelijke ontwikkeling van de locatie aan de Generaal Winkelman met woningbouw mogelijk te maken.
Opzet	De opzet van het globale bestemmingsplan is een juridische vertaalslag van de beoogde ontwikkeling en bescherming van de bestaande kwaliteiten en waarden van het gebied.

### Begrenzing



Het plangebied wordt begrensd door de zijgevel van het Sterrenbad, de (recht door te trekken) waterpartij, de insteek van het talud langs de Generaal Winkelmanlaan, de beschoeiing in het water langs de Generaal Winkelmanlaan, en de erfgrans van de achtertuinen van de aanliggende woningen van de Zanderijlaan.

### Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Villawijken 1977. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming lokale en regionale functie met de aanduiding sport (sp).

## Digitalisering

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Uniformering, landelijk geldende standaarden en digitale uitwisselbaarheid zijn kernbegrippen. In de Wro is eenduidig vastgelegd dat de digitale versie van het bestemmingsplan prevaleert boven de analoge (papieren) versie. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012 (SVBP 2012). De verbeeldingen (voorheen: plankaarten) bij dit bestemmingsplan zijn gemaakt volgens IMRO-2012. Het bestemmingsplan is hiermee digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar, zowel voor de burger als voor de betrokken (overheids)instanties.

## 2. beleidskader

### 2.1. Rijksbeleid

#### Algemeen

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening is op diverse plaatsen vastgelegd en de laatste jaren sterk in beweging. Voor dit bestemmingsplan is vooral de sterk toegenomen aandacht voor de verbetering van het waterbeheer en de externe veiligheid van belang. Natuurlijk moeten alle elementen zoals genoemd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in voldoende mate en op een zorgvuldige wijze aandacht krijgen.

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

#### SVIR

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening is op diverse plaatsen beschreven en de laatste jaren sterk in beweging. Natuurlijk moeten alle elementen zoals genoemd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in voldoende mate en op een zorgvuldige wijze aandacht krijgen. Dit geldt ook voor het nader uitvoering geven aan de vernieuwde decentralisatiegedachte en deregulering van ROTaken. Dit bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Met de komst van het kabinet Rutte is er een nieuwe bestuurlijke verhouding ontstaan tussen rijk, provincies en gemeenten in de ruimtelijke ordening. Het regeerakkoord geeft aan dat de provincies zich richten op hun kerntaken, die liggen op het gebied van ruimte, economie en natuur. Het rijk heeft deze afspraken uitgewerkt in de Rijks Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). De nationale belangen die juridische doorwerking vragen worden vanaf de inwerkingtreding geborgd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte geeft regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Barro is in 2012 in werking getreden. De koers die het rijk uitzet met de SVIR (decentraal, tenzij..) betekent voor de gemeente dat voor het herzien van bestemmingsplannen meer dan voorheen moet worden ingezet op een goede afstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland. Het

Rijk toetst gemeentelijke ruimtelijke plannen niet meer vooraf op strijdigheid met nationale belangen, zoals milieuregels. Wel controleert het Rijk voor gebieden die het Rijk in eigendom heeft, nog of de plannen niet botsen met de rijksbelangen van de grondeigenaar.

## Flora en Faunawet

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

Uitgangspunt van de Flora- en Faunawet is het “nee, tenzij”-principe.

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

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

Voor zover vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Voor de zwaar beschermde diersoorten wordt deze ontheffing slechts verleend indien:

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

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet worden onderzocht of de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van een vrijstelling niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

## Waterbeleid

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

## Cultureel erfgoed

### *Cultureel erfgoed*

In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada (1985). Daarin staat dat bescherming van het architectonisch erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening; niet alleen bij de planologische uitwerking, maar ook bij het vormgeven aan

ontwikkelingen In het verdrag van Granada staan drie beleidsdoelen centraal, namelijk:

- Bescherming van het architectonische erfgoed tegen de gevolgen van atmosferische vervuiling;
- Nieuwe en verbeterde financieringsfaciliteiten ter ondersteuning van de oude gebouwde omgeving;
- Het geven van een nieuwe dimensie aan het begrip 'monument'.

Dit heeft een nationale doorwerking gekregen in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009.

### *Nationaal erfgoed*

De monumentenwet 1988 vormt de basis als het gaat om de bescherming, behoudt en benutting van cultureel erfgoed boven en onder de grond. Het regelt de aanwijzing van rijksmonumenten (art. 3), beschermde stads- dorpsgezichten (art. 35) de vergunningverlening, instelling van de monumentencommissie en de archeologische monumentenzorg (art. 38-60). Met de herziening van de Monumentenwet 1961 is in 1988 de basis gelegd om lagere overheden te stimuleren hun verantwoordelijkheid nemen door het ontwikkelen van gemeentelijk erfgoedbeleid. Zo is er de verplichting dat gemeenten moeten beschikken over een monumenten-commissie om uitvoering te kunnen geven aan de verplichting tot het nemen van besluiten op vergunning-aanvragen. In het plangebied liggen geen rijksmonumenten.

### Beschermd dorpsgezicht

Het plangebied ligt binnen het op 19 november 2007 aangewezen beschermd dorpsgezicht "Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg".

Volgens het besluit tot aanwijzing is dit beschermd dorpsgezicht "een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18de – en 19de- eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg 20ste-eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het gebied draagt een voor ons land zeldzaam warandechtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschappelijke continuïteit. Het gebied is van groot historisch- geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang."

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie zijn de te beschermen waarden:

- de hoofdstructuur van (historische) wegen, lanen en waterlopen die een afgeleide is van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap.

- de (laan)beplanting en de aanwezigheid van plantsoenen in de

villawijken. De oude laanbeplanting is veelal een voortzetting van

-eeuwenlange traditie. De jonge laanbeplanting is doorgaans in samenhang met het betrokken villapark aangebracht.

- ensembles van 19de en 20ste –eeuwse landhuizen en villa's en vroeg 20ste eeuwse villaparken en woonwijken. In de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd gezicht worden in het bijzonder genoemd de villaparken De Kieviet en Groot Haesebroek/Oud Wassenaar waar de stedenbouwkundige kwaliteiten gepaard gaan met hoge gaafheid en/of zeldzaamheid.

- cultuurhistorisch waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing, zoals: beplantingsstructuren, restanten van cultuurhistorisch bebouwing, servituten en/of historische zicht-assen.

- MIP-objecten.

- erf- en tuinafscheidingen van huiskavels en landgoederen die de karakteristieke verkavelingstructuur visualiseren.

- de openbare ruimte en het straatmeubilair waar deze karakteristiek en beeldbepalend is voor de wijk.

Consequentie van de aanwijzing is dat voor het gebied beschermende bestemmingsplannen moeten worden opgesteld die deze in het besluit aangegeven kwaliteiten beschermen.

Een belangrijke ruimtelijke consequentie van de aanwijzing is dat voor het plangebied de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen beperkt zijn.

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen	Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in diverse beleidnota's, waaronder de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte en de kaartrapportage Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" (regio Duin- en Bollenstreek).
Visie Ruimte en Mobiliteit	De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maat-regelen op het gebied van verkeer

en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven.

De provincie wil meer sturen op ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil onder meer de ruimtelijke kwaliteit verbeteren in het buitengebied en aan de randen van steden en dorpen. De kwaliteitskaart in de Visie Ruimte en Mobiliteit is een eerste stap om meer te sturen op ruimtelijke kwaliteit. De kaart, een interactieve kaart die onder [www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl](http://www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl) is in te zien, toont de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt en is afgestemd met decentrale overheden. De provincie vraagt bij nieuwe ontwikkelingen om rekening te houden met de bestaande kwaliteiten in een gebied zoals vastgelegd op de kwaliteitskaart. Een nadere handreiking vormen de Gebiedsprofielen Ruimtelijke Kwaliteit, als verdere uitwerking van de kwaliteitskaart. Deze bieden inspiratie in het werken met ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsprofielen benoemen de unieke elementen in een gebied en de ambities die de provincies met de gebiedskwaliteiten heeft. Ze bieden initiatiefnemers handreikingen hoe nieuwe functies het beste in het buitengebied of aan de stads- en dorpsrand kunnen worden ingepast en hoe bestaande plannen geoptimaliseerd kunnen worden. De provincie stelt de gebiedsprofielen samen met gemeenten en waterschappen op. Het plangebied ligt binnen het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide dat in juli 2014 is afgerond en vastgesteld.

De Structuurvisie van Zuid-Holland stelt het volgende over cultuurhistorie:

1. Behouden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS, juli 2002/maart 2007); het plangebied heeft betrekking op de regio Duin- en Bollenstreek. De provincie bezit een groot aantal cultuur-historische en archeologische waarden, die beschreven zijn in de CHS. Bij het provinciaal belang 'behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur' horen de ambities:
  - a. topgebieden cultureel erfgoed beschermen;

- b. kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
- c. archeologische waarden beschermen;
- d. molenbiotopen beschermen;
- e. landgoed- en kasteelbiotopen en landgoederenzones beschermen.

In de CHS wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de in de gemeente aanwezige cultuurhistorische kenmerken en waarden.

2. Cultuurhistorie is een van de dragers van ruimtelijke kwaliteit. De opgave voor het ruimtelijk beleid is om vanuit een integraal perspectief:
  - a. te bevorderen dat cultuurhistorisch waardevolle structuren, complexen, ensembles en elementen behouden blijven;
  - b. te bevorderen dat de cultuurhistorie kan worden beleefd en bijdraagt aan de recreatief-toeristische kwaliteit van het landelijk gebied.

Binnen de provincie ligt hierbij het accent op die gebieden en structuren waar cultuurhistorische waarden in hoge mate voorkomen. Dit betreft de zogeheten topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed. Kroonjuwelen cultureel erfgoed zijn op de kwaliteitskaart opgenomen als 'identiteits-dragers'. Deels binnen, maar gedeeltelijk ook buiten de topgebieden bevinden zich waarden of structuren die specifieke bescherming behoeven. Dit betreft archeologische waarden, landgoederen, molenbiotopen en de waterlinies.



Afbeelding : fragment uit Cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland

De Verordening Ruimte 2014 is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke plannen.

De verordening bevat dus beleidsregels voor gemeenten die zij moeten volgen bij het opstellen en actualiseren van hun bestemmingsplannen. De verordening is daarmee, naast de Visie ruimte en mobiliteit, het beoordelingskader voor gemeentelijke

ruimtelijke plannen.

De volgende beleidsregels zijn relevant voor het opstellen van een bestemmingsplan:

1. de ladder van duurzame verstedelijking: uitgangspunt is het beter benutten van het bestaande stads- en dorpsgebied. Een nieuwe ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte. Onderzocht moet zijn of in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgezicht door herstructurering of transformering van bestaande gronden. Mocht dit niet lukken dan wordt gekeken naar locaties die, gebruikend makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of kunnen worden. De te ontwikkelen locatie moet aanvullend passen binnen de richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling passend is wordt gekeken naar de ruimtelijke impact. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten ontwikkeling: inpassing (gebiedseigen), aanpassing (gebiedsvreemd en van relatief beperkte omvang) of transformatie (nieuw landschap). In dit geval is er sprake van herstructurering binnen bestaand dorpsgebied.
2. De gehele gemeente valt binnen het provinciaal landschap Duin, Horst en Weide. Door deze aanwijzing moet in de bestemmingsplannen een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen als in het bestemmingsplan nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies worden meegenomen die uitstralen (aanzienlijke ruimtelijke effecten) naar het buitengebied. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe of uitbreiding van functies, die uitstralen naar het buitengebied, mogelijk en voldoet aan deze beleidsregel.

#### Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan  
Haaglanden

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

Voor Wassenaar is hierin een rol weggelegd als het gaat om het bieden van een hoogwaardig woonmilieu, die volgens het RSP verder versterkt moet worden.

#### 2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de gemeentelijke structuurvisie 2001 – 2015 vastgesteld. In de structuurvisie is de locatie opgenomen als zijnde studieproject herstructureringslocatie.

Het gebied waarin de planlocatie is gelegen is de occupatiezone: het warandemilieu van landgoederen en buitens, dorp, villabuurt en woonwijken en voor een deel in de duinzone / duinrandzone. Dit zijn de

zgn. “zones van consolidatie”, waarvoor geldt dat verdere verstedelijking moet worden tegengegaan. De plandynamiek in deze zones is laag, omdat er slechts sprake is van vervanging van de bestaande ruimtelijke invulling. Bij zo'n vervanging zal de versterking van de hoofdstructuren aandacht voor het ruimtelijk beeld het vertrekpunt zijn. De Structuurvisie biedt hiermee een kader voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Fig. kaart structuurvisie

Handboek welstand

In het kader van de wetgeving met betrekking tot welstand heeft de gemeenteraad op 28 juni 2004 het 'Handboek Welstand en Beeldkwaliteit' vastgesteld voor haar gehele grondgebied. Hierin is, op basis van de morfologie van de verstedelijking het bebouwd grondgebied van Wassenaar ingedeeld in gebieden. Elke buurt wordt gezien als onderdeel van het historisch gegroeide en in lagen opgebouwde Wassenaar; landschappelijke eenheden (ondergrond en occupatie), stedenbouwkundige vorm (morfologie), bebouwingsvormen (typologie en beeld) en stelsels en systemen. Van de gebieden is de beeldkwaliteit vastgelegd. Deze beschrijving van ruimtelijke kwaliteiten en bouwkundige karakteristieken werkt door in dit bestemmingsplan. Uitgangspunt voor nieuw- en verbouw van gebouwen is behoud van de beeldkwaliteit en de karakteristiek van het gebied door in het architectonisch ontwerp aansluiting te zoeken bij de typologie, massa, materialisatie en detaillering van de gebouwen in de nabije omgeving. Voor een meer concrete uitwerking wordt naar het handboek verwezen.

Cultureel erfgoed-  
beleid herijkt

*Voortbouwen op eigen waarde, het cultureel erfgoedbeleid herijkt*

De raad heeft op 3 september 2012 de notitie "Voortbouwen op eigen waarde, het cultureel erfgoedbeleid herijkt" vastgesteld. In de notitie is vastgelegd dat, met het oog op het behoud van de karakteristiek in Wassenaar, ontwikkelingen, herbestemmingen en vernieuwingen bij cultuurhistorisch waardevolle objecten mogelijk zijn. Vernieuwing en aanpassingen aan de tijd worden gezien als een middel om de kwaliteiten van Wassenaar duurzaam te behouden.

In de notitie is bepaald dat de belangrijkste categorieën cultuurhistorisch waardevolle objecten (voorheen GIP-objecten) een bescherming krijgen. Dit betekent dat de objecten die geen gemeentelijk monument zijn een dubbelbestemming waarde-cultuurhistorie krijgen in de bestemmingsplannen. Hierdoor worden de specifieke cultuurhistorische waarden van de objecten vastgelegd, zodat bij nieuwe ontwikkelingen niet alleen rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden, maar deze ook waar mogelijk worden versterkt. Met overtuigende argumenten blijven ontwikkelingen mogelijk. In het startdocument paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie, panden en objecten van 14 oktober 2013 heeft de raad de uitwerking van het beleid in een paraplubestemmingsplan vastgesteld. Naar aanleiding van de discussie over het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed heeft de raad op 13 oktober 2014 uitgesproken dat dit beleid geactualiseerd moet worden. In lijn met het amendement van 13 oktober 2014 zullen de beeld-bepalende

panden in dit plangebied nog geen dubbelbestemming krijgen in deze herziening van het Landelijk gebied. Bij de eerstvolgende herziening zal de dan door de raad vastgestelde beleidslijn worden gevolgd.

In plaats van een dubbelbestemming kan een object op grond van de Erfgoedverordening Wassenaar ook als gemeentelijk monument worden aangewezen.

#### *Erfgoedverordening Wassenaar*

De hoofdpunten die in de Erfgoedverordening worden geregeld zijn:

- de aanwijzing van onroerende zaken, terreinen, bomen of gebieden tot gemeentelijk monument (tevens inhoudende een archeologisch monument, een groenmonument en een kerkelijk monument), beeldbepalende zaken en gemeentelijk beschermd dorpsgezichten;
- het vergunningstelsel voor gemeentelijke- en rijksmonumenten;
- nadere regels met betrekking tot eisen die het bevoegd gezag kan stellen aan archeologisch onderzoek en/of een plan van aanpak dat de verstoorder voorafgaand aan het onderzoek dient op te stellen;
- het instandhoudingsregime voor archeologische monumenten, archeologisch waardevolle gebieden, dan wel gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting, en
- de inschakeling van de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed als onafhankelijk advies orgaan dat gevraagd en ongevraagd adviseert over de toepassing van de Monumentenwet 1988, deze verordening en het gemeentelijk erfgoedbeleid.

Behalve gebouwen en objecten is er ook een beschermd gebied in Wassenaar dat onder de werking van de Erfgoedverordening valt, namelijk 'Meijndel, Bierlap en Kijkhoek' (sinds 2007).

#### Archeologie

Conform de herziene Monumentenwet moeten gemeenten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m<sup>2</sup>. Omdat bij een integrale ruimtelijke afweging, naast archeologie, ook andere belangen mee beoordeeld moeten worden biedt de wet gemeenten wel enige beleidsruimte. De gemeente Wassenaar heeft in samenwerking met de gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009 (de nota Het bodemarchief ontrafeld, nota archeologie "Duin, Horst en Weidegebied").

In 2014 heeft de gemeente Wassenaar haar archeologiebeleid herijkt, 'archeologienota herijking 2013'. In de Nota archeologie wordt een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels.

In dit archeologiebeleid zijn vier verschillende archeologische 'waarderings-gebieden' aangegeven: Waarde-Archeologie 1 tot en

met 4. Voor elk van de 'waarderingsgebieden' geldt, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting, een verschillend regime. Elk waarderingsgebied kent eigen vrijstellingsgrenzen. Voor bodemingrepen groter dan de aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

De vier waarderingsgebieden zijn:

Waarde- Archeologie 1	Archeologisch rijksmonument
Waarde- Archeologie 2	Gebieden met een hoge of zeer hoge archeologische waarde
Waarde- Archeologie 3	Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting
Waarde- Archeologie 4	Gebieden met een lage archeologische waarde

De archeologische zorgplicht wordt door de gemeenten via het bestemmingsplan en de vergunningverlening uitgevoerd. Het beleid ten aanzien van de in dit bestemmingsplan als zodanig aangewezen waardevolle archeologische gebieden en gebieden met een archeologische verwachting, is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde. Medewerking kan worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden, als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde.

## Groenstructuurplan

De Gemeente Wassenaar heeft in 1993 een landschapsbeleidsplan/ groenstructuurplan opgesteld. Daarin staat aangegeven dat het beleid zich in het algemeen richt op behoud en versterking van de groenstructuur. Daarbij gaat het om het behoud van karakteristieke overgangen tussen kust, duinen, landgoederen, strandwallen en –vlaktenlandschap en het open weidegebied. De landschapsstructuur (zie afbeelding 11 ) wordt in het groenstructuurplan als volgt getypeerd:

- de hoofdrichting van het landschap en de samenhang tussen de verschillende landschapstypen is bepaald door ontstaansgeschiedenis, de grote invloed van de zee is in alle landschapstypen nog herkenbaar; er zijn grote contrasten in de landschappelijke opbouw van de (gedeeltelijk zeer open) duinen, de besloten smalle strandwallen/strandvlakten en de open grote strandvlakte/zeekleipolder;
- de waterhuishouding en de ontsluitingsstructuur volgen het patroon van strandwallen en strandvlakten;
- de bebouwing van Wassenaar ligt op markante plekken: de villagebieden hoofdzakelijk op de strandwallen en de dorpskern op de overgang van zand naar klei.

## Woonvisie

Op 12 oktober 2009 heeft de gemeenteraad de “Woonvisie Wassenaar, Buiten Gewoon Wonen” vastgesteld. De gemeentelijke ambities in de visie zijn:

- bevorderen dynamiek en beperkte groei op de woningmarkt;
- betere afstemming tussen aanbod van wonen, welzijn en zorg in buurten;
- vergroten kwaliteit van woningen en woonomgeving in enkele buurten
- borgen van de uitvoering door goede samenwerking en monitoring.

De gemeente wil een actief beleid voeren voor kwetsbare groepen op de woningmarkt. Kernpunten van dit beleid zijn voldoende doorstroming in de kern door het verruimen van keuzemogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en door nieuwbouw.

### 3 Inventarisatie en analyse

#### 3.1 Ruimtelijke analyse

De locatie ligt in het grensgebied tussen het dorp en de villawijk van Wassenaar. Het tegenover gelegen complex de Burcht en het oude, inmiddels gesloopte zwembad zijn gebouwd in de jaren 50 van de vorige eeuw. Het wijkje met de geschakelde woningen aan de Zanderijlaan is gebouwd in de jaren 90 van de vorige eeuw en het nieuwe zwembad is sinds 2010 in gebruik. De omgeving kenmerkt zich door een overzichtelijke laanstructuur. De Generaal Winkelmanlaan vormt de overgang tussen de villawijk en het wonen bij het centrum. De bebouwing is divers en kent veel richtingveranderingen en verspringen in de rooilijn. Een bijzonder element is de Zanderijvaart die in verbinding staat met de Zijlwatering.

#### 3.2 (Stedenbouwkundige) uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn door de raad uitgangspunten vastgesteld:

Uitgangspunt is behoud van de beeldkwaliteit en karakteristieken door aan te sluiten bij de omgeving in typologie, massa, materialisatie en detaillering. De bebouwing wordt door vormgeving en materiaalgebruik zoveel mogelijk opgenomen in het landschap. De woningbouw wordt gesitueerd op de plek van het bestaande zwembad. De hoogte van de bebouwing zal maximaal 10 meter ten opzichte van het bestaande maaiveld bedragen. Het parkeren voor de woningen zal onder het woongebouw geprojecteerd worden. Het bestaande parkeerterrein zal heringericht worden ten behoeve van de te bouwen woningen en kan dienen als overloop voor het parkeren ten behoeve van het zwembad. Bij de voorstellen voor de invulling van het gebied dient rekening te worden gehouden met de aan het terrein grenzende functies en de ruimtelijke beperkingen van het aanwezige trafostation en de rioolpersleiding. Het bouwen van appartementen sluit het meest aan bij het omschreven (volkshuisvestings)beleid.

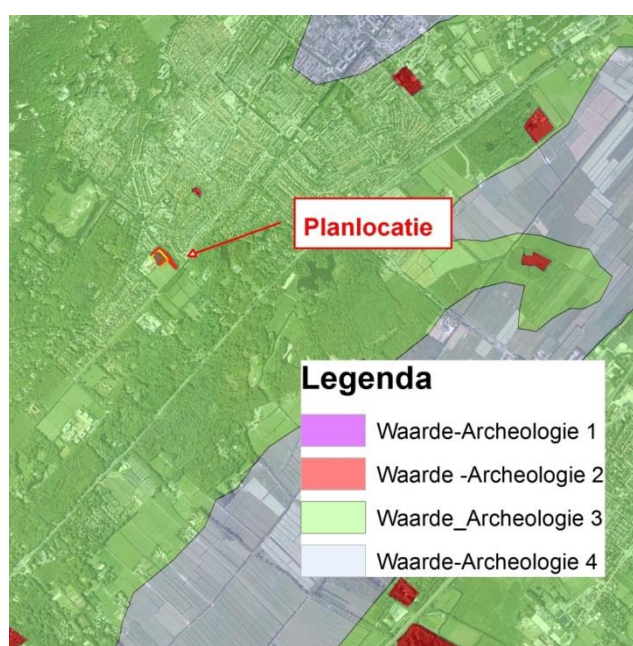
Het aantal woningen is onder meer afhankelijk van de woninggrootte en wordt bepaald na de planologische invulling van het gebied.

In het kader van de watertoets moet ten behoeve van de compensatie van de toename aan verhard oppervlak een sloot naast zwembad en woningbouwlocatie worden gegraven. Verder is de wens voor het realiseren van een AHOED binnen het bouwvolume; verhogen van bouwhoogte naar 4 lagen (maximaal 12,00 meter)

### 3.2 cultuurhistorie, archeologie en verkeer

Voor dit bestemmingsplan is in opdracht van de gemeente door Archeologisch adviesburo RAAP een archeologisch onderzoek verricht.

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum tot en met Nieuwe Tijd. Op de archeologische beleidskaart (zie figuur 1) wordt het plangebied daarom aangemerkt als Waarde archeologie 3. Dit betekent dat indien er bodemingrepen groter dan 100m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld worden uitgevoerd er een bureauonderzoek dient te worden uitgevoerd met enige controleboringen naar de bodemgesteldheid (= verkennend booronderzoek).



#### Plangebied Generaal Winkelmanlaan

Met dit bestemmingsplan worden binnen het plangebied ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de daar aanwezige archeologische resten kunnen verstoren. Ten behoeve van deze bestemmingswijziging heeft de gemeente Wassenaar daarom in 2014 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek laten uitvoeren (Raap Notitie 4843). Omdat de exacte locatie en omvang van deze ontwikkelingen op dit moment nog niet bekend zijn is voor het onderzoek uitgegaan van de drie voornaamste bedreigingen voor het bodemarchief:

1. Deellocatie 1 (bouwvlak)
2. Deellocatie 2 (perceelsloot)
3. Locatie onbekend (Ondergrondse afvalcontainers)

### *Bureauonderzoek*

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een lage tot (middel)hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op een verwachte ligging van het plangebied in een strandvlakte al dan niet met Oude Duinen. Oude Duinen waren hoger gelegen plaatsen in een verder laag en nat gebied. Deze locaties waren vanaf de prehistorie aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor de mens. Voor dit landschapstype geldt daarom een hoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten. De oudste vondsten die op dit landschapstype aanwezig kunnen zijn, dateren uit het Neolithicum (5.300 – 2.000 voor Chr.). Er bestaat tevens de kans dat er sporen aanwezig zijn uit de Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd en late middeleeuwen. In de late middeleeuwen lagen er een aantal versterkte woonhuizen in de omgeving van het plangebied.

### *Veldonderzoek*

De resultaten van het veldonderzoek hebben de verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd. In het plangebied zijn - buiten de zone met bekende bodemverstoringen - kalkloze, Oude Duinafzettingen aangetroffen. In het centrale deel van het plangebied zijn deze afgedekt door Hollandveen en getijdenafzettingen (Laagpakket van Walcheren). Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen kan daarom worden geconcludeerd dat bij de realisatie van de plannen mogelijk archeologische resten zullen worden verstoord.

### *Deellocatie 1 (bouwvlak)*

Onder een reeds verstoord bodempakket zijn bij het bodemonderzoek (Raap Notitie 4843) vanaf 0,70 m - mv tot ca. 1.15 m -mv (0,77 m – NAP tot ca 1,22 m - NAP) potentieel bewoonbare bodemlagen aangetroffen.

### *Deellocatie 2 (perceelsloot)*

In deel locatie 2 zijn potentieel bewoonbare bodemlagen aangetroffen vanaf 0,87 m - mv tot ca. 1.30 m -mv (0,77 m – NAP tot ca. 1,29 m - NAP).

### **Conclusie**

Met het nu uitgevoerde onderzoek is de archeologische waarde van het gehele bestemmingsplangebied nog onvoldoende vastgesteld. Daarom blijft de hoge archeologische verwachting van kracht. Het bestemmingsplangebied blijft op de

plankaart aangegeven met een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt, voor wat betreft de deellocaties 1 (*bouwvlak*), 2 (*perceelsloot*), ingestemd met het advies dat vervolgonderzoek door middel van waarderende proefsleuven noodzakelijk is.

#### *Deellocatie 1 (bouwvlak)*

Indien door de voorgenomen werkzaamheden de bodem dieper geroerd gaat worden dan 0,5 m –NAP is op deze locatie aanvullend waarderend proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Dit aanvullende onderzoek dient plaats te vinden ter plaatse van de nog onverstoorde delen van het plangebied. Locaties welke naar verwachting recent zijn verstoord door de aanleg en sloop van het voormalige zwembad hoeven niet nader te worden onderzocht. Zie hiervoor ook de gearceerde delen op figuur 2.

#### *Deellocatie 2 (perceelsloot)*

Beperking: Wanneer bij voorgenomen werkzaamheden de bodem dieper wordt verstoord dan 0,5 m - NAP is aanvullend onderzoek doormiddel van waarderend proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Het proefsleuvenonderzoek dient zich te richten op de potentieel bewoonbare bodemlagen welke reiken tot maximaal 1,40 m – NAP.

#### *Afvalcontainers*

Voor het onderdeel 3 (afvalcontainers) wordt het advies; vervolgonderzoek door middel van karterende boringen, niet overgenomen. Conform de geldende wetgeving komen de kosten van het archeologisch onderzoek voor rekening van de opdrachtgever. Voor het archeologische proefsleuvenonderzoek is het opstellen van een Programma van Eisen (PvE) verplicht. Dit PvE wordt opgesteld conform de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en dient ter goedkeuring aan het bevoegd gezag, de gemeente Wassenaar, te worden voorgelegd. De start van het proefsleuvenonderzoek dient tenminste één week van tevoren aan het bevoegd gezag te worden gemeld.

De rapportage van het proefsleuvenonderzoek dient ter beoordeling aan de gemeente te worden voorgelegd. Als uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er in het plangebied waardevolle archeologische resten aanwezig zijn, kan de gemeente besluiten dat er nog een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd, in de vorm van een opgraving of archeologische begeleiding. Het archeologische onderzoek is pas als de rapportage hiervan is goedgekeurd door de gemeente.

#### *Verkeer*

Voor de diverse functies binnen het plangebied geldt het uitgangspunt dat voldoende parkeren op eigen terrein wordt georganiseerd. Wassenaar houdt daarbij de kencijfers van de CROW aan als toetsingskader.

## 4. milieu en omgevingsfactoren

### 4.1 algemeen

De haalbaarheid van het plan is getoetst op milieuaspecten. Voor de relevante milieuaspecten wordt het resultaat van deze beoordeling hierna toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Een verslechtering van de bestaande milieusituatie is niet aan de orde.

### 4.2. Waterparagraaf

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

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

In het kader van de watertoets zal aandacht worden besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Hiertoe heeft in de voorbereidingsfase vooroverleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden. Het (voor)ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. De Keur Rijnland 2009 en de daarmee samenhangende Algemeene Beleidsregels 2009, die beide met ingang van 22 december 2009 in werking zijn getreden, maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor:

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

De keur bevat bepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij voornoemde waterstaatswerken. Om een bepaalde activiteit te mogen uitvoeren kan ontheffing worden gevraagd. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat

geregeld in een keurvergunning. De keur is daarmee een belangrijk instrument om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te krijgen en te houden. Het beleid onder de keur is vastgelegd in de Algemene- en beleidsregels 2009. Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen (waterkeringen zijn voldoende hoog en stevig), voldoende water en gezond water (het goed inrichten, beheren en onderhouden van het complete watersysteem).

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

#### 4.3 flora en fauna

Voor deze locatie is in opdracht van de gemeente een ecologisch onderzoek verricht door het adviesbureau Ecologisch. Onderzocht is of de geplande ontwikkeling niet leidt tot overtreding van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Dit is mogelijk het geval. In het plangebied komen mogelijk middels de Flora- en Faunawet beschermde diersoorten voor. Het plangebied biedt mogelijk de volgende functies voor beschermde diersoorten:

- Vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van de rugstreeppad.
- Vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van beschermde vleermuizen.
- Functioneel leefgebied van beschermde vissen
- Nesten van algemene broedvogels.

De kleine modderkruiper en de bittervoorn zijn beschermd in de Flora- en faunawet. De rugstreeppad en alle vleermuizen zijn beschermd middels tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. De Kleine modderkruiper maakt gebruik van een watergang in het plangebied. Bij werkzaamheden aan de watergang dient zodoende gewerkt te worden volgens een goedgekeurde gedragscode (bijv. de gedragscode Flora- en faunawet voor Bouwend Nederland). Dit dient opgenomen te worden in een ecologisch werkprotocol.

De rugstreeppad maakt geen gebruik van het plangebied.

Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Aanwezige foerageerzones zijn van beperkt belang en in de directe omgeving is voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar.

## Beschermde natuur

Vanwege de grote afstand van het plangebied tot het Natura2000 gebied Meijndel worden er geen significante effecten verwacht op dit kwetsbare gebied als gevolg van de ontwikkeling.

### 4.4. geluid en lucht

#### Wegverkeerslawaai

Door Peutz is in opdracht van de gemeente een onderzoek gedaan naar de consequenties van de voorgestane ontwikkelingen op het vlak van geluid, luchtkwaliteit en geurhinder. Ten gevolge van de relevante omliggende wegen bedraagt de hoogst berekende geluidbelasting 42 dB (Lden). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

#### Geluidbelasting zwembad

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) ten gevolge van het zwembad bedraagt ter hoogte van het bouwvlak ten hoogste 45, 45 en 24 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

#### Indirecte hinder

De berekende geluidbelasting ten gevolge van indirecte hinder bedraagt 54 en 55 dB(A)- etmaalwaarde ter hoogte van respectievelijk de bestaande woningen en het plangebied.

Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde met 4 en 5 dB(A) overschreden. Een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder kan toelaatbaar worden geacht indien een equivalente binnengeluidniveau wordt gewaarborgd van 35 dB(A)-etmaalwaarde.

Gezien de vereiste minimale geluidisolatie van de gevel conform het Bouwbesluit van 20 dB(A) en de te verwachten gevelwering van 20 dB(A) voor bestaande woningen in normale staat van onderhoud wordt hieraan ter hoogte van alle beschouwde posities voldaan.

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is het maximale geluidniveau ten gevolge van parkeren ter plaatse van het zwembad en de geprojecteerde parkeergelegenheden in het plangebied beschouwd. Het berekende maximale geluidniveau is ten hoogste 74 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode ten gevolge van de geprojecteerde parkeergelegenheid aan de westzijde van het plangebied. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient de minimale afstand tussen de parkeergelegenheden en de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied ten minste 8 m te bedragen zodat een maximaal geluidniveau van ten hoogste 70 dB(A) in de avond- en nachtperiode

optreedt. Een dergelijk maximaal geluidniveau kan op basis van een toelaatbaar binnenniveau en te realiseren gevelwering als toelaatbaar worden beschouwd.

#### Geluidbelasting trafostation

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ , inclusief 5 dB toeslag vanwege tonaal geluid) ten gevolge van het trafostation bedraagt ter hoogte van de geprojecteerde woningen ten hoogste 38 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit van 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

#### Geluidniveau ten gevolge van openbare sportveld

Ten gevolge van het openbare sportveld treden langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op van ten hoogste 51 en 50 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode. Hiermee wordt voldaan aan de streefwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 60 en 55 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode (zie paragraaf 6.1.).

Het berekende maximale geluidniveau ten gevolge van het openbare sportveld bedraagt ter hoogte van de gevels van de geprojecteerde woningen ten hoogste 75 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode. Hiermee worden de streefwaarden van 70 en 65 dB(A) in de dag- en avondperiode met 10 dB(A) overschreden. Wel wordt voldaan aan de hoogste streefwaarde van 80 en 75 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode (zie tabel 6.1 van paragraaf 6.1).

#### Luchtkwaliteit

Ten gevolge van het plan treedt geen relevante verhoging van de concentraties  $NO_2$  en  $PM_{10}$ . Aldus wordt voldaan aan de van toepassing zijnde grenswaarden.

#### Geurhinder

De uitlaat van de horecavoorziening van het zwembad is op relatief korte afstand van het plangebied gelegen. Bij de ontwikkeling van het plangebied zullen voorwaarden worden gesteld om deze horecavoorziening aan de eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer te laten blijven voldoen..

Uit het onderzoek blijkt dat vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaai, het geluid ten gevolge van het naastgelegen zwembad, indirecte hinder, het trafostation en het openbare sportveld alsmede de aspecten luchtkwaliteit en geurhinder geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het globale bestemmingsplan.

#### 4.5 bodem

Voor het plangebied is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door adviesbureau UDM west.. Op een locatie na is geen bodemverontreiniging aangetroffen en op de locatie waar sprake was van bodemverontreiniging is

aangetroffen, is door BK Milieu in 2014 aanvullend onderzoek gedaan. In dat aanvullend onderzoek is geconcludeerd dat deze verontreiniging de ontwikkeling van woningbouw niet in de weg staat.

## 5. visie

### *Volkshuisvesting:*

Vrije sector middel dure huur (tussen € 665 en € 900) en/of koop appartementen (tot €350.000,-). Gelet op behoefte aan appartementen; de situering van het kavel en het karakter van de omliggende bebouwing ligt het realiseren van gestapelde woningen het meest voor de hand. De groep huurders net boven de sociale huurgrens lijkt een groeiende woningbehoefte te hebben. Het bedienen van deze doelgroep zorgt voor het terugdringen van het zogenaamde scheefwonen. Bovendien kan daarmee deze doelgroep in Wassenaar blijven wonen. Levensloop bestendig, gelet op de nabijgelegen voorzieningen voor ouderen (Poortlaan e.o.) is de doelgroep ouderen wellicht het meest voor de hand liggend. De ontwikkelende partij dient op basis van zijn marktonderzoek in zijn plan de doelgroepkeuze te onderbouwen.

Een maatschappelijke voorziening, ondersteunend voor de naastgelegen sportschool en zwembad is wenselijk. Uitgegaan wordt van 750m<sup>2</sup>. Dit kader is niet dwingend geformuleerd om zodoende ruimte te geven aan de markt om hieraan op basis van haalbaarheidsonderzoek invulling aan te geven. Ook is het wenselijk dat een actieve relatie wordt gelegd met de reeds aanwezige voorzieningen in de nabijheid zoals het zwembad. De ontwikkelende partij dient op basis van het haalbaarheidsonderzoek aan te tonen waarom wel/ geen invulling wordt gegeven aan deze wens.

### *Stedenbouwkundig:*

Voor de ontwikkeling van de locatie zijn door de raad uitgangspunten vastgesteld. Deze uitgangspunten staan samengevat weergegeven in bijlage 2. Voor de uitwerking wordt dus voortgegaan op de eerder vastgestelde kaders, maar wordt daarbij over een maximaal drie bouwlagen boven het (half)verdiept parkeren in plaats van meters. De hoogte komt daarmee op maximaal 12 meter, deze komt overeen met de hoogte van het –inmiddels gesloopte- oude zwembad op deze plek. De bebouwing mag niet leiden tot een beperking/ belemmering van de sportactiviteiten welke op het voorgelegen sportveld worden beoefend. Bij eventuele bebouwing langs de (door te trekken) watergang dient rekening te worden gehouden met de eisen van de waterbeheerder ten aanzien van het beheer en onderhoud van de watergang.

Uitgangspunt voor het volume en de architectuur voor deze nieuwbouw is behoud van de beeldkwaliteit en karakteristieken door aan te sluiten bij de omgeving in typologie, massa, materialisatie, en detaillering. De omgeving bestaat uit (het zwembad, De Burcht en de woningen aan de Zanderijlaan). De nieuwbouw verbindt als het ware deze volumes. Veel aandacht dient te zijn voor de drie zicht-zijden van het plan. Het Sterrenbad dient na realisatie van de nieuwbouw goed zichtbaar te blijven. (met name entree en zuidgevel).

## 6. Juridische planopzet

### 6.1 algemeen

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

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

### 6.2 planmethodiek

De systematiek van de regels volgt de indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In de Inleidende regels zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen. De hoofdlijnen van beleid zijn, conform het digitaal handboek, per bestemming vertaald in de Bestemmingsregels. Verder kent het plan de gebruikelijke Algemene regels (o.a. antidubbelregel, algemene ontheffingsregels en procedureregels). In het laatste hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. In de bestemmingsregels wordt aangegeven wat de toelaatbare functies zijn en wat ten behoeve daarvan gebouwd mag worden.

Vanuit de wens om een zekere mate van flexibiliteit in te bouwen én om maatwerk te kunnen leveren, gegeven het streven naar behoud van stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden, is een woongebiedbestemming opgenomen

### 6.3 verbeelding

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

### 6.4 de regels

*Artikel 1:* Omvat de begripsbepalingen. Hierin worden de in de regels gebezigde begrippen gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. De begrippen uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 zijn hierin overgenomen.

*Artikel 2:* Omvat de wijze van meten. Dit artikel geeft aan op welke wijze de verschillende in het plan opgenomen maten moeten worden bepaald. De regels uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 met betrekking tot de wijze van meten zijn hierin overgenomen.

### Artikel 3 Woongebied

In het bestemmingsplan is het perceel ten behoeve van de ontwikkeling bestemd als Woongebied. Binnen deze bestemming is de realisatie van woningen toegestaan, daarnaast zijn andere functies die bij de ontwikkeling van het woongebied horen toegestaan, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, wegen en parkeerplaatsen. Ten aanzien van parkeren dient te worden aangesloten bij de geldende CROW-normen.

### Artikel 4 Archeologie (dubbelbestemming)

In de archeologienota herijking 2013 is een gebiedsindeling gemaakt naar gelang de archeologische waarden c.q. verwachtingen. Voorplangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft het gehele plangebied een dubbelbestemming Waarde-archeologie gekregen.

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

## 6.5 algemene regels

In elk bestemmingsplan komen algemene regels voor. Onderstaand zijn deze beschreven overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

*Artikel 5:* bevat de zgn. anti-dubbeltelbepaling zoals deze in het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd.

*Artikel 6:* regelt de algemene bouwregels. Hierin worden de grenzen of de regelgeving aangegeven waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

*Artikel 7 :*In de gebruiksbepaling is het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken gedefinieerd.

*Artikel 8:* De Algemene afwijkingsregels regelen onder meer de ontheffingsmogelijkheden voor ondergeschikte bebouwing (bouwwerken ten behoeve van telecommunicatie, kleine nutsgebouwen, straatmeubilair). Voor wat betreft deze binnenplanse ontheffingsmogelijkheden is aangesloten op de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke regeling.

*Artikel :* De Algemene wijzigingsregels regelen onder meer de bevoegdheid om het plan op grond van artikel 3.6 Wro op onderdelen te wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt niet cumulatief op de mogelijkheid om ontheffing te verlenen.

*Artikel 9 :* Regelt de procedure voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de ontheffingsbevoegdheid. Ook zijn in dit artikel de criteria opgenomen waaraan getoetst wordt bij het toepassen van deze bevoegdheid.

*Artikelen10 t/m 13:* De regels voor overgangsrecht, de hardheidsclausule en de slotregels zijn in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd en dienovereenkomstig overgenomen.

## 7. Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Bij de gronduitgifte wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer met betrekking tot planschade en locatie-eisen. Een exploitatieplan hoeft in dit geval niet opgesteld te worden omdat het kostenverhaal op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd'). Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

### 7.2 Wettelijk vooroverleg

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

- provincie Zuid-Holland

-

-

### 7.3 Inspraak en burgerparticipatie

Het voorontwerp bestemmingsplan Generaal Winkelmanlaan heeft ter inzage gelegen van ..... 2015 tot en met ..... 2015.

### 7.4 zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Generaal Winkelmanlaan heeft plaatsgevonden van .....2015 tot en met ..... 2015.

De ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en het commentaar daarop zijn weergegeven in bijlage (nr.). PM

### 7.5 Handhaving

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

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

1. Voldoende bekendheid met het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de bekendheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Naast de in de wet vastgelegde waarborgen in de procedure voor inspraak- en rechtsbescherming-momenten is er aandacht besteed aan voorlichting. Zo is huis aan huis bekendgemaakt dat het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Alle belanghebbenden binnen het plangebied hebben kunnen reageren op de inhoud van het bestemmingsplan nog voordat het als ontwerp ter visie is gelegd. Verder heeft de initiatief-nemer een eigen verantwoordelijkheid of zijn/haar wensen ook echt binnen de regels van vergunningvrij bouwen passen.

2. Draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers binnen het plangebied. Daarbij is het normaal dat niet iedereen zich kan vinden in ieder onderdeel van het plan. Een algemeen positieve benadering komt de handhaafbaarheid echter wel ten goede.

3. Een realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling moet realistisch en inzichtelijk zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Daarnaast en bovenal moeten de bestemmingsplanbepalingen controleerbaar zijn. De regels moeten om die reden niet meer bepalen dan strikt noodzakelijk is.

4. Een actief gemeentelijk handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie binnen het plangebied. In het verlengde daarvan moeten geschikte maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten ontstaat rechtsonzekerheid.

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

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van bouwaanvragen, verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan en aanvragen om aanlegvergunning (vooraf). Al deze vergunning zijn sinds oktober 2010 ondergebracht in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en

heten nu aanvragen om een omgevingsvergunning. Handhaving vindt vervolgens plaats bij de controle van verleende omgevings-vergunningen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (achteraf). Een overtreder riskeert:

- dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de eigenaar behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder.

- dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels is een strafbare feit. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de onder de eerste aandachtspunt genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is verzwaaard.

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied.

Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd o verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet. Voorkomen is beter dan genezen. Eerder in deze paragraaf is al aangegeven dat bekendheid met het plan belangrijk is voor de handhaving. Ook is vastgesteld dat de totstandkoming van een bestemmingsplan met veel publiciteit is omgeven. Het lijkt zo vanzelfsprekend, maar het is goed vast te stellen dat burgers, bedrijven en instellingen een eigen verantwoordelijkheid hebben. Het bestemmingsplan is altijd in te zien. Daarnaast zijn er folders over de bouw-regelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er tot slot op ingesteld nadere uitleg te geven. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis en informatie verkeerde beslissingen te nemen.