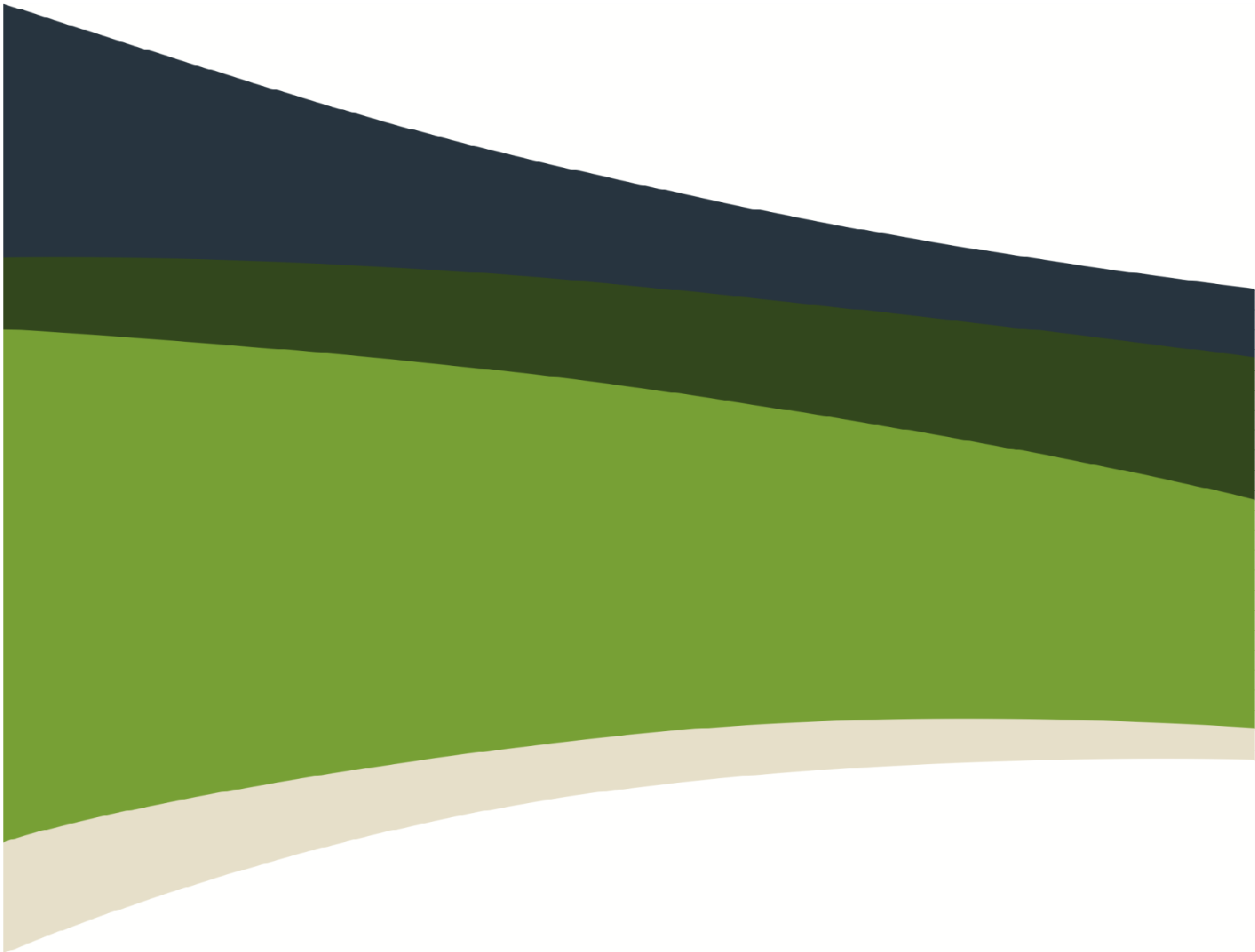


Bestemmingsplan
Hofcamp 2013



Ontwerp ter inzage	23 januari t/m 5 maart 2013
Vaststelling door gemeenteraad	10 juni 2013
Vastgestelde bestemmingsplan ter inzage	
Beslissing Raad van State	
Publicatie bestemmingsplan	

Wassenaar, juni 2013

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding	blz. 1
2.	Beleidskader	
2.1.	rijksbeleid	blz. 4
2.2.	provinciaal en regionaal beleid	blz. 10
2.3.	gemeentelijk beleid	blz. 16
3.	Inventarisatie en analyse	
3.1.	algemeen	blz. 24
3.2.	beschrijving per deelgebied	blz. 29
4.	Milieu en omgevingsfactoren	
4.1.	algemeen	blz. 40
4.2.	waterparagraaf	blz. 40
4.3.	flora en fauna	blz. 42
4.4.	luchtkwaliteit	blz. 43
4.5.	bodem	blz. 43
4.6.	geluid	blz. 45
4.7.	externe veiligheid	blz. 46
5.	Visie	
5.1	Visie op bestaande situatie	blz. 49
5.2	Visie op uitbreiding of (her)ontwikkeling	blz. 52
6.	Juridische planopzet	
6.1	Algemeen	blz. 53
6.2	Planmethodiek	blz. 53
6.3	Verbeelding	blz. 53
6.4	De regels	blz. 54
6.5	Algemene regels	blz. 58
7.	Uitvoerbaarheid	
7.1	economische uitvoerbaarheid	blz. 59
7.2	inspraak	blz. 59
7.3	overleg ex artikel 3.1.1 Bro	blz. 59
7.4	zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan (tzt)	blz. 60
7.5	handhaving	blz. 60
	Colofon, bronvermelding	blz. 62

Bijlagen toelichting: in bijlagenbundel opgenomen

1. Lijst met gemeentelijke monumenten en panden met een cultuurhistorische waarde
2. Paragraaf Externe Veiligheid
3. Overlegreacties ex art. 3.1.1 Bro
4. Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan Hofcamp 2013
5. Overzicht (ambtshalve) wijzigingen bij vaststelling

TOELICHTING

1. Inleiding

Algemeen

De aanleiding voor de integrale herziening van de bestemmingsplan Hofcamp is meerledig.

1. *wettelijke verplichting*: Het 'oude' bestemmingsplan Hofcamp dateert van 19 april 1982. Volgens de Wro moet de bestemming van gronden, met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde regels, binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw worden vastgesteld. Op basis van de geldende wetgeving moeten oude bestemmingsplannen uiterlijk 1 juli 2013 zijn geactualiseerd.
Tevens moet het bestemmingsplan voldoen aan de in de Wro vastgestelde verplichtingen met betrekking tot de digitalisering.
2. *actualisering en uniformering*: De actualisering heeft als doel het aantal plannen in Wassenaar te reduceren, te uniformeren en de inhoud meer op elkaar af te stemmen. Die afstemming heeft ook betrekking op de plangrenzen. Voor wat het betreft het laatstgenoemde hebben zich enkele grenscorrecties voorgedaan. Zo zijn de woningen langs de Lange Kerkdam met de oneven huisnummers uit het plangebied van Hofcamp gehaald en overgeheveld naar het bestemmingsplan Prinsenwijk. Een gedeelte van de Burgemeester Geertsemalaan, begrenst door de oneven huisnummers, is van Hofcamp naar het bestemmingsplan Weteringpark overgeheveld. De woonwagens op Lagerweide (1^e herziening van Weteringpark oud) en het aangrenzende dierenweitje, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 al uit dat plan is gelaten, worden aan het bestemmingsplan Hofcamp toegevoegd.
Daarnaast wordt het plangebied van het bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl aan Hofcamp toegevoegd.
3. *heroverwegen van enkele onderdelen*: In de herziening worden gewijzigde planologische inzichten vastgelegd.

Doelstellingen

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een actueel ruimtelijk sturingskader (beleid en regels). Daarin moet de bescherming van de cultuurhistorische en architectonisch waardevolle bebouwing, laan-, groen- en waterstructuren beter worden gewaarborgd.

Het plan heeft in beginsel een beheersmatig karakter omdat wordt ingezet op het behoud van het groene en dorps karakter. Waar dat mogelijk is beogen we wel de flexibiliteit te bevorderen. Indien zich binnen de planperiode op één of enkele locaties een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aandient die ten tijde van de totstandkoming van dit plan nog onvolgende was uitgekristalliseerd, zal daarvoor een afzonderlijke ruimtelijk traject worden doorlopen.

Opzet

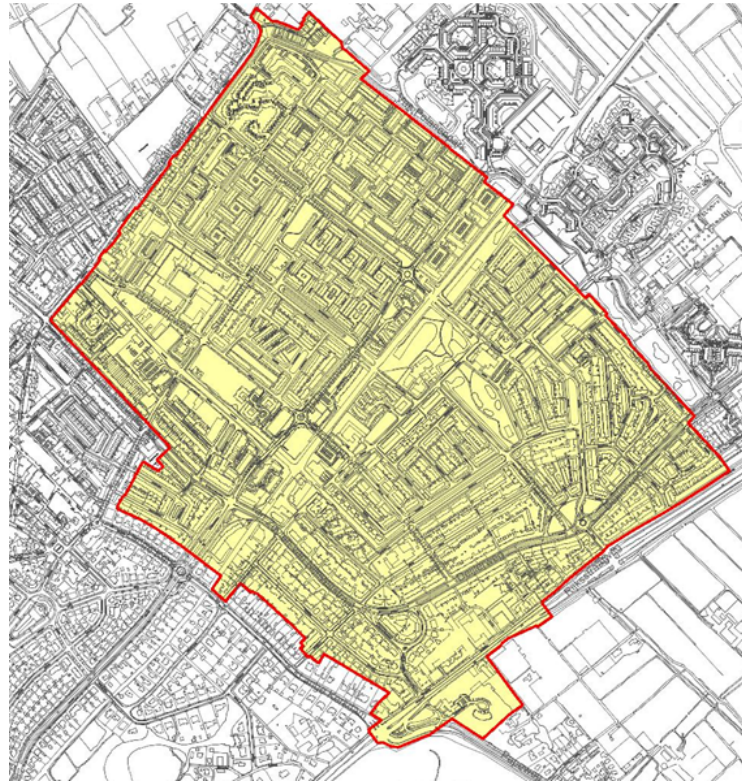
De opzet van het bestemmingsplan is voornamelijk een juridische vertaalslag van de bestaande toestand en de bescherming van bestaande kwaliteiten en waarden. Voor de gebieden waar in de toekomst een ontwikkeling verwacht wordt (dynamische gebieden) wordt in de toelichting een ruimtelijke visie gegeven, die als onderbouwing voor die ontwikkelingen kan dienen. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader gegeven. In hoofdstuk 3 wordt een ruimtelijke en functionele analyse gemaakt van het plangebied. Vanuit een cultuurhistorische ondergrond worden de woonfunctie en maatschappelijke functies in relatie gebracht met hun omgeving: stedenbouwkundige opzet, groen en verkeer. In hoofdstuk 4

komen de milieu- en omgevingsaspecten als bodem, geluid, water en luchtkwaliteit aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft de visie op het plangebied. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsplanmethodiek en het afsluitende hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoeringsaspecten.

Begrenzing

Korteheidshalve wordt verwezen naar afbeelding 1

Afbeelding 1: begrenzing Hofcamp 2013



Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied omvat de volgende bestemmingsplannen of delen daarvan:

- bestemmingsplan Hofcamp, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 1982; gedeeltelijke goedkeuring GS 28 juni 1983 en onherroepelijk bij Koninklijk Besluit van 23 januari 1987.
- bestemmingsplan Hofcamp, 1^e herziening d.d. 29 juni 1987; goedkeuring GS d.d. 3 november 1987.
- bestemmingsplan Rijkswegzone Den Deijl, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 1993; goedkeuring GS 21 december 1993; onherroepelijk na uitspraak Raad van State 28 november 1995.
- 1^e herziening van het bestemmingsplan Weteringpark (oud) vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 1997; betreft woonwagenlocatie Lagerweide.
-

Het gaat bij dit nieuwe bestemmingsplan dus om de samenvoeging van plangebieden en enkele grenscorrecties die eerder in dit hoofdstuk concreet zijn benoemd.

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 het bestemmingsplan Hofcamp 2013 is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 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

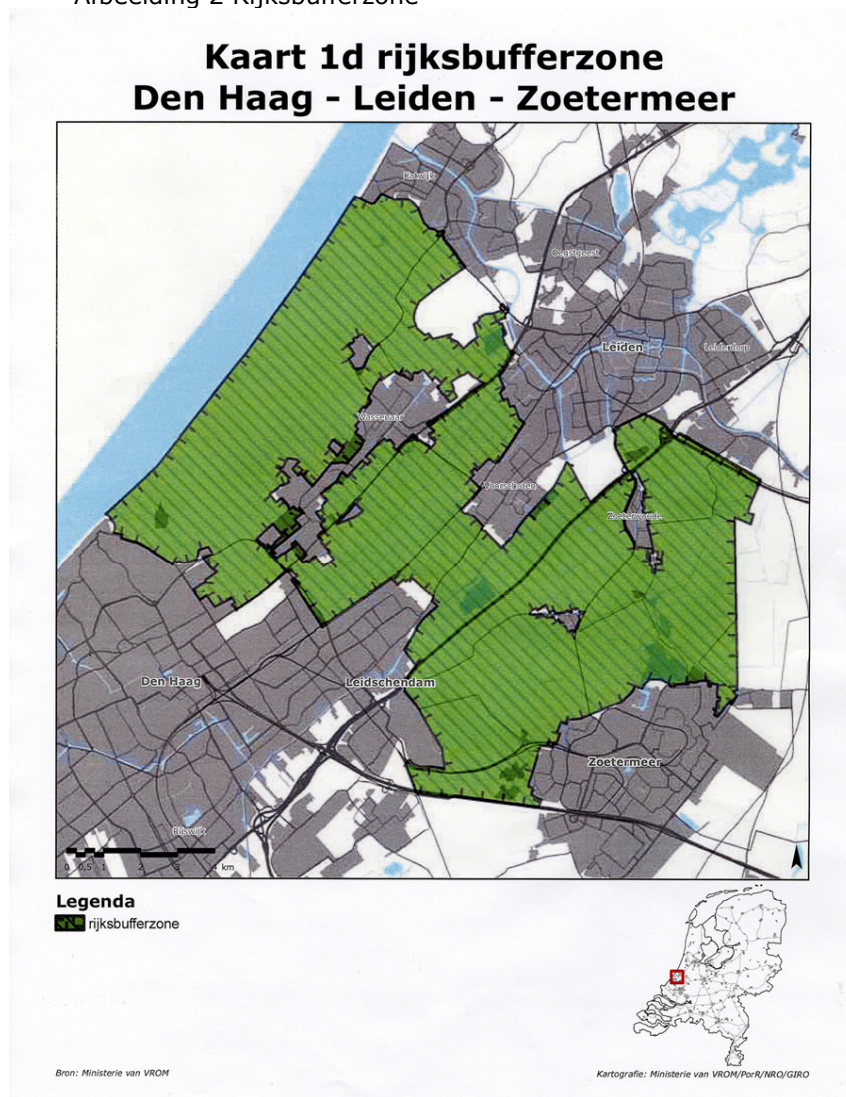
Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening is op diverse plaatsen beschreven en de laatste jaren sterk in beweging. Voor dit bestemmingsplan is vooral de toegenomen aandacht voor de verbetering van het waterbeheer en de externe veiligheid van belang. Natuurlijk moeten alle elementen zoals 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/Nota Ruimte

Het geldende rijksbeleid was vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB). Op 27 februari 2006 is de 'Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling', de PKB Nationaal ruimtelijk beleid in werking getreden. De inwerking-treding van de Wro heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. De nationale belangen die juridische doorwerking vragen worden vanaf de inwerkingtreding geborgd in de AMvB Ruimte. Onlangs is de ontwerp AMvB Ruimte vastgesteld en in de inspraak gebracht.

Het plangebied was in de Nota Ruimte aangewezen als "rijksbufferzone". Ten opzicht van dit eerder vastgestelde beleid zijn de gebieden binnen de rode contour in de AMvB Ruimte nu buiten de rijksbufferzone gehouden. Voor het plangebied van Hofcamp 2013 betekent dit dat deze buiten de "rijksbufferzone" ligt. Het rijksbeleid is daarmee niet gericht op het vrij-waren van het plangebied van verdere verstedelijking.

Met de komst van het kabinet Rutte in 2010 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 werkt deze afspraken uit in de RijksStructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die 13 belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dus dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). Voor de gemeente betekent dit dat het accent verschuift naar een goede beleids-afstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland.



Flora- en Faunawet

Op het vlak van de ecologie dient het bestemmingsplan voldoende zorg te dragen voor het beheer en de instandhouding van de in het gebied aanwezige flora en fauna. In dit kader dient rekening te worden gehouden met de Europese regelgeving, 'Vogelrichtlijn' en 'Habitatrichtlijn', en de implementatie daarvan in nationale wetgeving, de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Het doel van de Flora en Faunawet is de bescherming van vrijwel alle inheemse zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Bij de vissen, ongewervelde dieren en planten zijn alleen de soorten beschermd die als zodanig zijn aangewezen. Ook het voortbestaan van hun leefmilieu moet gewaarborgd zijn door aanwijzing van speciale beschermingszones. Uitgangspunt van de Flora- en Faunawet is het "nee, tenzij"-principe. Dit betekent dat alle handelingen die voor deze soorten nadelige effecten hebben in principe zijn verboden.

De Flora- en Faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. 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.

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.

De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt Natura2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden zijn aangewezen aan de hand van de Europese Habitatrichtlijnen en de Vogelrichtlijn voor bepaalde voorkomende habitattypen, dier- en plantsoorten. Alle plannen die direct of indirect effect hebben op deze gebieden dienen te worden getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998. Hofcamp ligt binnen een afstand van 3 kilometer van een Natura 2000-gebied.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is onderzocht of ontwikkelingen binnen het plangebied niet strijdig zijn met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In Hoofdstuk 4 gaan we in op de resultaten van een uitgevoerde quick scan.

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van deze toets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijv. wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De waterparagraaf is opgenomen in Hoofdstuk 4.

Milieunormering algemeen

Het milieubeleid op rijksniveau in relatie tot bestemmingsplannen vertaalt zich met name naar de toetsing aan de normen die in de regelgeving is vastgelegd. Voor dit plangebied is de Rijksweg (N44) eigenlijk dé bron die een toetsing noodzakelijk maakt. Daarbij moet gedacht worden aan geluid en luchtkwaliteit. Voor externe veiligheid geldt dat naast deze rijksweg ook andere bronnen, zoals een LPG-tankstation en gasleidingen relevant zijn. Ook kan op incidentele locaties sprake zijn van bodemgerelateerde zaken die in de inventarisatie genoemd moeten worden.

De inventarisatie op de milieu-aspecten is uitgewerkt in Hoofdstuk 4.

Externe veiligheid

Externe veiligheid handelt over de risico's die kunnen ontstaan bij een handeling met gevaarlijke stoffen. Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Dit besluit legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven en/of activiteiten die een risico vormen voor personen. Voor wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt geldt de circulaire RVGS uit 1996. Deze wordt in 2012 vervangen door Besluit Externe Veiligheid Transport (BevT). Voor transportleidingen is op 1 januari 2011 het besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BevB) in werking getreden. De zoneringen in dit besluit worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico en groepsrisico met een vergelijkbare systematiek als het Bevi.

Plaatsgebonden risico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de overlijdenskans per jaar die op een bepaalde afstand aanwezig is door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor de berekening wordt uitgegaan van een fictieve burger. Deze burger is 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op de plaats aanwezig waarvoor het plaatsgebonden risico wordt berekend. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (de zgn. risicocontour). Kwetsbare objecten (woningen, ziekenhuizen, grote kantoren e.d.) worden binnen de risicocontour niet toegestaan. Bij voorkeur worden geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten (bedrijven en kleine kantoren e.d.) binnen deze contour opgericht, maar bij besluit van het college van burgemeester en wethouders kan en gemeente hiervan gemotiveerd afwijken.

Groepsrisico.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico hangt af van de omvang van het optredende effect van het ongeval en het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied (het gebied waarbinnen dodelijke slachtoffers vallen door het ongeval). Het groepsrisico als berekeningsresultaat wordt in een grafiek (de Fn-curve) weergegeven waarin het spectrum van de mogelijke aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de bijbehorende cumulatieve kans. De cumulatieve kans houdt in dat tenminste het aantal doden behorende bij die kans zal optreden.

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. Het groepsrisico dient door het bevoegd gezag te worden verantwoord bij iedere toename van personendichtheden en bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde (Fn-curve). Ook dient het groepsrisico te worden verantwoord bij actualisering van bestaande en conserverende bestemmingsplannen waarin externe veiligheid niet is meegenomen. In hoofdstuk 4 is de feitelijke analyse van het aspect externe veiligheid beschreven.

Cultuurhistorie

In *Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte 2011* stelt de Rijksoverheid dat het belang van cultureel erfgoed volwaardig mee moet worden genomen in de integrale afweging van belangen die plaatsvindt ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte.

Met ingang van 1 januari 2012 is de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. De Visie erfgoed en ruimte is in de MoMo uitgewerkt. Een belangrijke pijler van de MoMo is de verankering van de zorg voor het cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De generieke borging

in de ruimtelijke processen vindt plaats door de aanpassing van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Kernvraag die beantwoord moet worden is: welke cultuurhistorische waarden worden van publiek belang geacht?

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan is verplicht om in de belangenafweging te kijken naar de facetten: archeologie, historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In hoofdstuk 3 is een samenvatting van de cultuurhistorische analyse van het plangebied opgenomen. De rapportage, gedateerd maart 2012, gemaakt door bureau TasT is integraal als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

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

Nota Belvédère

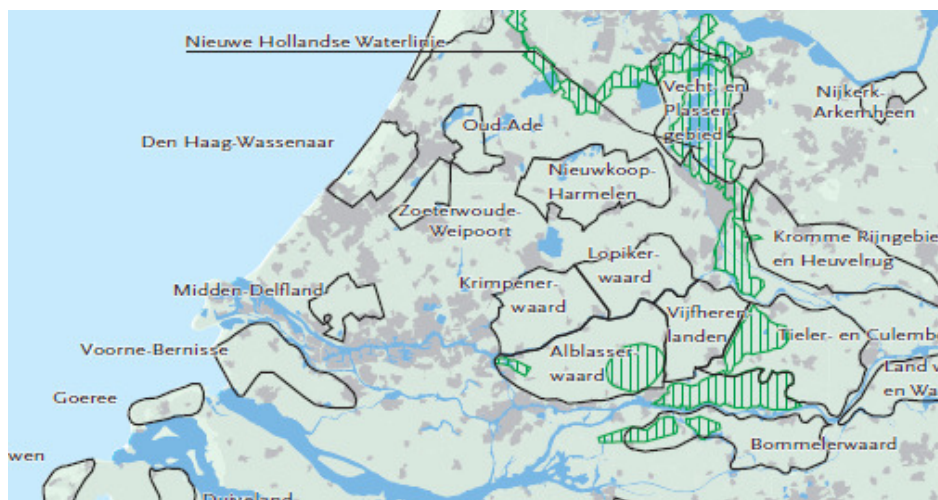
De "Nota Belvédère, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" (1999) van de voormalige ministeries LNV, VROM, OCW en V&W, richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. De voornaamste opgave van de nota is het vinden van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

De nota geeft aan hoe met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en beschrijft daarvoor ook de maatregelen. De cultuurhistorische identiteit wordt hiermee sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit betekent niet dat een restrictief regime wordt gevoerd, gericht op het weren van ruimtelijke ontwikkelingen, maar wel dat randvoorwaarden worden gesteld aan de vormgeving van ruimtelijke ontwikkelingen.

Heel Wassenaar, dus ook het onderhavige plangebied, maakt deel uit van het Belvédèregebied Den Haag-Wassenaar. In geval van nieuwe ontwikkelingen zijn aan deze aanwijzing de volgende beleidsinspanningen gekoppeld:

1. herkenbaar houden van de duinontginningen;
 2. natuur- en cultuurhistorische waarden als uitgangspunt nemen;
 3. streven naar een goede balans tussen natuurontwikkeling (in de duinen) en behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en patronen.
- Deze beleidsinspanningen dienen in ruimtelijke plannen op alle niveaus te worden meegenomen.

Afbeelding 3 Belvédère gebieden



Archeologie

In 1998 heeft het parlement het verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag voorziet in de bescherming van het archeologisch erfgoed door o.a. de risico's op aantasting daarvan te beperken.

Het verdrag van Malta heeft geresulteerd in een wijziging van de Monumentenwet 1988. Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. De nieuwe wetgeving regelt de bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van archeologisch onderzoek. De archeologische monumentenzorg wordt hiermee als volwaardig, en niet vrijblijvend onderdeel opgenomen in de ruimtelijke ordening.

Het belangrijkste doel van de nieuwe wet is de bescherming van het bodemarchief door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

- Uitgangspunt is om de aanwezige of te verwachten archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem (*in situ*) te behouden of te ontzien. Alleen als *in situ*-behoud niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud *ex situ*. Dit is behoud van informatie door het verrichten van een opgraving en het opslaan van gegevens en vondsten.
- De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die – binnen de kaders van de wetgeving – dienen te beschikken over een gemeentelijke beleidsnota archeologie en een beleidskaart archeologie. Gemeenten zijn verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met archeologie en kunnen archeologische randvoorwaarden opleggen aan omgevingsvergunningen. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg niet wordt verleend.
- De initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit moet het door de gemeente verplicht gestelde archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en – uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen ('de verstoorder betaalt').

Elk archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie ¹(KNA) door een bedrijf met een opgravingsvergunning.

De meest actuele versie van de KNA is leidend, in 2011 is dit versie 3.2.

De wet regelt de te volgen procedures en de financiering van archeologisch (voor)onderzoek en het eigendom en beheer van archeologische vondsten. Onder gemeentelijk beleid is dit verder toegelicht.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in de structuurvisie Zuid Holland "Visie op Zuid-Holland", vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juli 2010" (PSV). De PSV wordt jaarlijks geactualiseerd. Ten tijde van het opstellen van deze toelichting was de actualisering 2012 in voorbereiding.

De visie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040. De kern van de visie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieu's in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Het beleid van de provincie is er op gericht om verstedelijking zoveel als mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te concentreren en maakt hierbij gebruik van bebouwingscontouren.

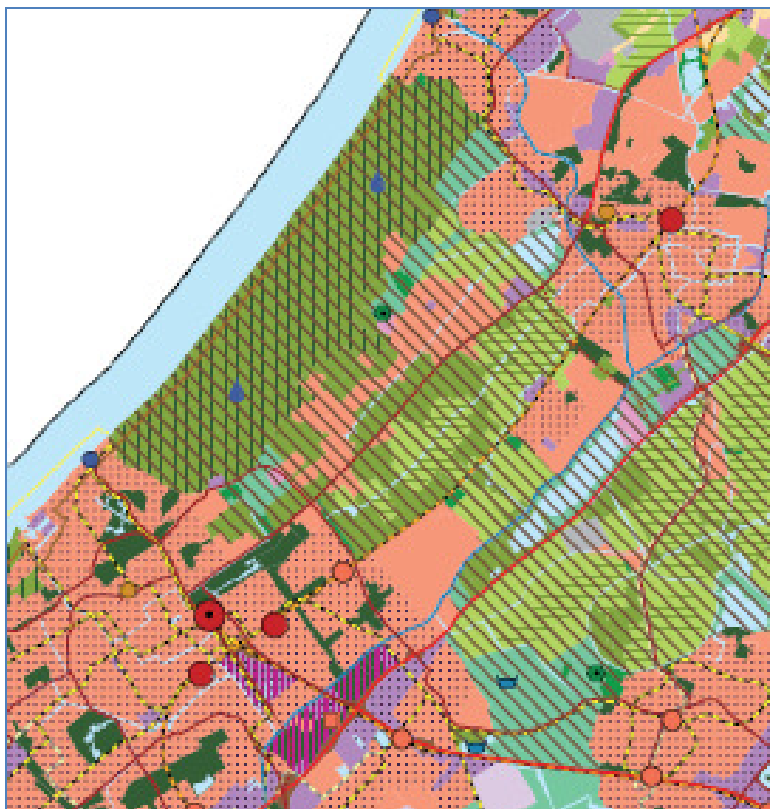
Op de kwaliteitskaart 2020 behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als dorpskern met een ligging binnen de rode contour, de bebouwingscontour. Deze contour is opgenomen in de verordening Ruimte. Het plangebied betreft een bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen waarin incidenteel kantoren, horeca en andere stedelijke voorzieningen voorkomen.

Daarnaast ligt het gehele plangebied binnen de aanduiding 'provinciaal landschap Duin, Horst en Weide'. In provinciale landschappen komen bescherming en ontwikkeling bijeen. De provinciale landschappen hebben een sterke relatie met de stad. De provinciale landschappen worden gevrijwaard van verdergaande verstedelijking. Dorpsontwikkeling is mogelijk binnen landschappelijke randvoorwaarden. Beleidsmatig ligt het accent op integrale bescherming en gebiedsontwikkeling.

Duin, Horst en Weide vormt ecologisch en landschappelijk een belangrijke verbinding tussen de kustzone en het Groene hart. Voor het provinciaal landschap Duin, Horst en Weide is vanuit het Pact van Duivenvoorde een landschapsontwikkelingsplan (LOP) in voorbereiding. Dit LOP ziet niet op het onderhavige plangebied.

Het deel van het plangebied ten oosten van de Rijksweg (N44) maakt ook nog net deel uit van het "kroonjuweel", een aanduiding die betrekking heeft op cultuurhistorische waarden van de landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten - Leidschendam-Voorburg. Deze landgoederenzone draagt bij aan de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van hun omgeving. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de landgoederenzone worden niet toegestaan.

Afbeelding 4 plankaart structuurvisie Zuid Holland



Verordening Ruimte

De verordening Ruimte is de vertaling van het provinciale beleid naar bestemmingsplanniveau. Deze verordening is gelijktijdig met de provinciale structuurvisie (PSV) vastgesteld. De verordening is daarmee, naast de structuurvisie, het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. De volgende beleidsregels zijn relevant voor het bestemmingsplan Hofcamp 2013:

- Buiten de bebouwingscontour is geen verstedelijking mogelijk. Kijkend naar het plangebied van Hofcamp 2013 kan geconcludeerd worden dat alleen Lagerweide (woonwagenlocatie) en de aangrenzende dierenweide buiten de bebouwingscontour ligt.
- Op kaart 4a van de verordening is de gehele gemeente aangewezen als 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. Voor Hofcamp geldt dat dit niet aan de orde is.

Programmering op verstedelijking

Het rijk ziet programmering van verstedelijking als taak voor provincies. In de Woonvisie 2011-2020 van de Provincie Zuid-Holland is een aantal sturingsmogelijkheden van de provincie op het gebied van wonen aangegeven. Daarmee kunnen bestuurlijke keuzes tot uitvoering worden gebracht:

- door het maken van afspraken;
- door het toepassen van de Huisvestingswet;
- door subsidiëring (looptijd t/m 2014);
- door toepassing van het ruimtelijk instrumentarium.

De voornaamste ambitie van de provincie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. Passend betekent hierbij dat:

- voldoende woningen aansluiten bij de sociaaleconomische situatie van bewoners, zo mogelijk ook voor een volgende levensfase (levensloopbestendig);
- woonmilieus passen bij de wensen van bewoners, bijv. qua bereikbaarheid, voorzieningen, levensloopbestendigheid, dichtheid, relatie met groen;
- woningen en woonmilieus duurzaam (People, Planet, Profit) zijn, nu en in de toekomst;
- woonmilieus passen in de ruimtelijke visie.

De keuze voor herstructureringslocaties en woningbouwlocaties is gestructureerd in het "Afwegingskader Woningbouw" (een soort SER-ladder). Het afwegingskader woningbouw is opgenomen in de actualisatie van de PSV en de verordening Ruimte. Het gaat over ruimtelijke effecten van bebouwing, dus niet alleen woningbouw. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met ruimte (provinciaal belang). Uitgangspunt is ook het in lijn brengen met de andere "SER-ladders" en met de vanuit het Rijk gewenste "ladder voor duurzame verstedelijking". De toetsing is momenteel nog niet geheel uitgewerkt; in ieder geval zal de gemeente moeten kunnen aantonen dat de afweging heeft plaatsgevonden.

Het afwegingskader wordt gebruikt om te beslissen hoe de vraagkant van de woningmarkt moet worden ingevuld. Uitgangspunt is "kwaliteit boven kwantiteit". Vanuit ruimtelijke optiek (contouren) is het afwegingskader een verplichting. Onderstaande stappen zijn een beschrijving van de te ondernemen stappen om een antwoord te formuleren op relokalisering van de woningbehoefte en gaan ook in op de ruimtelijke vraag.

1. Benut de bestaande voorraad;
2. Transformeer de bestaande voorraad;
3. Voeg nieuwbouw toe, waardoor woonmilieus beter in balans raken;
4. Voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa in stedelijk gebied. Of als aanvulling van kritische massa met het oog op behoud van voorzieningen in het landelijk gebied, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden.

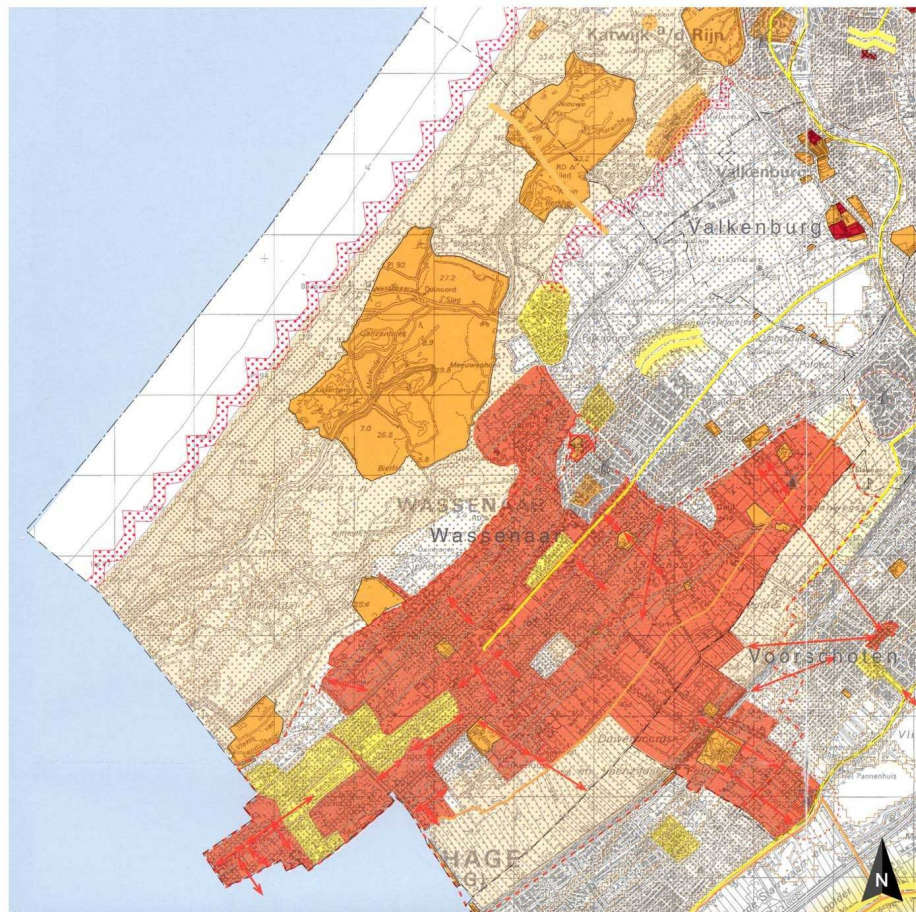
Cultuurhistorische hoofdstructuur

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS), regio Duin- en Bollenstreek (juli 2002/maart 2007) wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de in het planbied aanwezige cultuurhistorische kenmerken en waarden. In het bijbehorende Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd.

Cultuurhistorisch gezien is in het plangebied geen sprake van deelgebieden die als "nederzetting" (stedenbouwkundige structuur) een hoge waarde vertegenwoordigen. Zie afbeelding: 5

Een uitzondering hierop is, zoals eerder aangegeven, het deel van het plangebied ten oosten van de Rijksweg (N44) dat nog net deel uitmaakt van het "kroonjuweel", een aanduiding die betrekking heeft op cultuurhistorische waarden van de landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten - Leidschendam-Voorburg.

Cultuurhistorische hoofdstructuur



Archeologie

Waarden

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

Trefkans/verwachtingen

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

Landschap

Historisch – landschappelijke vlakken

- waarde zeer hoog
- waarde hoog
- waarde redelijk hoog

Historisch – landschappelijke lijnen

- waarde zeer hoog
- waarde hoog
- waarde redelijk hoog

Overig

- landschappelijke contrastzone waarde zeer hoog
- landschappelijke contrastzone waarde hoog

Nederzettingen

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

Relatie nederzetting – landschap

- waarde zeer hoog
- waarde hoog
- waarde redelijk hoog

Overig

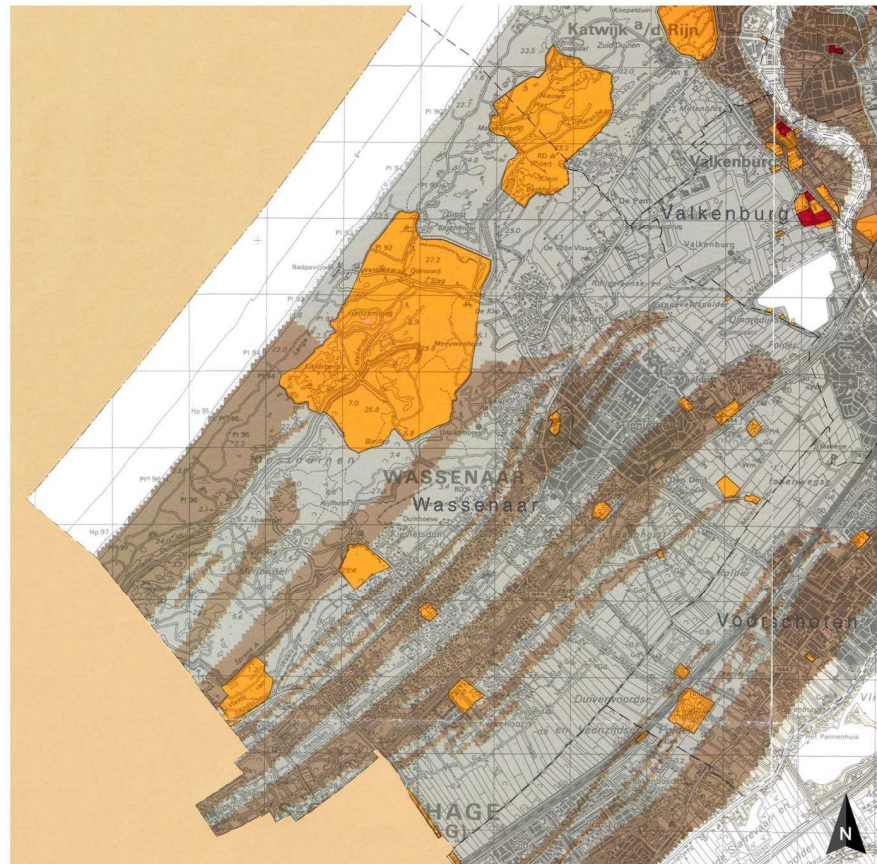
- beschermd stads- en dorpsgezicht
- beschermd stads- en dorpsgezicht in procedure
- molen met biotoop (straal 400m) waarde zeer hoog
- zichttas – waarde zeer hoog

Algemeen

- gemeentegrens

Met name voor de strook tussen Den Deijl en de Burmanlaan (evenwijdig aan de N44) is de trefkans op archeologische waarden zeer groot. In het overige deel van het plan-gebied is de trefkans redelijk tot groot (zie afbeelding 6). Deze waardering geldt als uitgangspunt van beleid en moet als zodanig worden overgenomen in ruimtelijke plannen.

Archeologische waardenkaart



Het plangebied heeft in de CHS voor wat betreft de trefkans/verwachting op archeologische sporen daarentegen de aanduiding redelijk tot zeer grote kans op archeologische sporen gekregen. Dit vanwege de ligging in het strandwallenlandschap en het duingebied.

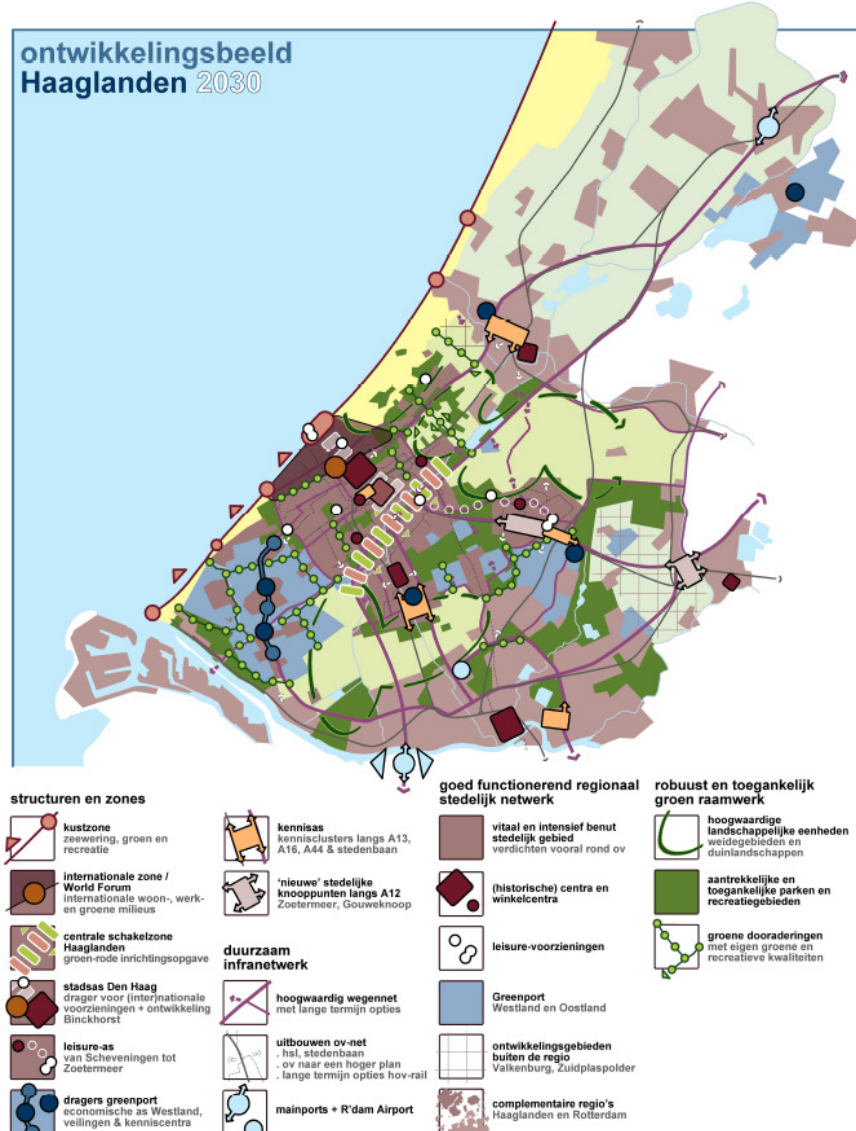
**Regionaal
structuurplan
Haaglanden**

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.

Voor dit plangebied is met name van belang dat gestreefd wordt naar een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Een richtinggevende uitspraak is: "Leefbare wijken en buurten bevatten voldoende groen, bieden mensen kansen voor sociale stijging, zijn sociaal- en verkeersveilig, hebben toegankelijke openbaar vervoersvoorzieningen, hebben een goede kwaliteit van de leefomgeving (schone lucht, water en bodem, beperking van geluid- en geurhinder en beperken risico's als gevolg van opslag en transport van gevaarlijke stoffen) en er is sprake van sociale cohesie doordat mensen zich duurzaam met hun wijk of buurt voelen verbonden. Haaglanden beschikt over voldoende betaalbare woningen."

Afbeelding 7 Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030 (RSP)



Samen werken aan Externe veiligheid

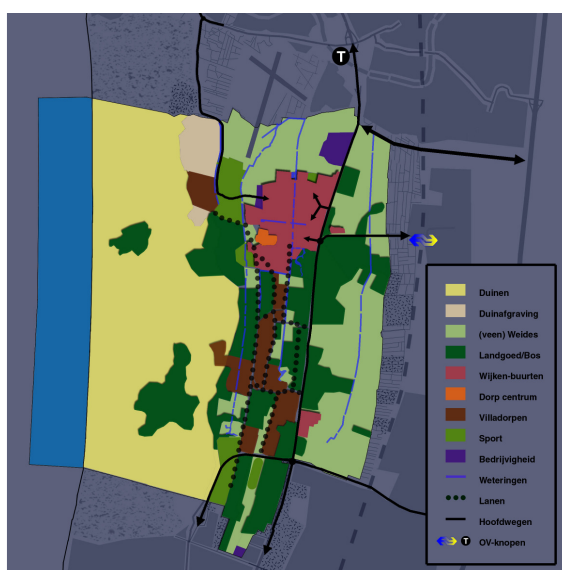
Het Stadsgewest Haaglanden heeft in 2007 de beleidsnota 'Samen Werken aan Externe Veiligheid' opgesteld. Deze regionale beleidsnota wordt momenteel herzien en vernieuwd met de Beleidsvisie externe veiligheid Haaglanden 2011-2014. Naar verwachting wordt de herziene beleidsnota in 2012 definitief bestuurlijk vastgesteld met mede instemming van de gemeente Wassenaar. Het beleidskader van de provincie is richtinggevend voor de beleidsvisie externe veiligheid Haaglanden 2011 - 2014

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wassenaar

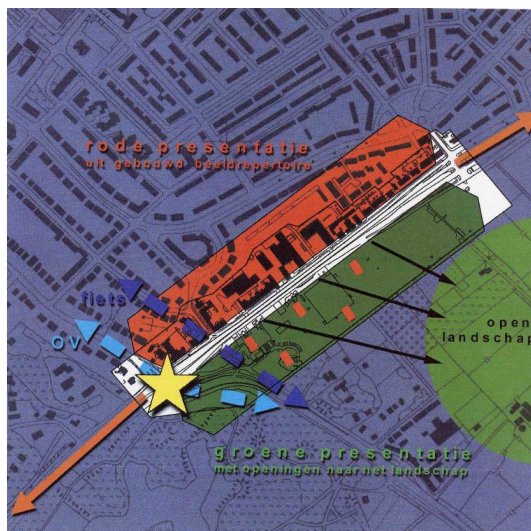
De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de 'Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015' vastgesteld. De visie is niet op basis van de Wet ruimtelijke ordening tot stand gekomen maar wordt wel beschouwd als een visie op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Afbeelding 8 structuurvisie gemeente Wassenaar



Het plangebied ligt overwegend in de occupatiezone. Daarnaast ligt een deel van het plangebied in de zgn. dynamische zone Duinrell – Dorp Centrum – Den Deijl.

Afbeelding 9 Dynamische zone Den Deijl



Het structuurbeeld van het plangebied is die van “wijken en buurten”. Het karakter van de afzonderlijke buurten staat niet ter discussie. Vormbehoud is hier gericht op versterking van de structurerende eigenschappen van lanen, watergangen en groenelementen.

De plandynamiek beperkt zich tot een mogelijke vervanging van de bestaande ruimtelijke invulling. Bij zo'n vervanging zal de versterking van de hoofdstructuur en aandacht voor het ruimtelijk beeld het vertrekpunt zijn. De Structuurvisie biedt hiermee een kader voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Handboek welstand/ welstandsvrij gebied

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2004 het 'Handboek Welstand en Beeldkwaliteit' vastgesteld voor haar gehele grondgebied. Hierin is, op basis van de stedenbouwkundige structuur van de verstedelijking het bebouwd grondgebied van Wassenaar ingedeeld in gebieden. Elke buurt wordt gezien als onderdeel van het historisch gegroeide en in lagen opgebouwd Wassenaar; landschappelijke eenheden (ondergrond en occupatie), stedenbouwkundige vorm (morfologie), bebouwingsvormen (typologie en beeld) en stelsels en systemen. Van de gebieden is de beeldkwaliteit vastgelegd.

Uitgangspunt in het handboek 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.

Ten tijde van de totstandkoming van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in april 2012 het voornemen uitgesproken om een deel van Wassenaar dat buiten beschermd gezicht is gelegen (dat geldt voor het hele plangebied met uitzondering van het oostelijk stukje van Den Deijl) aan te wijzen als welstandsvrij gebied. Dit als een proef voor de duur van twee jaren. Uitzonderingen op deze proef betreffen de panden die als karakteristiek zijn aangemerkt (de lijst van bijzondere panden), nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die afwijken het bestemmingsplan en waarvoor een uitgebreide procedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing is.

Gemeentelijke monumenten

In de Erfgoedverordening van de gemeente Wassenaar is de bescherming van de gemeentelijke monumenten geregeld. Deze zijn opgenomen in een gemeentelijke monumentenlijst. Bijlage 1 bij deze toelichting geeft een overzicht van de aangewezen monumenten.

Op 10 maart 2008 is de gemeenteraad akkoord gegaan met een plan van aanpak om te komen tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten wat heeft geresulteerd in een inventarisatielijst (GIP-lijst). Deze lijst is vastgelegd in de rapportage “Baden in Weelde”. Vooruitlopend op de feitelijke aanwijzing van gemeentelijke monumenten is met ingang van 1 januari 2008 een interimbeleid van kracht.

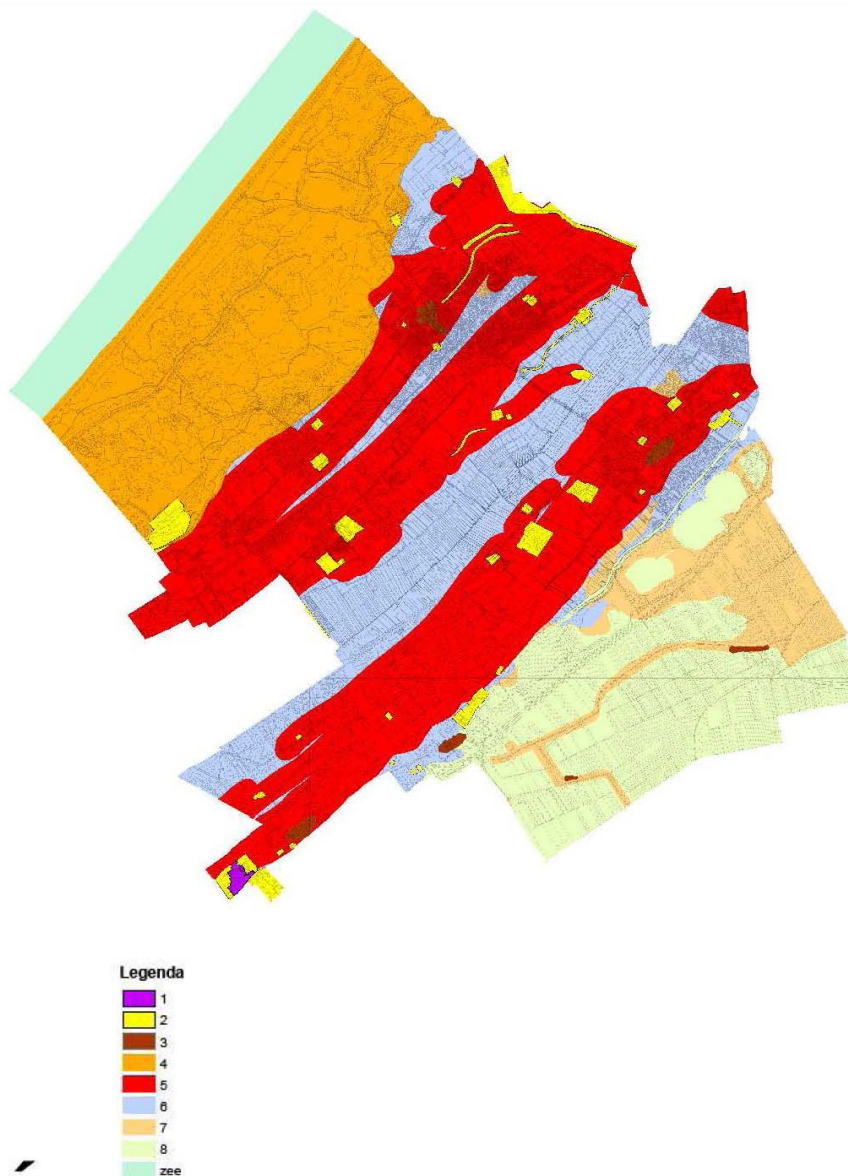
Op 3 september 2012 heeft de raad de notitie “Voortbouwen op eigen waarde, het cultureel erfgoedbeleid herijkt” vastgesteld. Het doel is het beschikken over een realistisch monumentenbeleid en beleid op het cultureel erfgoed met meer ruimte voor het verduurzamen van oude waarden door de ontwikkeling van 'nieuwe' monumenten en duidelijke procedures. Ten tijde van de totstandkoming van dit plan bestaat een lijst van bijzondere panden die formeel geen status heeft. Deze lijst is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Archeologiebeleid

De Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz) schrijft voor dat elke gemeente een archeologisch beleid ontwikkelt en verantwoordelijk is voor de uitvoering daarvan.

De gemeente heeft bij raadsbesluit van 19 januari 2009 de nota Het bodemarchief ontrafeld, nota archeologie "Duin, Horst en Weidegebied" vastgesteld. In de nota wordt een globaal overzicht gegeven van het archeologisch erfgoed in de gemeenten die samenwerken in het Pact van Duivenvoorde. Daarnaast zijn beleidsregels geformuleerd ten aanzien van de omgang met het archeologisch bodemarchief. Het beleidskader is vertaald naar een archeologische beleidskaart. Deze kaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende regels. Aan de hand van de kaart en de regels wordt duidelijk welke eventueel beperkende maatregelen van toepassing zijn en welk archeologisch onderzoek bij bodemverstorende activiteiten verplicht is gesteld.

Afbeelding 10 Archeologische beleidskaart uit "Bodemarchief ontrafeld"



In dit bestemmingsplan komen alleen de gebiedstypen 2, 5, 6 en 7 voor.

- Archeologisch gebiedstype 2 (geel)
Terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde. Dit zijn terreinen, die als archeologisch (zeer) waardevol en behoudenswaardig zijn aangewezen. De terreinen die hiervoor in aanmerking komen zijn de gebieden die op de CHS Zuid-Holland met een hoge en zeer hoge waarde zijn weergegeven en/of die door de gemeenten als waardevol worden aangemerkt.
Ruimtelijke ontwikkelingen worden altijd afgewogen tegen het monumentenzorgbelang, maar zijn hier in principe niet toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd gezag.
- Archeologisch gebiedstype 5 (rood)
Hoge verwachting voor de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd: Hollandveen op zand en klei.
- Archeologisch gebiedstype 6 (blauw)
Lage archeologische verwachting: Hollandveen op klei.
- Archeologisch gebiedstype 7 (licht oranje)
Hoge archeologische verwachting: lintbebouwing 16e - 17e eeuw en locaties historische bebouwing.

Omdat gebiedstype 5 overheerst kan in het algemeen gesteld worden dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is als er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling groter dan 30 m² waarbij tevens sprake is van ingrepen in de bodem dieper dan 30 cm. In alle gevallen geldt dat de noodzaak van vervolgonderzoek afhangt van de resultaten van het bureauonderzoek.

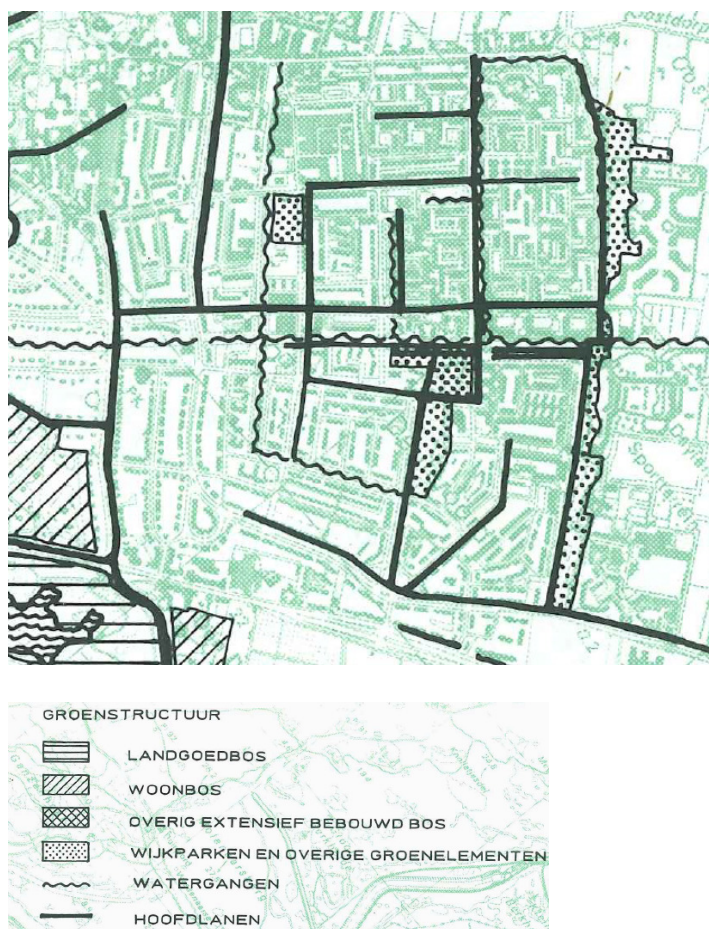
Het beleid ten aanzien van de in de bestemmingsplangebieden als zodanig aangewezen waardevolle archeologische gebieden en overige gebieden met een archeologische verwachting, is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige 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. Bescherming van archeologische waardevolle gebieden en gebieden met een archeologische verwachting geschiedt door de toepassing van de Wamz en het opnemen van bepalingen (dubbelbestemming) in het bestemmingsplan.

Ten tijde van de totstandkoming van het voorontwerp was een actualisering van de nota Het bodemarchief ontrafeld, nota archeologie "Duin, Horst en Weidegebied" in voorbereiding. Voor zover deze actualisering zal resulteren in wijzigingen in het hierboven beschreven beleid, zal dit in het ontwerp bestemmingsplan worden meegenomen.

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. In Hofcamp is sprake van een dicht bebouwde omgeving. Het plangebied kent groenelementen die ruim van opzet zijn en die de directe omgeving een groen karakter geven; de zgn. wijkparken. Denk bijv. aan het Hofcampveld of het park tussen de Clematislaan en de Parklaan. Ook de Zijlwatering maakt deel uit van de groenstructuur. Voorbeelden van een ruimtelijke relatie tussen water en wijkparken zijn het park achter de weth. Huybregtse-school en het park langs De Lignestraat.

Afbeelding 11 fragment uit landschapsbeleidsplan/groenstructuurplan



Met een afzonderlijke bestemming wordt behoud van deze groenstructuren, de wijkparks, gewaarborgd.

Duurzaam veilig

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

In het kader van 'Duurzaam veilig' is in het verkeersplan de categorisering van het wegennet van Wassenaar opgenomen. De intentie is dat de weggebruiker aan het wegbeeld ziet welk rijgedrag verwacht wordt, de maximum snelheid kent, weet hoe de voorrang geregeld is en voorbereid is op de verkeerssituaties die hij kan tegenkomen.

In Wassenaar is een onderscheid gemaakt in:

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

In het plangebied is feitelijk sprake van wegen met een ontsluitingsfunctie of een verblijfsfunctie. In dit bestemmingsplan is geen onderscheid gemaakt tussen deze functies van wegen om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen in het verkeersplan.

Beroep aan huis

De behoefte aan (planologische) ruimte voor het uitoefenen van een beroep aan huis is de laatste jaren toegenomen. Dat blijkt uit het aantal verzoeken hiervoor. Als gevolg van jurisprudentie is een algemene beleidslijn ontwikkeld ten aanzien van beroepen aan huis. Uitgangspunt is dat door de kleinschaligheid de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en dat de verkeersaantrekkende werking tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft. Onder aan huis gebonden beroepen wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig en juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied en beroepen op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied. Detailhandel is uitgesloten, uitgezonderd bepaalde verkoop die een relatie heeft met het beroep en die ondergeschikt is aan de activiteit.

Detailhandelsnota

In 1999 is een detailhandelsnota voor Wassenaar vastgesteld. Deze nota gaf naast inzicht in de huidige situatie en de sterkten en zwakten daarvan; kortom een beeld van de gewenste toekomstige detailhandelsstructuur. Wassenaar wordt vooral een lokaal verzorgende functie toegedicht. Inmiddels is in mei 2012 een geactualiseerde nota vastgesteld. In de detailhandelsnota 1999 is een eerste aanzet gegeven om detailhandel te concentreren in een beperkt aantal winkelgebieden. In de detailhandelsnota 2012 wordt dit beleid voortgezet.

In Wassenaar zijn drie winkelconcentraties aanwezig. Binnen het plangebied liggen twee winkelconcentraties: het Stadhoudersplein en de Oostdorperweg (oostzijde) / Hofcampweg. Drie van de vier supermarkten (AH, Digros en Aldi) liggen binnen Hofcamp. In de detailhandelsnota wordt hierover het volgende gezegd.

De Digros is de enige die niet omringd wordt door overige detailhandel en kan als zodanig ook geen aantrekkingskracht uitoefenen op omliggende detailhandel.

De Oostdorperweg heeft het karakter van een verbindingsweg waarlangs de winkelfunctie historisch is gegroeid. Het gebied zou meer uitstraling kunnen gebruiken. Het ontbreken hiervan wordt veroorzaakt door de doorgaande weg en de deels verouderde winkelpanden en het soms de gedateerde winkelaanbod. De laatste paar jaren hebben wel een paar veranderingen plaatsgevonden (vernieuwde en toegevoegde horeca). Het gebied richt zich in functioneel opzicht voornamelijk op de horeca en creatieve functies.

De Oostdorperweg heeft op dit moment geen duidelijk te onderscheiden functie. Bekeken is of dit winkelgebied een accent meegegeven kan worden. De toekomstige functie voor dit gebied is vooral buurtverzorgend. Dit betekent een kwantitatieve beperking van de winkelfunctie en in kwalitatief opzicht een sterker accent op de dagelijkse sector. In de toekomst zou het winkelgebied meer aansluiting moeten vinden met het centrum.

Het Stadhoudersplein heeft met de Albert Heijn een sterke publiekstrekker en functioneert als winkelgebied daardoor goed. Dit neemt niet weg dat er aandacht moet blijven voor de winkels aan de overzijde van de Van Duivenvoordelaan en rondom het pleintje. Beide winkelstraken hebben een gedateerd uiterlijk en er dienen zich wat verschuivingen in het aanbod aan.

Gebiedsvisie Havenkanaal

Voor het gebied rond het Havenkanaal is in 2005 een ontwikkelingsrichting gemaakt. Dit omdat de omgeving rondom het Havenkanaal enige dynamiek kent en de inrichting en bebouwing niet goed aansluit bij het bijzonder karakter van dit gebied. In het verlengde van de gebiedsvisie is een inrichtingsvisie en een participatievisie uitgewerkt. Het gebied kent vier deelgebieden: de kop van de haven, de werven

(gemeentewerf en bedrijvigheid aan de overzijde), het Hofcampveld en de Havenkade). Voor elk van de deelgebieden is een richting aangegeven voor de kort en lange termijn. Deze visies/initiatieven moeten een plek krijgen in dit bestemmingsplan. Naar gelang de mate van concreetheid van ontwikkelingen wordt afgewogen of de vertaling in de toelichting dan wel in de regels en de verbeelding kan plaatsvinden.

Woonvisie

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

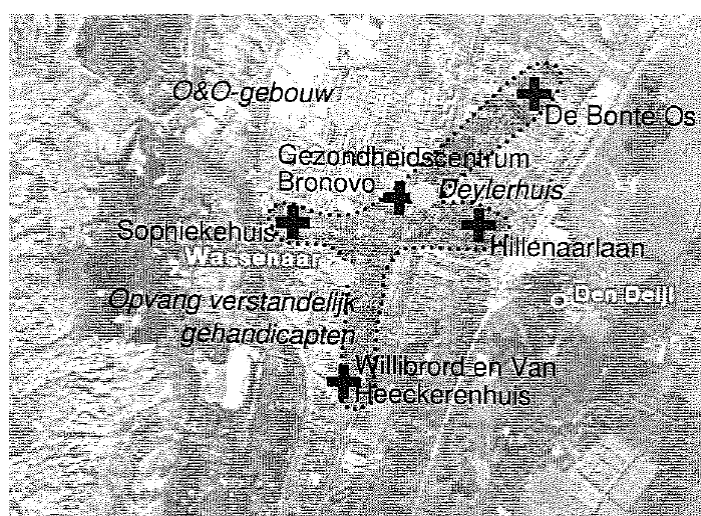
- bevorderen dynamiek en beperkte groei op de woningmarkt;
- betere afstemming tussen aanbod van wonen, welzijn en zorg in buurten;
- vergroten kwaliteit van woningen en woonomgeving in enkele buurten (gemeentewerf en Van Hallstraat worden genoemd als potentiële locaties om woonmilieus toe te voegen);
- 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.

Beide corporaties hebben binnen Hofcamp een behoorlijke woningvoorraad. Een actie uit de woonvisie is om met beide corporaties prestatieafspraken te maken over definitie en omvang van de sociale voorraad. Daarbij moet o.a. gekeken worden naar de positie van starters op de woningmarkt. Daarnaast is als actie vastgelegd: het aanpassen van bestaande woningen voor senioren.

De betere afstemming tussen aanbod van wonen, welzijn en zorg in buurten kan zijn uitwerking krijgen in een woonservicegebied: een gebied met een combinatie van welzijns- en zorgvoorzieningen en woonmilieus. Een dergelijk gebied kan gebaseerd worden op bestaande voorzieningen. De zgn. zorgster markeert de geografische ligging van deze voorzieningen. De zorgster ligt voor een deel binnen het plangebied.

Afbeelding 12: de zorgster als conceptueel kader



Bij (her)ontwikkeling van locaties binnen de zorgster moet onderzocht worden of de combinatie wonen-welzijn-zorg mogelijk is.

Beleid bed and breakfast

In reactie op een aantal verzoeken om een bed & breakfast te mogen beginnen is geconstateerd dat een beleidskader wenselijk was om eenduidig te kunnen reageren op deze verzoeken en daarmee willekeur te voorkomen. De gemeente heeft daarom een beleidsnota Bed & Breakfast uitgewerkt. De beleidsnota Bed & Breakfast is op 27 juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Mits aan de voorwaarden wordt voldaan kan binnen Hofcamp ter plaatse van een woonfunctie een bed & breakfast worden gestart.

Standplaatsenbeleid

Een herziening van het gemeentelijk standplaatsenbeleid is nog in procedure. De herziening heeft tot doel het aantal standplaatsen in de periode 2012 - 2016 terug brengen; de toetsingscriteria voor standplaatsen te verhelderen en in het kader van deregulering enkele noodzakelijke wijzigingen door te voeren. De standplaatsen binnen het plangebied zullen rechtstreeks worden bestemd.

Klimaatbeleid

De gemeenteraad heeft in 2011 het klimaatbeleidsplan vastgesteld. De doelstelling van het beleidsplan is om jaarlijks 2% energiebesparing te realiseren en in 2014 5% van de binnen de gemeente gebruikte energie duurzaam op te wekken. Dit beleid is nog niet geoperationaliseerd in een uitvoeringsprogramma. Dit neemt niet weg dat bij herontwikkelingen binnen de planperiode op potentieel dynamische locaties binnen het plangebied wel ingezet kan worden op energiebewust bouwen.

3. Inventarisatie en analyse

3.1. Ontstaan van het plangebied

Het plangebied kenmerkt zich door een sterk rechthoekige structuur met in noord-zuid-richting de Rijksstraatweg, Oostdorperweg, de Middelweg en de Zijlwatering en haaks daarop in oost-westrichting de Lange Kerkdam en het Havenkanaal. Deze structuur vindt zijn oorsprong ca. tien eeuwen terug. Op kaarten uit 1615 en 1746 – beide gemaakt voor het Hoogheemraadschap Rijnland –, wordt de Zijlwatering aangeduid als 'de gemeene sijl'. Op deze kaarten zijn behalve de waterwegen ook de boerderijen ingetekend, die via insteekwegen met de Oostdorperweg, resp. Middelweg, verbonden waren.

De kadastrale minuut (origineel van ambtelijk stuk) uit het begin van de 19^e eeuw laat zien dat deze hoofdstructuur nog geheel in tact is. Op deze kaart zijn tevens de oost-west geörienteerde vaarsloten getekend, die haakse uitlopers in noord-zuidrichting hebben om de boerderijen over het water te ontsluiten, waaronder Ter Weer, Deijleroord en Middelweg ten oosten van de Zijlwatering en Roseveld, en Rust en Werk ten westen daarvan.



Afbeelding 13: Kadastraal minuutplan uit 1822



Afbeelding 14: minuutplan gecombineerd met afbeelding Google Earth

Ook bij de ontwikkeling van het gebied vanaf de jaren twintig van de 20^e eeuw is de rechthoekige hoofdstructuur behouden. Bovendien is een aantal nieuwe wegen op of langs de haakse (oost-west geörienteerde) vaarsloten aangelegd.

Het gebied was oorspronkelijk tot aan 1920 geheel in gebruik voor agrarische doeleinden, inbegrepen de bollenteelt. Zowel ruim teruggelegen van de Oostdorperweg (in zuidoostelijke richting) als teruggelegen van de Middelweg/Rijksstraatweg (in noord-westelijke richting) bevond zich een lint van boerderijen.



Afbeelding 15: Topografische kaart 1924

Al deze boerderijen zijn inmiddels gesloopt. Er resten nog enkele woonhuizen met bollenschuren van kleinschalige bollentelers die direct aan de Oostdorperweg gebouwd zijn, zoals Oostdorperweg 46a en 62. Op de hoek met de Van Zuylen van Nijveltstraat staat nog de sterk verbouwde voormalige boerderij Bijdorp (Oostdorperweg 2;4). Ook Oostdorperweg 40 en 104 zouden een agrarische oorsprong hebben gehad. Tussen Oostdorperweg 60 en 62 zijn de restanten van een (nu doodlopend) pad te zien, dat tussen de bollenvelden door naar de boerderij Rust en Werk liep.

In 1923 is door J. Mutters een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de ontwikkeling van het gebied. Dit plan werd grotendeels niet uitgevoerd. Het plan van Mutters bevatte het tracé van de trambaan van Den Haag naar Leiden en de Lus, de keerlus voor de tram. De trambaan is ten oosten van de Middelweg aangelegd. Verder zaten in dit plan: het "ganzenpootpatroon" bij het Rozenplein; het driehoekige stratenpatroon ten noorden daarvan (bij Crocus-, Hyacint-, Iris- en Tulpstraat); het plantsoen aan de Tulpstraat en de Van Zuylen van Nijveltstraat. De Van Zuylen van Nijveltstraat is een belangrijke hoofdroute geworden, die (hoewel de straat via de lus aansluit op de Rijksstraatweg) wordt doorgezet in de Deijlerweg.



Afbeelding 16: Uitsnede uit plan J. Mutters uit 1923

In 1937 ontwierp W.M. Dudok een aangepaste versie van het plan van Mutters, waarbij de ganzenpootstructuur werd overgenomen. In dit plan werd het tracé van de Middelweg rechtdoor getrokken tot aan de Clematislaan en de hoofdroute werd gevormd door de Deijlerweg, die het tracé van de trambaan volgde. In het midden van de brede Deijlerweg bevindt zich nog steeds een groenstrook, die herinnert aan de trambaan.

Dudok introduceerde in zijn plan enkele plantsoenen waarvan er aan de oostzijde van de Zijlwetering een aantal gerealiseerd zijn, bijv. langs de Parklaan en de Zijlwetering zelf. Deze plantsoenen werden in landschappelijke stijl aangelegd met vijvers en slingerende paden. Bovendien kregen een kerk (r.k. St-Jozefkerk) en een school (Wethouder Huibregtsschool) hierbinnen een plek. Hierdoor vervult dit centrale groengebied een sociaal-culturele kernfunctie in de wijk.

De halfverharde paden tussen de trambaan/Deijlerweg en de Middelweg werden begin jaren vijftig als wegen in het plan opgenomen en respectievelijk 'Zwarte pad' en 'Witte pad' genoemd.

De Zijlwetering is de hoofdwaterring van het gebied. Hieraan stond, op de kruising met de Van Cranenburchlaan, de watermolen 'Oostdorpermolen'. Deze molen is verloren gegaan in het begin van de 2^e wereldoorlog. Aan het begin van de Oostdorperweg – nabij de haven – bevindt zich bebouwing van voor 1920. Deze bebouwing heeft een relatie met de rond 1900 aangelegde haven. Voor de aanleg van deze haven is een van de vaarsloten haaks op de Zijlwetering verlengd en verbreed tot het Havenkanaal. Aan deze vaarsloot ligt de Princehaven (Van Zuylen van Nijveltstraat 100), een botenwerf die in 1939/'40 nog dienst heeft gedaan als gereformeerde noodkerk. In 1939, tijdens de mobilisatie, en in mei 1940 waren er militairen ondergebracht. Behalve deze militaire geschiedenis is de botenwerf van belang als herinnering aan de bedrijvigheid langs dit water en in de haven.



Afbeelding 17: Topografische kaart 1946

De haven werd aangelegd voor het stimuleren van de bedrijvigheid in de gemeente. De waterweg werd gebruikt voor de afvoer van bloembollen, de aanvoer van bouwmaterialen en voor de bouw van de sociale woningbouw van Oostdorp, maar ook voor de aanvoer van steenkool voor de fabricage van het stadsgas op het terrein van de (sinds de 20-er jaren daar gevestigde) gemeentewerf. De eerste gashouder werd in 1915 gerealiseerd; In 1956 werd een nieuw bolgashouder gebouwd. Van deze gasproductie en -distributie resteert anno 2012 alleen nog een gasontvangst- en reduceerstation. Langs het water staan nog enkele historische panden, waaronder de loods op de werf en het voormalige pakhuis/kantoor van Coöperatieve Vereniging De Samenwerking uit 1907 aan de Hofcampweg 71.

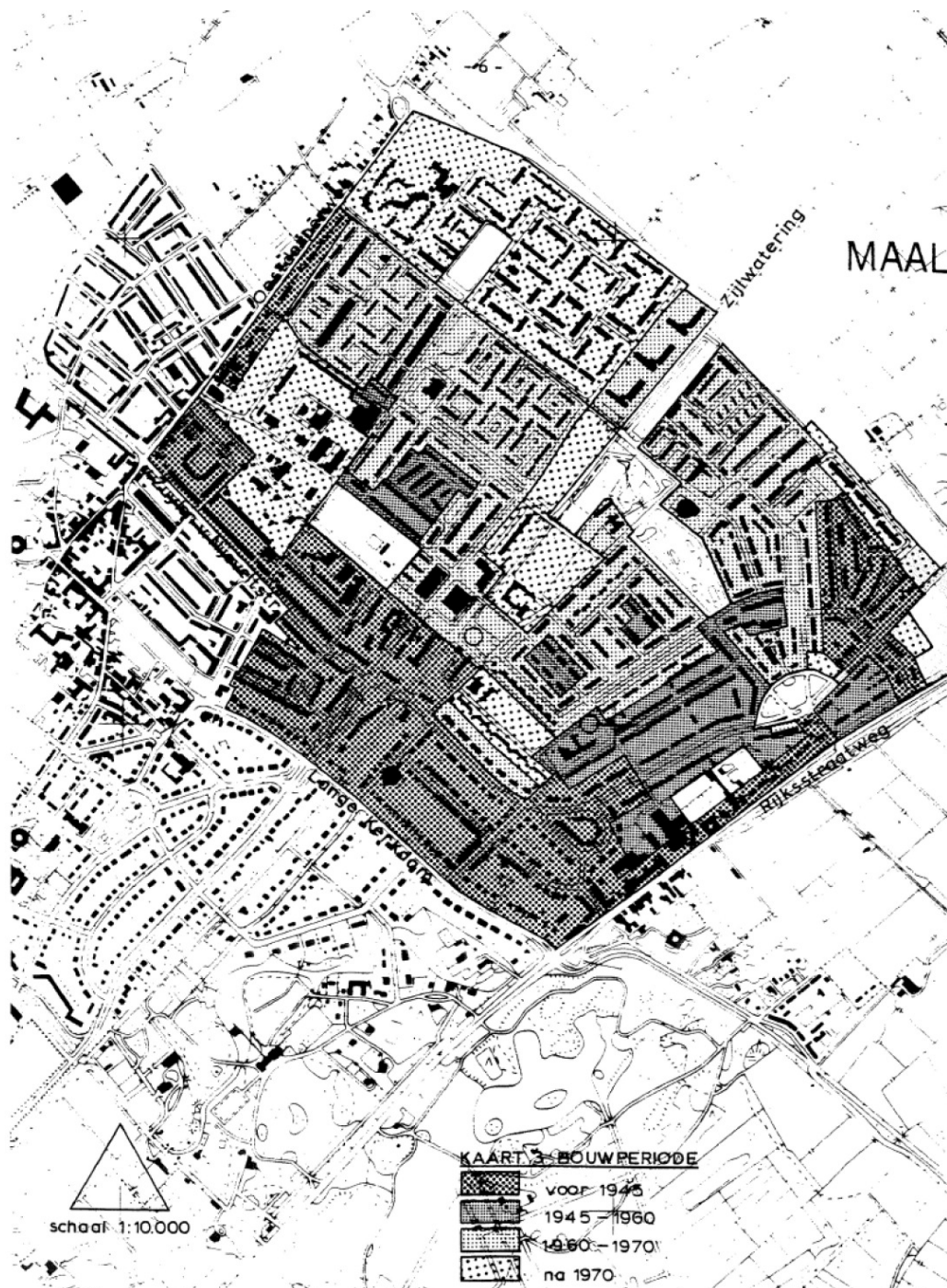
Aan de andere zijde van het water (tegenover de botenwerf) werd in 1967 de Messiaskerk in gebruik genomen. Deze vaarsloot in het verlengde van het Havenkanaal ten oosten van de Zijlwetering had nog een haakse vaarsloot daarop (waarvan het restant nu aan de Fabritiuslaan ligt). Via deze vaarsloot waren de boerderijen Middelweg en Deijlroord met de Zijlwetering verbonden.

Aan de Rijksstraatweg bevond zich al vanaf de middeleeuwen (1491) bebouwing, die behoorde tot het kleine buurtschap Den Deijl. Dit buurtschap had oorspronkelijk een overwegend kleinschalig en open karakter. De bebouwing aan de westzijde van de Rijksstraatweg bestond uit uitspanningen en vrijstaande bebouwing. De bekendste uitspanningen waren Den Ouden Deijl, het noordelijker gelegen café genaamd Huis ten Deijl (ook wel Deijlzicht geheten; Rijksstraatweg 348) en het zuidelijker, aan het kruispunt met de Lange Kerkdam-Papeweg gelegen, Den Nieuwen Deijl uit 1891. Deze uitspanningen zijn inmiddels gesloopt, maar het koetshuis van Den Nieuwen Deijl op Rijksstraatweg 390 bestaat nog (situatie juni 2012). Na de verbreding van de Rijksstraatweg in het tweede kwart van de 20^e eeuw heeft verdichting van de bebouwing plaatsgevonden en werden automobielbedrijven en een pompstation toegevoegd. Mede hierdoor is de kleinschalige bebouwing, zoals op Lange Kerkdam 117, maar ook de vroeg twintigste-eeuwse woonhuizen zoals ter hoogte van Rijksstraatweg 312 en hogere nummers, inmiddels vrij zeldzaam geworden.

De huidige kruising Rijksstraatweg-Lange Kerkdam/Papeweg (met slinger) is ontstaan na de wegverbreding van de Rijksstraatweg in de jaren '50 van de 20^e eeuw.

Aan het begin van die Papeweg lag de buitenplaats Maritima, waarvan het toegangshek en het koetshuis uit 1911 behouden zijn (Papeweg 2).

Onderstaande kaart geeft aan wanneer de verschillende wijken/ buurten binnen het plangebied zijn ontstaan.



Afbeelding 18: kaart bouwperiodes;(uit: bestemmingsplan Hofcamp 1982)

3.2. Beschrijving per wijk/deelgebied

Hofcamp is te verdelen in verschillende wijken, elk met hun eigen historie en karakteristiek. Hieronder volgt per wijk/ deelgebied een (stedenbouwkundige) beschrijving. Daarbij is de gebiedsindeling uit het handboek Welstand en beeldkwaliteit gevolgd.

Van Polanenpark/ Starrenburg

Van Polanenpark / Starrenburg is een uitbreidingswijk begrensd door de Oostdorperweg aan de westkant, de Hofcampweg aan de zuidkant, en de Van Duivenvoordelaan aan de oostkant. In het noorden lag de bebouwingsrand tegen het landschap aan. Nu wordt deze rand begrensd door het Weteringpark.



De rechthoekige structuur van wegen(wijkontsluitingsweg, buurtontsluitingsweg, woonstraat) en sloten is in deze wijk heel herkenbaar. De wijk is opgebouwd uit buurten die overwegend uit rijtjeswoningen bestaan. Uitzondering hierop vormen de Prof. Molenaarlaan en de Van Bellelaan. Deze buurten hebben een opbouw van vierkante "molenwiekstempels" die 45° staan ten opzichte van de rechthoekige structuur. Een aantal bouwblokken vormen een vierkant met een informeel binnenterrein.

Af en toe is sprake van functionele (school, winkels) of typologische verbijzonderingen (hoogbouw en middelhoogbouw).

Rond de Van Hallstraat is kleinschalige bedrijvigheid gevestigd, (zie par. 3.3, functionele structuur). Aan de noordzijde wordt de rand gevormd door een drietal (middelhoogbouw)flats met daarachter een woonwagenstandplaats als verbijzondering van typologie. Aan de westkant langs de Oostdorperweg is lintbebouwing aanwezig.

De openbare ruimte op wijkniveau bestaat uit een ruim opgezette groenstructuur van lanen, singels, en plantsoenen. Op buurtniveau gaat het om een ruime hoeveelheid buurtpleintjes met speelplekken en groenstroken. Op sommige plekken is het groen bewust ingezet als centraal beeldbepalend element. Deze groenstructuur bepaalt in belangrijke mate de beeldkwaliteit. Een bijzonder structuurdragend element is de "kom" die opgenomen is in het plantsoen Starrenburglaan / Van Cranenburchlaan.

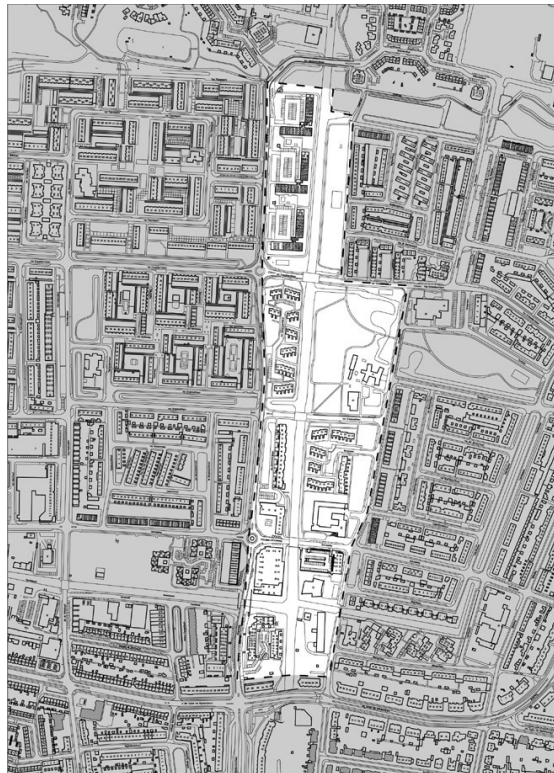
Zijlwatering

De Zijlwatering is een van de weteringen die de strandvlaktes in Wassenaar ontwateren naar de Oude Rijn toe. In het gebied tussen de Van Duivenvoordelaan, de Van Zuylen van Nijeveltstraat, de Zijllaan - Burmanlaan, en de De Lignestraat), is de Zijlwatering de grens tussen twee wijken en geldt als een structuurdragende waterweg.

Het gebied kan gezien worden als een verzameling fragmenten met uiteenlopende (bebouwde) programma's. Die fragmentering wordt bepaald door de Zijlwatering en de wegenstructuur. Het bebouwd programma ziet er als volgt uit:

- *Eengezinswoningen*: Het gebied is merendeels ingevuld met woningen. De woningen bestaan uit laagbouw, overwegend in twee lagen met een kap, een versprongen gevellijn (deel Van Duivenvoordelaan en Burmanlaan). Langs de Van Duivenvoordelaan staat een rijtje drive-in woningen met tuinen aan het water. Langs de Wiegmanweg komt gestapelde bouw uit de jaren '80 voor.

- *Hoogbouwflats*: Opvallend zijn drie flats aan de noordkant van de Zijlwatering die een oriënterende functie in de omgeving hebben. Opvallend ook omdat ze een van de weinige hoogbouwprojecten (zeven bouwlagen) in Wassenaar zijn. De flats zijn opgebouwd uit twee haaks op elkaar staande schijven verbonden met een glazen loopbrug.



- *Bijzondere bebouwing*:

De Messiaskerk heeft het markante uiterlijk van een wit 'schip' met afgeronde hoeken en gekromd dakvlak. De muren hebben rechthoekige perforaties met glas-in-lood ramen. De kerk doet denken aan Le Corbusiers Chapelle de Ronchamps.

De Wethouder Huibregtsschool is een vm. schoolgebouw in twee lagen bestaande uit vier vleugels. Het gebouw is karakteristiek voor zijn periode. Ook de ligging van het gebouw (in het park en aan eind van de zicht-as van de Clematislaan) is bijzonder.

Politiebureau: zakelijk vormgegeven gebouw van drie lagen, dat een binnenterrein omsluit.

Stadhoudersplein: deels recente nieuwbouw in drie lagen van winkels en woningbouw. Deze nieuwbouw keert zich van het water af en richt zich op de straat (Stadhoudersplein). De bebouwing rondom het plein is deels drie-laags (winkels en wonen) en deels één laag (alleen winkels). Het geheel oogt gedateerd. Op het plein zelf is recent een bloemenkiosk gebouwd, die op het plein is georiënteerd.

De openbare ruimte beperkt zich tot straten, parkeerterreinen, openbaar groen en een enkele voetpad langs het water. Het Stadhoudersplein is een heringericht winkelplein. De rotonde vormt een barrière tussen de verschillende delen van het plein.

Het openbaar groen bestaat hoofdzakelijk uit de Zijlwatering met oeverbeplanting, op enkele plaatsen gecombineerd met aanliggende plantsoenen. Zowel langs als dwars op de Zijlwatering komen monumentale bomen voor. Bij de Wethouder Huibregtsschool is een park waar een waterpartij doorheen kronkelt die in verbinding staat met de Zijlwatering en verder gaat door de wijk Deijlroord.

Deijlroord

Deijlroord vormt een geplande dorpsuitbreiding, ooit voorgesteld als deel van een grootschalige ontwikkeling van Wassenaar. De planopzet is deels van Mutters en deels van Dudok en het bureau Froger. De invulling van het plan is door de economische recessie van de jaren '30 in meerdere fasen uitgevoerd. De buurt is gelegen tussen de Rijksstraatweg/Deijlweg aan de oostkant en globaal de Weteringzone aan de westkant. De buurt is opgebouwd uit veel kleine buurtjes eengezinswoningen, die vooral sedert 1950 een staalkaart van Hollandse uitbreidingsarchitectuur illustreren.

Centraal planmotief is de ganzevoetachtige ontsluiting (Rozenplein), die met lange verbindingslijnen verschillende buurten koppelt. Dit motief is nu aangetast door de rotonde die daar is aangelegd.

Het monumentaal ogend stratenplan is overwegend met laagbouw in de vorm van het rijtjeshuis gerealiseerd. De ruime profielen in de openbare ruimte zijn groen van karakter en worden versterkt door de aanwezigheid van voortuinen.



De typologie van de woningen is voor het overgrote deel gelijk, maar kent verschillende architectonische expressies: de Hollandse rijtjeswoning uit uiteenlopende periodes (jaren '30, '50, '60 en '70). Naast de rijtjeswoningen is incidenteel sprake van een blok galerijwoningen, een appartementengebouw (hoek Van Cranenburchlaan – Ter Weerlaan) en woningen boven winkels/dienstverlening (Ter Weerlaan naast St. Jozefkerk).

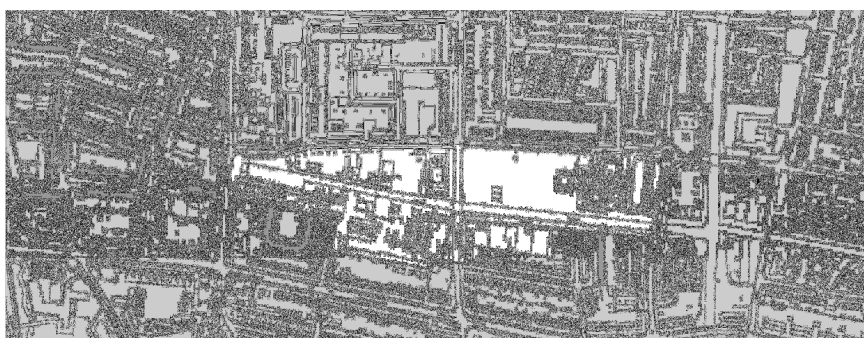
Bijzondere panden zijn: de St. Jozefkerk en het Deijlerhuis, een karakteristiek wijkcentrum aan een singel. Beide panden staan op de lijst van bijzondere panden.

Havenkanaal

De Haven en het havenkanaal zijn rond 1900 aangelegd ten bate van de bedrijvigheid in Wassenaar (zie ontstaansgeschiedenis in par. 3.1). Zij zijn belangrijke (historische) structuurdragende elementen.

De Haven is alleen nog in gebruik voor de pleziervaart. Nieuwe bedrijven hebben zich met hun achterkant naar de haven gekeerd (Hofcampweg). De nieuwe functies die in het gebied zijn gekomen (het gezondheidscentrum en het gemeentekantoor) staan los van de haven. De plek van het gemeentekantoor is alleen in historisch perspectief te begrijpen (ontwikkeling van de vm. dienst gemeentewerken).

Bijzonder is dat enkele bedrijfsgebouwen nog de oorspronkelijke 'sfeer' aan het gebied geven zoals Hofcampweg 71 en de loods op de gemeentewerf. Deze gebouwen staan op de lijst van bijzondere panden.



Het gebied kent twee soorten plekken:

- plekken die historisch gezien een functionele relatie met het water hadden (gemeentewerf, Havenkade, Haven).
- plekken die een ruimtelijke kwaliteit hebben door de ligging aan of (zicht)relatie met het water (kop v.d. Haven bij de Oostdorperweg, de A. Paauwstraat en het deel van de Hofcampweg tussen Joh. de Wittstraat en E. Casimirstraat).

Deze plekken verschillen in bouwperiode en bebouwingskarakteristiek. De plekken met een functionele relatie of zichtrelatie met het water, bestaan uit bebouwing van voor de Tweede Wereldoorlog. Met name in de jaren twintig/ dertig werd door middel van de openbare ruimte een ruimtelijke relatie gelegd met het water (A. Paauwstraat).

De bebouwing van na de Tweede Wereldoorlog heeft geen relatie met het water meer.

Het Havenkanaal, de Haven en het Hofcampveld zijn te beschouwen als de openbare ruimte van het gebied. Het plein op de kop van de Haven en het Hofcampveld, inclusief de skatevoorziening nabij de Joh. De Wittstraat, werken ook echt al als openbare verblijfsruimte.

Van Zuylen van Nijeveltstraat

De Van Zuylen van Nijeveltstraat is niet alleen een historische structuurdrager (uit het plan van Mutters 1923), maar ook een belangrijke ruimtelijke drager; een centrale ontsluitingsweg voor Wassenaar. Kenmerkend is het laanprofiel, versterkt door de bomen, aan beide zijden geflankeerd door herenhuizen. Dit profiel is door het huidige gebruik, een drukke weg met langs parkeren, enigszins aangetast

De herenhuizen langs de "Van Zuylen" (twee lagen met een kap) zijn ontworpen als architectonische ensembles, vaak met een accentuering van begin, eind en midden. Ter plaatse van de zijwegen naar het dorp en de haven werden enkele bijzondere gebouwen gepositioneerd zoals de (vm.) Europaschool en het inmiddels gesloopte politiebureau op de kruising met de Johan de Wittstraat.



Regelmaat is de belangrijkste kracht binnen de uitbreidingen van de jaren dertig en vijftig. Ten oosten van de Johan de Wittstraat wordt de structuur gevormd door geschakelde gelijkvormige herenhuizen die het architectonisch beeld bepalen. De bebouwing is opgezet in een planmatig stratenpatroon dat op enkele punten verbijzonderd is met een plantsoen, plein, of singel (Anthonie Duyckplein). Het Havenplein dateert uit dezelfde periode maar vormt door zijn ligging, de oorspronkelijke relatie met de haven en de bijzondere U-vormige bouw rond een plantsoen, een apart ensemble. Bij het Havenplein is de (zicht)relatie met de haven verloren gegaan.

Aan de westzijde grenst het gebied aan de Oostdorperweg. Nieuwe bebouwing (van de afgelopen decennia) is terug te vinden in de vorm van autonome objecten/enclaves zoals de nieuwe brandweerkazerne, en woningbouw aan de Wiegmanweg.

Santhorstlaan

De wijk gelegen tussen de Zijlwetering, de Lange Kerkdam, de Rijksstraatweg en de Hillenaarlaan is voornamelijk opgebouwd uit twee-, drie-, en vier-onder-een-kap-woningen. Vanaf 1925 is dit gebied in ontwikkeling gebracht door plaatselijke aannemers. In het zuidwesten van de wijk (Zijllaan - Santhorstlaan) zijn enkele ensemble-ontwikkelingen van architect Van de Wall zichtbaar van zo'n tien jaar eerder. Deze herenhuizen hebben een eigen identiteit binnen de buurt met invloeden uit de Engelse cottage-stijl. De eenheid in de wijk wordt met name bepaald door de bebouwings-typologie.

De buurt kent een rechthoekig patroon voortkomend uit de historische Middelweg, de Zijlwetering en de Lange Kerkdam. Opmerkelijke afwijking hierin is de kromming van de Van Zuylen Van Nijeveltstraat / Deijlerweg en 'de Lus', die voortkomt uit het vroegere tramtracé naar Leiden. De Lus was aanvankelijk het eindpunt en keerpunt van de tram.

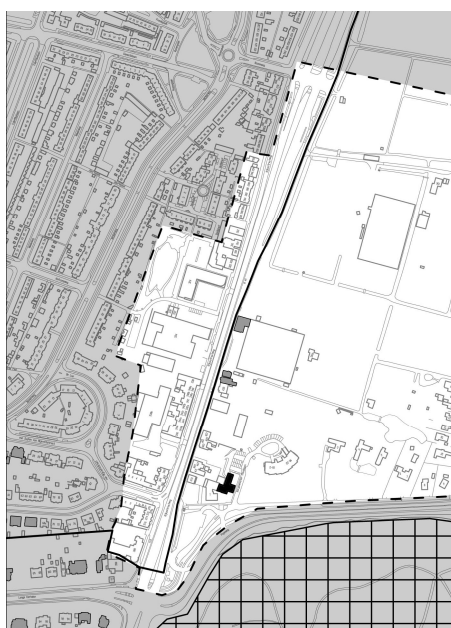
Als gevolg van het vroegere tramtracé kent de Van Zuylen van Nijveltstraat een breed profiel met o.a. een smalle tussenberm, langspaarkeerstroken en brede fietsstroken. De overige profielen zijn smaller en hebben het karakter van een buurtstraat. Het karakter van de Middelweg met een groot aanbod aan verkeersremmers vormt hierop een uitzondering.



De aaneenschakeling van meerdere woningen onder een kap en de relatief krappe afstand tussen de complexen levert een gesloten gevelwand op. Het openbaar groen bestaat voornamelijk uit jonge bomen. Het overwegend groene karakter van de buurt wordt dan ook vooral bepaald door de voortuinen en de daar aanwezige oudere solitaire bomen. De Zijlwatering wordt vanuit deze wijk niet ervaren (wordt afgeschermd door bebouwing / privé kavels).

Den Deijl

Den Deijl wordt aan de westzijde begrensd door de achtererfgrens van de bebouwing langs de Rijksstraatweg / N44 tussen de kruising Den Deijl en de kruising bij de Rozenweg. Aan de oost-zijde van de N44 wordt het plangebied begrensd door het perceel rondom het appartementencomplex ter plaatse van de vm. villa Maritima. Kwekerij De Bosrand, de individuele bebouwing ten oosten van voornoemd appartementengebouw en het buurtschap rond de Vinkelaan behoren niet tot dit plangebied.



Den Deijl was de pleisterplaats langs de route Haarlem - Den Haag. Door de groei van Wassenaar werd de bebouwing aan de westzijde van de weg opgenomen in het verstedelijkingspatroon naar o.a. het ontwerp van Mutters (aansluiting Rozenplein, en De Lus/Van Zuijlen van Nijveltstraat). De bebouwing aan de oostzijde bleef objectmatig en verspreid. Een deel van Den Deijl (rondom de vm. villa Maritima) behoorde oorspronkelijk toe aan het landgoed De Horsten, maar is daar door de Papeweg van afgescheiden.

De ruimtelijke opbouw van Den Deijl kent drie fragmenten met elk een eigen karakteristiek:

1. bebouwing langs de westzijde van de Rijksstraatweg: een aaneengesloten straatwand van meer-onder-een-kappers, onderbroken door enkele grotere gebouwen (vm. garagebedrijf, kantoor, De Nederlandse Bank, kantoor Statenproject).
2. bebouwing langs de oostzijde van de Rijksstraatweg: enkel nog een tweetal woningen, het benzinestation en twee karakteristieke panden nabij de burgmeester Staablaan / Papeweg;
3. vm. buitenplaats Maritima en omgeving: op de plek van de gesloopte buitenplaats staat nu een appartementencomplex.

3.3. Analyse per discipline

Functionele structuur

Het bestemmingsplan Hofcamp heeft overwegend een woonfunctie. Toch is er sprake van een grote functionele diversiteit. Naast het wonen komen de onderstaande functies voor.

Maatschappelijke voorzieningen.

Binnen de maatschappelijke functies is onderscheid te maken tussen scholen, kerken, praktijkruimten en overige maatschappelijke functies. Voor praktijkruimten geldt dat het aantal groot is. Daarbij is nog wel van belang om onderscheid te maken tussen panden/ruimten die geheel in gebruik zijn als praktijkruimte en de praktijken aan huis, waarbij de woonfunctie in overwegende mate aanwezig is.

Bij overige maatschappelijke functies moet gedacht worden aan een Gezondheidscentrum, een buurtcentrum of een uitvaartcentrum.

Horeca.

De horeca binnen Hofcamp is in overwegende mate gericht op het verstrekken van maaltijden. Het gaat om cafetaria's en restaurants (deels met afhaalfunctie). Daarnaast is er sprake van één bar / discotheek.

Kantoren.

Hierbij wordt bedoeld op de kantoorpanden benoemd die in zijn geheel een zelfstandige kantoorfunctie hebben. Dus niet de panden waar de kantoorfunctie een ondergeschikt deel uitmaakt van een andere functie.

Dienstverlening:

Bij dienstverlening gaat het om bedrijven of instellingen die economische of maatschappelijke diensten aan derden verlenen. Deze groep van activiteiten is zeer divers. Dit varieert van locaties voor buitenschoolse opvang tot een sportschool, huiswerkbegeleiding, kapsalons of een dierenkliniek.

Nutsvoorzieningen.

Het gaat hierbij met name om de grote(re) nutsgebouwen die relevant zijn in de ruimtelijke structuur, bijv. trafogebouw nabij de Oldebarneveltweg.

Detailhandel.

Hofcamp telt drie supermarkten. De overige winkels zijn met name gevestigd aan het Stadhoudersplein en de Oostdorperweg. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied drie permanente kiosken, waarvan er één (viskiosk) is aangemerkt als een standplaats.

Bedrijven

Bedrijven zijn m.n. gevestigd aan de Hofcampweg, de Van Hallstraat, de Adriaan Pauwstraat en de Rijksstraatweg. Het voert te ver hier alle bedrijven te benoemen. De zwaardere bedrijven zijn m.n. de benzine-stations, waarvan één ook met lpg, garagebedrijven en een autospuiter. Daarnaast is sprake van installatiebedrijven, aannemers, schilders e.d..

Groen- en waterstructuur

De groen- en waterstructuren gaan in Hofcamp hand in hand. De waterstructuur binnen het plangebied wordt bepaald door de Zijlwatering en het haaks daarop staande Havenkanaal. Evenwijdig aan deze watergangen liggen langgerekte smallere watergangen die de rechthoekige structuur van de wijk versterken. Deze watergangen, vroeger poldersloten, maken nu deel uit van de groenstructuur. Het gaat daarbij om: de Fabritiuslaan, Starrenburglaan (deels)/ Schaepmanweg, Van Cranenburchlaan en Oostdorperweg, Dr. Weederlaan en Eikensteinstraat. Uit de cultuurhistorische analyse blijkt dat het bij het merendeel van deze vroeger poldersloten gaat om water met een cultuurhistorische waarde. Zo blijkt dat de vijver aan de Schaepmanweg op de oudste kaarten van Wassenaar al voorkomt. Uitzondering op deze rechthoekige elementen vormen de vijvers in het park naast de vm. Huybregtseschool en achter de Jozefkerk (Clematislaan).

Het plangebied kent grotere parken/groenstructuren direct aan de Zijlwatering (park achter Huybregtseschool en park tussen Lignestraat en Zijlwatering) en het Hofcampveld.

De groen- en waterstructuren vormen vaak overgangen tussen wijken of buurten.

Ecologie

Het plangebied heeft een stedelijk karakter. Hofcamp wordt gekenmerkt door bebouwde percelen. Naast de bebouwing is ook groen aanwezig in tuinen en perken.

Het openbaar groen bestaat m.n. uit stadsparken, bloemenperken en grasvelden. Doordat de groenstructuren binnen Hofcamp met elkaar in verbinding staan en er ook een verbinding met achterliggende gebieden aanwezig is, geldt voor de groenstructuren dat deze een relatief hoge natuurwaarde hebben.

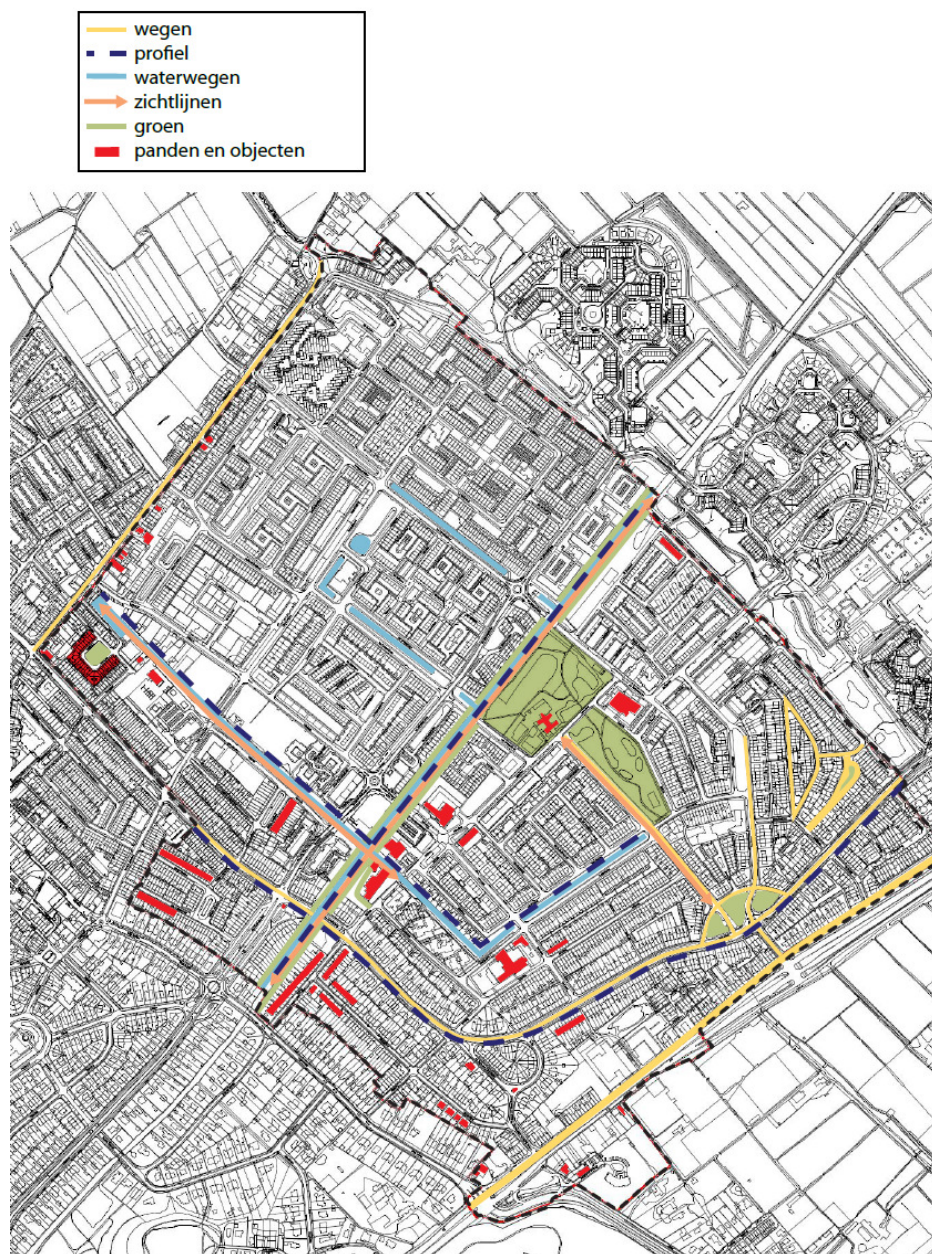
Uit een quick scan blijkt dat binnen het projectgebied diverse beschermde soorten worden aangetroffen. De resultaten daarvan worden in paragraaf 4.3 beschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Binnen een straal van 3 km rond het plangebied is wel sprake van een Natura2000-gebied. Het gaat om het Habitatrichtlijngebied Medijndel en Berkheide. Ook zijn er in de nabije omgeving delen van de ecologische hoofdstructuur (EHS) aanwezig. De delen van de EHS zijn op voldoende afstand om geen schade te ondervinden. De functionaliteit van de ecologische verbinding kan wel worden beïnvloed als door veranderingen van functies binnen het plangebied de verkeersstromen op de Rijksstraatweg/N44 toenemen.

Cultuurhistorie

Voor het plangebied is een cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Delen van deze analyse zijn verwerkt in de ontstaansgeschiedenis van Hofcamp en de beschrijving van de deelgebieden. De elementen met een cultuurhistorische waarde zijn samengebracht op één kaart.

Inventarisatie elementen en terreinen met cultuurhistorische waarde



Afbeelding 19: Inventarisatie cultuurhistorische waarden

Uit de inventarisatie blijkt dat het gaat om zowel ruimtelijke structuren (wegen, waterwegen, profielen en zichtassen) als om panden. Voor de meeste bijzondere panden geldt dat formeel nog bepaald moet worden of zij een zodanige cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen dat een aanwijzing als gemeentelijk monument gerechtvaardigd is.

In paragraaf 2.3 is aangegeven wat er speelt ten aanzien van de herijking van het gemeentelijk beleid ten aanzien van cultureel erfgoed. Ook is vastgelegd hoe wordt omgegaan met karakteristieke panden in deze overgangsfase.

Archeologie

Geomorfologisch maakt het plangebied deel uit van de kuststrook met afzettingen van Oud Duin- en strandzanden. Kenmerkend daarbij zijn de strandwallen. Dit zijn evenwijdig aan de kust lopende zandruggen, die door afzetting van de zee zijn ontstaan. De oudste hiervan liggen zo'n 8 km binnen de huidige kustlijn en hebben zich vanaf 4800 voor Christus gevormd. Vanaf ca. 3900 voor Christus verplaatste de kust in westelijke richting door de vorming van nieuwe strandwallen. Dit heeft geresulteerd in een 6 tot 10 km brede kuststrook, bestaande uit een reeks strandwallen met daartussen lager gelegen strandvlakten. Ze sluiten aan op het mondinggebied van de Oude Rijn, waar tijdens overstromingen slib en zand zijn afgezet. Geologisch gaat het daarbij om zee-/getijdeafzettingen uit de Duinkerke (jonge zeeklei) en mogelijk ook uit de Calaisperiode (oude zeeklei).

Vanwege de relatief hoge, droge en veilige ligging, zijn strandwallen door de eerste bewoners van dit gebied benut voor bewoning. Op de Wassenare strandwallen zijn sporen van bewoning aangetroffen, die teruggaan tot het Neolithicum of te wel de Nieuwe Steentijd (5300-2000 v. Chr).

Het plangebied heeft in de door de provincie vastgestelde Cultuur Historische Hoofdstructuur de aanduiding redelijk tot zeer grote kans op archeologische sporen. Dit vanwege de ligging in het strandwallenlandschap en het duingebied.

Verkeer en vervoer

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, is in Wassenaar de systematiek van categorisering van wegen binnen de bebouwde kom, met bijhorende inrichting toegepast. Voor een nadere toelichting en indeling naar categorie wordt verwezen naar het Verkeersplan.

Binnen het plangebied is op een groot aantal kruisingen een rotonde gerealiseerd. De voornaamste redenen was het verbeteren van de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers. Door de rotondes wordt op kruisingen, wat de potentieel gevaarlijke punten zijn, het verschil in snelheid tussen langzaam en snel verkeer beperkt en de kruisingsvorm voor de verkeersdeelnemers vereenvoudigd.

Openbaar vervoer

Het plangebied is per openbaar vervoer te bereiken met streekbusvervoer. Stadsgewest Haaglanden is tot eind 2012 opdrachtgever voor het organiseren en onderhouden van de busverbindingen in de regio. Daarna zal de vervoerautoriteit Rotterdam-Den Haag deze opdrachtgeversrol overnemen. Via de wijkontsluitingswegen in dit plangebied rijdt buslijn 90 in opdracht van de provincie Zuid Holland. De gemeente draagt zorg voor de haltevoorzieningen.

Hofcamp wordt als het ware doorsneden door een aantal buslijnen. Buslijn 90 (Haarlem-Den Haag), bus 91 (Den Haag – Wassenaar) rijdt via de Van Oldenbarneveltweg en de Van Zuylen van Nijeveltstraat. Buslijn 43 (Den Haag – Wassenaar – Leiden) rijdt via de Van Oldenbarneveltweg, Van Duivenvoordelaan, Ter Weerlaan, Anemonenweg/Van Cranenburchlaan en Deijlerweg. Via de Van Oldenbarneveltweg en Van Zuylen van Nijeveltstraat rijdt lijn 491 (Den Haag – Duinrell).

Op de Van Oldenbarneveltweg komen alle buslijnen bijeen en worden overstapfaciliteiten geboden. Hier is dan ook een groot aantal fietsbeugels geplaatst voor het voor- en natransport.

Er zijn daarnaast nog een drietal buslijnen, de buslijnen 88 (Den Haag – Oegstgeest), 89 (Den Haag – Lisse) en 95 (Den Haag – Noordwijk), die de rand van het plangebied raken. Dit vindt plaats bij de halte aan de Rijksweg nabij de kruising Rozenweg. Ook hier worden, evenals bij de Van Duivenvoordelaan, stallingsvoorzieningen voor fietsen geboden.

Langzaam verkeer

Op de wijkontsluitingswegen zijn de fietspaden in principe fysiek gescheiden van de rijbaan. Op de Van Oldenbarneveltweg rijden de fietsers via de parallelweg naar de fietspaden die rond de rotondes liggen. Op de meeste wijkontsluitingswegen zijn voor de fietsers fietssuggestiestroken of een verhoogde strook gerealiseerd (Deijlerweg, deel Van Cranenburchlaan). Vanwege het gewenste comfort voor fietsers worden de fietsvoorzieningen bij voorkeur in asfalt uitgevoerd. In dit kader dient ook de fietsroute Via 44 genoemd te worden. Deze route biedt fietsers tussen Leiden en Den Haag een comfortabele en veilige route. De fietstunnel onder de N44 / Rijksweg in het verlengde van de parallelweg van de Papeweg naar de Van Zuylen van Nijeveltstraat zorgt er voor dat de (brom)fietsers zonder veel belemmering deze weg kunnen kruisen.

Parkeren

Voor vrijwel het gehele plangebied geldt dat parkeren in overwegende mate wordt gekenmerkt door langsparkeren in woonstraten of parkeren op binnenpleinen. Parkeren op eigen terrein is een uitzondering. De parkeerdruk is over het geheel genomen hoog. In de woonstraten zijn 's avonds in beperkte mate nog parkeerplaatsen beschikbaar. Extra parkeerdruk ontstaat incidenteel bij maatschappelijke functies (kerken, scholen, supermarkten, winkels en sportschool).

4. Milieu en omgevingsaspecten

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 voor zover het plan ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, deze inpasbaar zijn en geen ontoelaatbare gevolgen voor het milieu veroorzaken.

4.2. Waterparagraaf

algemeen

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water 2011 (NBW), Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) zijn bepalend voor de stedelijke wateropgave.

Binnen bovengenoemd kader heeft de gemeente

- een hemelwaterzorgplicht, voor zover van ontdoener redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat hij het zelf in de bodem of op het oppervlaktewater loost;
- een grondwaterzorgplicht, voor zover dit doelmatig is en niet tot de zorg van het waterschap, de provincie of een particulier 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 Beleidsregels en Algemene regels Inrichting Watersysteem Keur 2011 zijn op 10 mei 2011 vastgesteld door het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden van Rijnland. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor:

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

De keur bevat bepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij genoemde 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.

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. Het 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).

In aansluiting op de Keur en de beleidsregels wenst Rijnland dat het oppervlaktewater in het bestemmingsplan wordt 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, waterkeringen als zodanig te bestemmen, water in iedere bestemming mogelijk te maken en het dempen van sloten te reguleren door middel van een omgevingsvergunningenstelsel voor aanlegactiviteiten.

waterbeheer

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

Het plangebied ligt in het boezemland van Rijnland. Het peil van Rijnlands boezem is 0,60 m –NAP.

Voor de afwatering is het plangebied aangewezen op de Zijlwatering.

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

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

grondwater

In 2002 is een onderzoek naar grondwaterproblematiek in de Gemeente Wassenaar uitgevoerd. Hierbij is een aantal duidelijke probleemgebieden aangewezen. Binnen het bestemmingsplan Hofcamp ging het om Deijleroord. In 2009 is het project “afkoppelen Hofcampweg” uitgevoerd waarmee de grondwaterproblemen in de wijk Deijleroord zijn opgelost.

berging

Het watersysteem van Hofcamp moet een bui die eens per 100 jaar voorkomt, plus 10% in verband met klimaatverandering, kunnen verwerken zonder inundatie van het maaiveld (NBW-normering). In het verleden hebben zich in het plangebied geen echte problemen voorgedaan als gevolg van hoge waterstanden van het oppervlaktewater. De verwachting is daarom dat het watersysteem voldoet aan de NBW-normering.

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

riolering

Het plangebied heeft voor het overgrote deel een gemengd rioolstelsel, waarbij het hemelwater tijdens hevige regenval via overstorten op het oppervlaktewater geloosd wordt. In het plangebied zijn een vijftal bergbezinkbassins aangelegd. Het gaat

daarbij om de volgende locaties: hoek Oldebarneveltweg / Van Zuylen van Nijveltstraat; hoek Van Cranenburchlaan en Burmanlaan, grenzend aan park naast St. Jozefkerk, Van Cranenburchlaan nabij rotonde met Van Duivenvoordelaan, op de kop van de haven aan de Oostdorperweg. Deze bergbezinkbassins passen in de kwantiteitstrits van Rijnland.

In de planperiode wordt geen substantiële toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie voorzien. Op locaties waar functiewijzigingen denkbaar zijn is bestaand al sprake van overwegend verhard oppervlakte. Bij een toename van verhard oppervlak (daken, wegen, parkeerterreinen, gedraineerde oppervlakken) is het beleid van Rijnland zoals vastgelegd in de Keur het toetsingskader. Eerder in deze waterparagraaf is al beschreven vanaf welke norm compenserende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van extra open water ter grootte van 15% van de toename van de verharding. Mogelijkheid is ook om in die situaties te kiezen voor afkoppelen van neerslagwater waarbij het neerslagwater infiltreert in de bodem of wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

afkoppeling

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

open water

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

4.3. Flora en fauna

In paragraaf 3.3 is al gemeld dat ten behoeve van deze herziening een bronnenonderzoek en een quick-scan heeft plaatsgevonden. Voor het bronnenonderzoek is een literatuurstudie uitgevoerd. Daarbij is gebruik gemaakt van de beschikbare gegevens in de Nederlandse Databank Flora en Fauna (NDFF).

Het onderzoek is uitgevoerd binnen de categorieën: zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën, vissen, ongewervelden en vaatplanten. Bij elk van de categorieën is aangegeven hoe betrouwbaar de gegevens van de NDFF zijn.

In het verlengde van het bronnenonderzoek heeft op 14 februari 2012 een scan in het veld plaatsgevonden. Alle mogelijk voorkomende soorten zijn vastgelegd in tabel 2 en tabel 3 van de rapportage.

- De bebouwde percelen bieden verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen en broedvogels als de huismus en de gierwaluw. De tuinen kunnen dienen als foerageergebieden voor vleermuizen, broedvogels, kleine zoogdieren (muizen en egels) en amfibieën (bruine kikker, pad en watersalamander).
- Het openbaar groen biedt geschikte nestlocaties voor broedvogels. Nestlocaties voor jaarrond beschermde broedvogels zijn niet aangetroffen. In enkele bomen in de stadsparken zijn holten gevonden die kunnen fungeren als verblijfplaatsen voor boombewonende vleermuizen. Het openbaar groen is een geschikte landbiotoop voor algemeen beschermde amfibieën.
- De verkeersfunctie is van gering belang voor beschermde soorten. Diverse wegen binnen het plangebied hebben echter bomen in een laan-

vormige structuur waarvan enkele bomen holten hebben. Deze bomen bieden niet alleen een verblijfplaats voor vleermuizen. De structuur van de bomen fungeert als vliegroute tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden.

De wegbermen die langs watergangen liggen kunnen standplaats zijn voor beschermde vaatplanten (wespenorchis, rietorchis en ruig klokje).

- De beoordeling van de watergangen is door de aanwezigheid van ijs bemoeilijkt. De kleine sloten zijn door het bladafval en het ontbreken van onderbeplanting niet geschikt voor vissen.

De grotere watergangen zijn geschikt voor de kleine modderkruiper en de bittervoorn. De oevers zijn geschikt als nestlocatie voor watervogels en als standplaats voor vaatplanten (dotterbloem).

De uitkomsten van de quick scan (het volledige rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd) laten zien dat bij nieuwbouwactiviteiten/herontwikkeling terdege rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van beschermde soorten. Zodra duidelijk wordt dat ruimtelijke ingrepen zullen gaan plaatsvinden is aanvullend onderzoek noodzakelijk om strijdigheid met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 te voorkomen.

4.4. Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conservatieve werking. Op een bescheiden aantal locaties worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gelet op de kleinschaligheid en het huidige gebruik van deze locaties zullen nieuwe ontwikkelingen geen dermate grote invloed op de luchtkwaliteit hebben dat deze als "betekenend" moet worden beschouwd.

4.5. Bodem

bodemopbouw

Het plangebied is onderdeel van een gebied met strandwallen en strandvlaktes. Onder invloed van zee en wind werden 6000 jaar geleden de eerste de strandwallen afgezet waarbij tussen deze wallen de strandvlaktes ontstonden. Doordat dit proces zich enkele malen herhaalde is binnen Wassenaar een afwisselend landschap van strandwallen en strandvlaktes ontstaan welke nabij de kust zijn bedekt met een dikke laag zand (de jonge duinen). In het noordelijk deel van Wassenaar zijn de strandwallen onderbroken onder invloed van het voormalige deltagebied van de Oude Rijn. In deze delta waar het water stagneerde zijn kleihoudend zand, klei en veen afgezet.

Het plangebied wordt begrensd door strandwallen. Aan de zuidoostzijde bevindt zich de strandwal waarop de Rijksweg is gelegen. Ook de Deijlweg, Middelweg en Fabritiuslaan maken hier deel van uit. Aan de noordwestzijde bevindt zich de strandwal waarop de Oostdorperweg is gelegen. Deze strook is smal ter plaatse van de professor Molenaarlaan en wordt breder naar het westen waar zij begrensd wordt door de Johan de Wittstraat.

Het tussengelegen gebied is deels nog strandvlakte en deels een uitloper van de vroegere Rijndelta. De bodemopbouw is hier wisselend, maar in hoofdzaak zand met veen- of kleilagen

bodemkwaliteit

De Gemeente Wassenaar werkt aan de actualisering van de bodemkwaliteitskaart (*Bodemkwaliteitskaart Gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar Projectnr P10-20, d.d. . 2012*). Deze kaart geeft

inzicht in de algemene chemische bodemkwaliteit van het plangebied. Met de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit in 2008 wordt de chemische bodemkwaliteit uitgedrukt in kwaliteitsklassen. Grond waarvan de kwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde/natuur mag overal toegepast worden. Daarnaast wordt nog onderscheid gemaakt in de klassen wonen en industrie. Uit een eerste concept van de bodemkwaliteitskaart kan worden afgeleid dat de algemene bodemkwaliteit van het plangebied voor zover bebouwd na 1940 grotendeels voldoet aan de achtergrondwaarde. De gebieden met bebouwing van voor 1940 vallen in de categorie industrie. Dit betekent dat alhier de bodem diffuus verontreinigd kan zijn met stoffen zoals (zware) metalen en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen).

Bodembedreigende activiteiten in het verleden kunnen plaatselijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. Op www.bodemloket.nl staat een overzicht van locaties waar voor zover bekend dergelijke bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ten behoeve van de landelijke saneringsdoelstellingen is modelmatig nagegaan is of deze activiteiten mogelijk een zodanige bodemverontreiniging veroorzaakt kunnen hebben dat sprake is van een onaanvaardbaar risico voor de mens. Binnen het plangebied is dit niet het geval.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet nagegaan worden of de bodemkwaliteit hiervoor geen belemmering vormt.

Het bestemmingsplan voorziet in ontwikkelingen aan de Havenkade, de van Cranenburghlaan 181, van Polanenpark 105 en 243 en de locatie voormalige Bellesteijnschool/van Wassenaar Opdamschool.

Uit onderzoek bij de Havenkade is gebleken dat sprake is van bodemverontreiniging. Bij besluit van 16 september 2005, kenmerk DGWM/2005/10991 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vastgesteld dat de verontreiniging met zware metalen geen actueel risico oplevert. Tevens hebben zij met het aangeboden saneringsplan ingestemd. Bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden nagegaan of het saneringsplan nog in overeenstemming is met deze aanvraag.

De locatie van Cranenburghlaan 181 betreft een voormalig benzine station. In 1995 is de bodem gesaneerd. Ten behoeve van de voorziene woningbouw is de huidige bodemsituatie vastgelegd. (*bodemonderzoek eindsituatie van Tauw, d.d. 4 april 2008, kenmerk: R001-4569779MHJ-ris-VGO2-NL*). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Bij de locatie van Polanenpark 243 heeft in 1991 een oriënterend onderzoek plaats gevonden (*Oriënterend bodemonderzoek aan het van Polanenpark 241/243, IJB fundatietechniek BV, d.d. 29 april 1991*). Hierbij is toen geen verontreiniging aangetroffen. Gelet op het voormalige gebruik als weiland en daarna peuterspeelzaal geldt dat deze locatie als onverdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging wordt beoordeeld. Dit geldt ook voor de van Polanenpark 105, welke in dezelfde tijd is gerealiseerd als nummer 243.

De locatie Bellesteijnschool/van Wassenaar Opdamschool is in 1997 onderzocht (*Verkennd bodemonderzoek Van Bellelaan/Prof. Molenaarlaan, IDDS, d.d. maart 1997*). De kwaliteit van de grond werd toen als geschikt voor woningbouw beoordeeld. Derhalve geldt dat ook voor deze locatie de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorziene ontwikkelingen.

ondergrond

In zijn algemeenheid geldt echter dat bij aanvragen voor een omgevingsvergunning waarbij sprake is van verblijfsruimten voor mensen, een actueel bodemonderzoek moet worden bijgevoegd. Indien blijkt dat de bodem ernstig is verontreinigd zal deze voorafgaand of tijdens de bouw moeten worden gesaneerd.

Er wordt meer en meer gebruik gemaakt van de ondergrond. Niet alleen voor de aanleg aan van kabels en leidingen of parkeergarages maar ook in toenemende mate voor de aanleg van bodemenergiesystemen gebaseerd op warmte/koudeopslag (WKO systemen). De aanleg van dergelijke systemen is op grond van de provinciale milieuverordening niet toegestaan in grondwaterwin- en beschermingsgebieden. Binnen het plangebied komen deze gebieden niet voor. Voor open systemen waarbij grondwater wordt onttrokken is een vergunning van de provincie Zuid-Holland vereist. Gesloten systemen zijn vooralsnog vergunningvrij. Naar verwachting treedt per 1 januari 2013 het Besluit bodemenergie in werking waarmee ook de aanleg van gesloten systemen wordt gereguleerd.

4.6. Geluid

wegverkeer

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

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

- parallelweg N44 (tussen Rozenweg en noordelijke plangrens)
- Van Zuylen van Nijeveltstraat/Deijlerweg
- Van Cranenburchlaan
- Van Duivenvoordelaan
- Starrenburglaan
- Hofcampweg (gedeeltelijk)
- Van Oldenbarneveltweg
- Joh. de Wittstraat
- Anemonenweg
- Rozenweg
- Ter Weerlaan

nieuwe geluid- gevoelige functies

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

zones een akoestische beoordeling moeten plaatsvinden.
Een vervanging van bestaande functies is hoe dan ook geen probleem.

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is geïnventariseerd op welke locaties binnen de planperiode, gelet op voorbereidende activiteiten in het recente verleden, echt een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is te verwachten. Concreet moet gedacht worden aan: locatie Bellesteijnschool/Van Wassenaar Opdamschool, Van Cranenburchlaan 181 (vm. Benzinestation), Havenkade (plan Van Kampen).

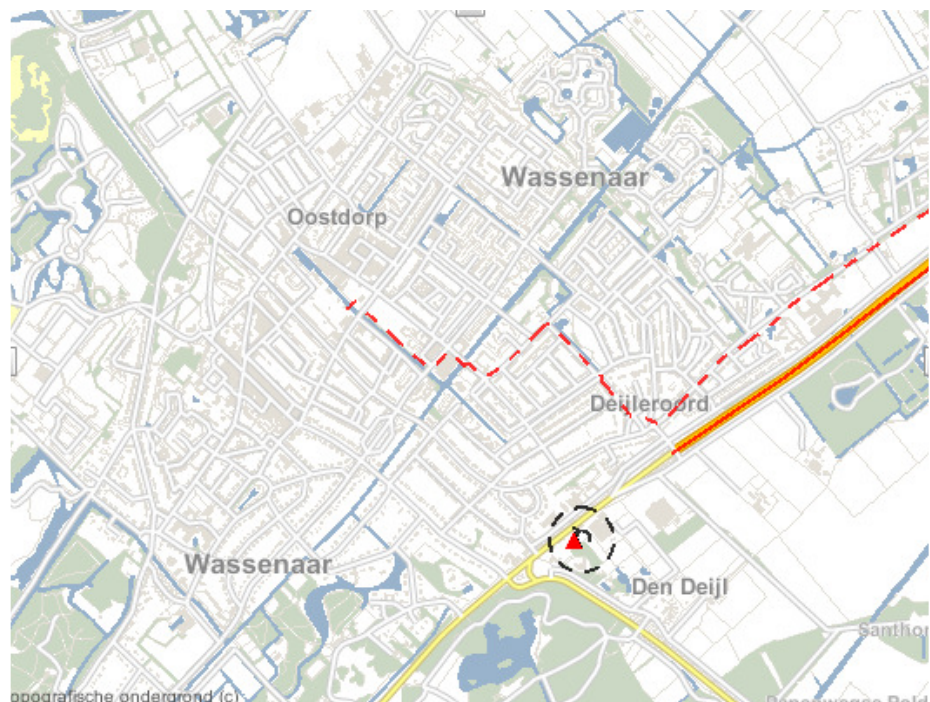
Voor de locaties Van Polanenpark 243 en 105 is nu nog onvoldoende duidelijk of een transformatie naar een woonbestemming is te verwachten. Gezien de ligging van de genoemde locaties tussen reeds bestaande woonbebouwing is een transformatie naar een geluidgevoelige bestemming (wonen) juridisch en technisch uitvoerbaar. Indien voor één of meer locaties een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld, zal dit gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit betekent dat voor de locaties die het uiteindelijk zal betreffen hoe dan ook een akoestische beoordeling zal hebben plaatsgevonden voordat het ontwerp bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht.

Ingeval ontwikkelingen op een locatie onvoldoende concreet blijven, zal de bestaande situatie positief worden bestemd. Eventuele latere ontwikkelingen en de akoestische beoordeling daarvan zullen dan in een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden verankerd.

4.7. Externe veiligheid

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruikt gemaakt van de provinciale risicokaart (zie figuur 1), de Risicokaart Haaglanden (GEO-web) en het bedrijvenbestand van de gemeente Wassenaar. Uit de inventarisatie is gebleken dat er sprake is van 3 risicobronnen;

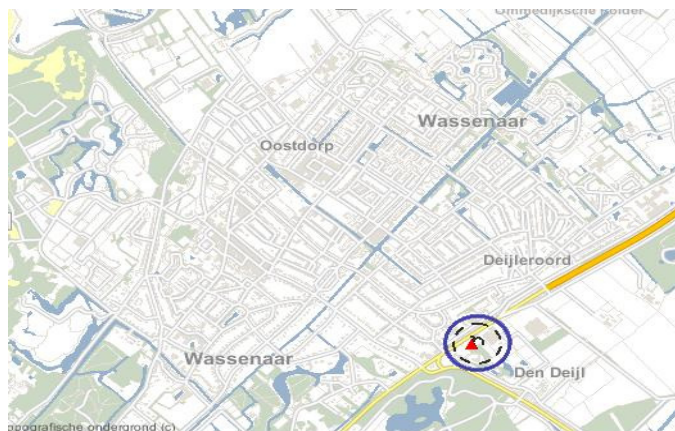
- Bevi inrichting (LPG-station)
- Buisleidingen (Hoge druk aardgasleidingen)
- Transportroute gevaarlijke stoffen (A44/N44)



Figuur 1, risicokaart provincie Zuid-Holland, risicobronnen

Risicovolle inrichtingen

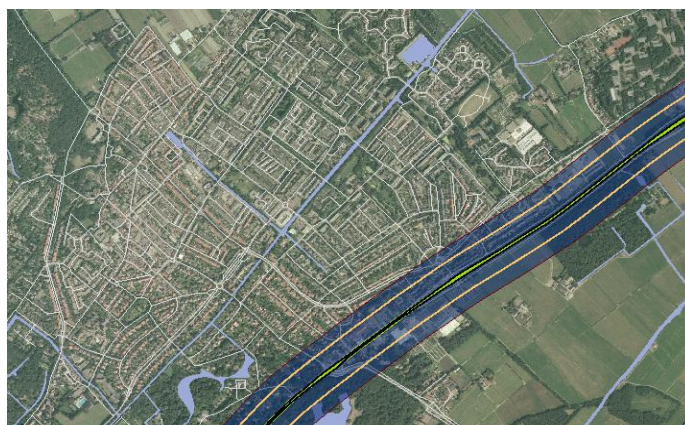
Uit de situatietekening (risicokaart PZH) blijkt dat er één Bevi-inrichting aanwezig is. Het betreft een LPG-tankstation (rode driehoek). Het invloedsgebied van het van het LPG-tankstation valt gedeeltelijk over het plangebied. (zie figuur 2, provinciale risicokaart)



Figuur 2, provinciale risicokaart, invloedsgebied LPG-tankstation)

Route gevaarlijke stoffen

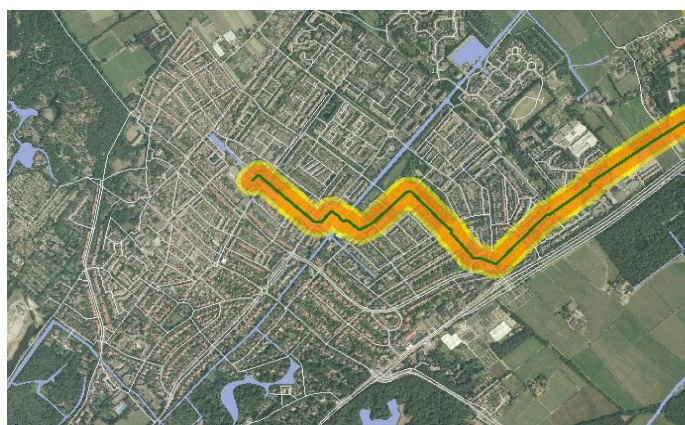
Langs het plangebied loopt de rijksweg A44 welke overgaat in de N44. Over beide wegen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze risicobron is relevant voor het plangebied, het invloedsgebied van A44 en N44 valt gedeeltelijk over het plangebied. (zie figuur 3, risicokaart Haaglanden)



Figuur 3, risicokaart Haaglanden, invloedsgebied A44 en N44

buisleidingen

Binnen het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding van 40 bar. Deze risicobron is relevant voor het plangebied, het invloedsgebied van de aardgasleiding valt binnen het plangebied. (zie figuur 4, risicokaart Haaglanden)



Figuur 4, risicokaart Haaglanden, invloedsgebied buisleidingen

Van alle bovengenoemde risicobronnen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) berekend.
Bij alle bronnen is geconcludeerd dat er geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} -contour liggen. Bij de overige bronnen is het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.
Voor de volledige berekeningen en bijbehorende grafieken verwijzen wij korthedshalve naar de rapportage die als bijlage is bijgevoegd.

Het treffen van maatregelen of voorzieningen is niet noodzakelijk.

5. Visie

5.1. Visie op bestaande situatie

algemeen

In de hoofdstukken 2 en 3 is de karakterisering van Hofcamp uitgebreid beschreven. Hofcamp is niet alleen een dichtbebouwd plangebied, maar ook een plangebied waar, naast wonen, de grootste variatie in functies voorkomen. Denk aan bedrijvigheid, winkelconcentraties, maatschappelijke functies, kantoren en dienstverlening. Door deze variatie aan functies is er binnen de planperiode altijd enige dynamiek te verwachten. Indien ruimtelijke ontwikkelingen zich aandienen zal de inzet gericht zijn op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit; de juiste functie op de juiste plek in combinatie met het verhogen van de beeldkwaliteit.

ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur biedt geen ruimte voor verdichting zonder dat dit ten koste gaat van de aanwezige kwaliteiten. Wijken en/of deelgebieden zijn al dichtbebouwd. De scheiding tussen wijken en deelgebieden worden in belangrijke mate gevormd door de wegen-, groen en waterstructuren. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de ruimtelijke structuur als geheel in stand te houden.

In het algemeen wordt met dit bestemmingsplan ten opzichte het vigerende bestemmingsplan ingezet op meer flexibiliteit. Die flexibiliteit richt zich vooral op de functie c.q. het gebruik van bebouwing. Uitgangspunt daarbij is om binnen de ruimtelijke structuur aansluiting te zoeken bij de omgeving.

cultuurhistorie

Het plangebied ligt, behoudens een klein deel aan de oostzijde van Den Deijl, geheel buiten beschermd gezicht. Uit de cultuurhistorische analyse blijkt dat, naast enkele waardevolle panden, de cultuurhistorische waarden met name worden bepaald door wegstructuren/-profielen, groenstructuren, waterwegen en zichtassen. Het is van belang dat deze cultuurhistorisch waardevolle structuren herkenbaar blijven en dus beschermd wordt.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ingezet op behoud van de oorspronkelijke structuren en het bewaren van waardevolle elementen.

functionele structuur

Het plangebied is in belangrijke mate een woongebied, met een diversiteit aan woningtypen met een beeldbepalende plaats voor de gesloten bebouwing (aaneengesloten woningen/rijtjeswoningen). Daarnaast zijn andere functies (bedrijvigheid, winkelconcentraties, functies ten behoeve van openbare dienstverlening en gezondheidszorg) bepalend voor delen van het plangebied.

De bovengenoemde dynamiek geeft al aan dat er tal van locaties te benoemen zijn die binnen de planperiode een functiewijziging zouden kunnen ondergaan. De meeste dynamiek is gekoppeld aan de niet woonfuncties. Slechts op enkele locaties is een transformatie van een niet woonfunctie naar een woonfunctie voorzien. Denk bijvoorbeeld aan de locatie Van Cranenburchlaan 181 (vm. benzinestation) en de Bellesteijnschool/Van Wassenaar Opdamschool.

Onder het kopje ruimtelijke structuur is aangegeven dat dit bestemmingsplan inzet op meer flexibiliteit. Dit is van belang voor de gebieden waar de dynamiek wordt verwacht. De gebieden die zich nu al kenmerken door menging van functies hebben de bestemming 'gemengd' gekregen.

Daar waar een functie helemaal verdwijnt en er sprake is c.q. kan zijn van een transformatiegebied, kan dat gevolgen hebben voor de bebouwing in het gebied en ligt nieuwbouw voor de hand. Omdat dergelijke transformaties nu nog onvoldoende voorzienbaar en dus onvoldoende concreet zijn, zal een afzonderlijk ruimtelijke procedure nodig zijn om die herontwikkelingen mogelijk te maken.

De gemengde bestemmingen zijn gebaseerd op het karakter van de gebieden waar ze deel vanuit maken. We maken onderscheid in winkelgebieden, overgangsgebieden, en gebieden voor bedrijven en handel. Vanuit ruimtelijke invalshoek is gekeken naar functies die er al zitten en er eventueel zouden kunnen komen zonder dat deze op gespannen voet komen te staan met andere gevoelige functies zoals wonen. Vanuit wederzijdse hinder is gekeken naar de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging. Kortom, waar meer flexibiliteit ruimtelijk inpasbaar is geoordeeld, is deze flexibiliteit mogelijk gemaakt door het opnemen van een gemengde bestemming.

groen

Uitgegaan wordt van het behoud en waar mogelijk het versterken van het groene karakter. Natuurlijke parkelementen en laanstructuren verdienen nadrukkelijk bescherming.

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

maatschappelijk

Binnen de bestemming maatschappelijk is ook gezocht naar meer flexibiliteit. Gekeken is naar uitwisselbaarheid van functies binnen deze bestemming. Is het ruimtelijk gezien bijvoorbeeld erg als in een voormalige school of kerk artsen of een buurtcentrum worden gehuisvest? Ons inziens niet. Binnen de bestemming maatschappelijk zijn om die reden geen specifieke aanduidingen opgenomen om alleen de bestaande situatie te fixeren. Ook hier is waar mogelijk gekozen voor flexibiliteit. Uitzondering hierop is het gezondheidscentrum. Deze heeft wel een specifieke aanduiding gekregen.

water

De waterstructuur is niet alleen voor de waterhuishouding van belang, maar ook vanwege de landschappelijke en cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied. De waterstructuur binnen het plangebied wordt primair bepaald door de Zijlwatering en het Havenkanaal. Daarnaast zijn er restanten van oorspronkelijke poldersloten en is er water aangelegd in enkele grote parken binnen het plangebied. rechthoekige structuur van de Zijlwatering en het Havenkanaal versterken. Het is belangrijk dat deze structuren herkenbaar blijven en dat aantasting (bijvoorbeeld door vergraving of demping, of door het aanbrengen van beschoeiingen en steigers) wordt voorkomen.

wonen

Omdat het "wonen" de belangrijkste functie in het plangebied is, wordt hieronder op een aantal aspecten ingegaan. De algemene invalshoek daarbij is dat in het bestemmingsplan de bestaande situatie wordt vastgelegd. Hierbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen en de flexibiliteit die daarvan uitgaat.

De woningen

De woningen binnen Hofcamp hebben een vast bouwvlak gekregen. Dit geeft maximale duidelijkheid over de plek en de maatvoering van de woningen. De goot- en bouwhoogte is, vergelijkbaar met andere bestemmingsplannen, vastgelegd op de aanwezige afmetingen.

Het vergroten van woningen is ruimtelijk aanvaardbaar, mits aan de achterzijde en er voldoende onbebouwd erf overblijft.

Splitsing van eengezinswoningen in meerdere wooneenheden wordt niet toegestaan.

De bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen)

De afmeting van bijgebouwen wordt afgestemd op de overige recente Wassenaarse bestemmingsplannen. Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat Hofcamp buiten beschermd gezicht ligt en er dus aanvullend nog 30 m² bijgebouw vergunningvrij mogelijk is.

Om te voorkomen dat bijgebouwen teveel worden verspreid over het perceel, worden voorwaarden gesteld aan de situering ten opzichte van de woning en ten opzichte van de omgeving.

Omdat een bijgebouw ten dienste staat van de woonfunctie van het hoofdgebouw, is een oneigenlijk gebruik (gebruik als gastenverblijf, een aan huis gebonden beroep of als stalling voor paarden e.d.) niet toegestaan.

Waar in de bestaande situatie wel sprake is van oneigenlijk gebruik van bijgebouwen, is geen extra oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk voor berging en opslag omdat dit leidt tot extra verdichting van de percelen.

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

De wetgever heeft zowel voor woningen als bijgebouwen regels vastgesteld ten aanzien van vergunningvrij bouwen. Indien volledig aan die regels wordt voldaan treedt het bestemmingsplan terug. In het bestemmingsplan is in zoverre rekening gehouden met vergunningvrij dat de optelsom van wat volgens het bestemmingsplan mag en vergunningvrij mag niet te veel wordt.

Een bijzonder gebruik van bijbehorende bouwwerken; mantelzorg

Voor wat betreft bijgebouwen is eerder al door de gemeenteraad aandacht gevraagd voor tijdelijke voorzieningen ten behoeve van mantelzorg. Mantelzorg vraagt maatwerk. Dit laat zich moeilijk in een stelsel van regels vangen waarbij in alle situaties kan worden voorzien. Idealiter zou één regeling voor heel Wassenaar uitgewerkt moeten worden. Dit kan binnen het kader van deze procedure opgepakt worden. Daarom leggen wij hier vast dat in voorkomende gevallen nagegaan zal worden op welke wijze het meest praktisch kan worden meegewerkt aan verzoeken voor mantelzorg. Het maatschappelijke belang zal voor ons zwaarder wegen dan het ruimtelijk belang. Mantelzorg is, hoe ingrijpend ook in de menselijke sfeer, per definitie een tijdelijke situatie. De inzet om in voorkomende gevallen medewerking oplossingen te vinden en daarvoor medewerking te verlenen kan wat ons betreft niet resulteren in permanente afwijkingen van het bestemmingsplan.

De erf- en terreininrichting

Het straatbeeld en de ruimtelijke kwaliteit worden mede bepaald door erf- en terreininrichting aan de straatzijde. Dit wordt nog versterkt doordat Hofcamp dichtbebouwd is en op tal van plaatsen een krappe openbare ruimte kent. Een regulering van de erf- en terreininrichting is noodzakelijk. Met smalle straatprofielen en relatief klein voortuinen is het van groot belang dat de erfscheidingen laag blijven. Zeker op hoeken van wegen is de hoogte van erfscheidingen belangrijk omdat de veiligheid in het geding kan zijn. Daarom worden voorwaarden gesteld aan zowel de maatvoering als aan de mate van transparantie van terreinscheidingen in de bestemming tuin.

Uniformiteit

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

Verkeer en parkeren

In een dichtbebouwd gebied als Hofcamp blijft verkeer en parkeren een aandachtspunt. Het is wenselijk dat de verkeersstromen zoveel mogelijk via de gebieds- en wijkontsluitingswegen plaatsvindt. Dit is van belang voor de leefbaarheid en veiligheid binnen de wijken. Het parkeren wordt in overwegende mate in de openbare ruimte georganiseerd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet voor het parkeren een afdoende oplossing zijn gevonden. Dit betekent dat allereerst gezocht moet worden naar de mogelijkheden op eigen terrein. Mocht parkeren op eigen terrein aantoonbaar onvoldoende uitvoerbaar zijn, dan moet sprake zijn van een structurele oplossing in de openbare ruimte om zo'n ontwikkeling uiteindelijk haalbaar te maken. Daarbij zal getoetst worden aan de ASVV 2012, een verkeerskundig standaardwerk met parkeerkencijfers van de CROW (een onafhankelijk kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Omdat parkeerkencijfers veelal een bandbreedte hebben, wordt ingezet op de hoogste norm. Alleen als aantoonbaar met een lagere norm kan worden volstaan, zal hiervan worden afgeweken. Zo willen we borgen dat niet we vanaf het begin te krap rekenen.

5.2. Visie op uitbreiding of (her)ontwikkeling

In paragraaf 5.1 is al geconstateerd dat er gebieden zijn waar binnen de planperiode enige dynamiek zou kunnen voordoen. In deze paragraaf is al benadrukt dat daar waar meer flexibiliteit mogelijk is geacht, deze ook is vertaald naar een gemengde bestemming.

Er zijn meer locaties denkbaar waar zich in de toekomst een functie-wijziging zal aandienen. Denk bijvoorbeeld aan het politiebureau, de gemeentewerf of de eerder genoemde locatie Bellesteijn. Voor dit soort locaties geldt dat zolang een herontwikkeling onvoldoende concreet is, zo'n ontwikkeling geen vertaling kan krijgen in dit plan. Duidelijk is dat er een behoefte bestaat aan een actualisering van de bestaande structuurvisie. Voor een verdieping van de visie is echt een afzonderlijk traject vereist. Dit bestemmingsplan kan daar niet op wachten.

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 afwijkingsregels 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, zijn alleen waar dit een toegevoegde waarde heeft binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en een nadere eisenregeling opgenomen. In het kader van deregulering is zoveel mogelijk rechtstreeks bestemd en de binnenplanse ontheffing zo min mogelijk toegepast. Daar waar een ontheffing onder voorwaarden aanvaardbaar is geacht, zijn tevens de toetsingscriteria genoemd op basis waarvan een afweging kan worden gemaakt of al dan niet meegewerkt zou kunnen worden aan een ontheffingsbevoegdheid dan wel in welke gevallen het stellen van nadere eisen mogelijk is. De toetsingscriteria zijn afgeleid van de beschrijvingen van de karakteristieken van de deelgebieden.

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

6.3. Verbeelding

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

6.4. De regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de Inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de Bestemmingsregels beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de Algemene regels en hoofdstuk 4 de Overgangs- en slotregels.

In paragraaf 6.2 onder bestemmingsbepalingen is aangegeven dat voor delen van het plangebied een dubbelbestemming is opgenomen. Aanleiding hiervoor is de aanwezigheid van een waterkering en de verwachten archeologische waarden. Bij voorkomende bouwplannen kan zo gestuurd worden op ruimtelijke kwaliteit. In ieder geval wordt behoud van ruimtelijke structuren die bijdragen aan de historische structuurlijnen geregeld.

Met dit bestemmingsplan is getracht een goed actueel toetsingskader te scheppen. Mochten er zich toch nog gevallen voordoen waaraan in het verleden in vergelijkbare situaties een vergunning is verleend én er geen zwaarwegende ruimtelijke argumenten zijn om niet mee te werken, dan heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om met toepassing van artikel 2.12 onder 1a2 en artikel 4 Bijlage II BOR af te wijken van het bestemmingsplan.

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Bedrijf-specifieke vorm van bedrijf-jachtwerf

Artikel 3: De jachtwerf is een bijzonder bedrijfsmatige activiteit binnen het plangebied. Naast de bedrijfsmatige activiteiten, het repareren en opslaan van jachten, is ook sprake van een horecafunctie en een woonfunctie. Daarom is hier ook een specifieke bestemming (maatwerk) voor opgenomen. De bestaande situatie is positief bestemd.

Bedrijf-Nutsvoorziening

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

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

Bedrijf-opslag

Artikel 5: Dit artikel richt zich met name op bedrijfsmatige activiteiten (B-op) die zich kenmerken door opslagactiviteiten (gemeentewerf en Shurgard). Binnen deze bestemming is de bestaande situatie positief bestemd. Uitbreidingen van deze activiteiten is niet aan de orde.

Bedrijf-verkooppunt voor motorbrandstoffen

Artikel 6: De bestemming Bedrijf-verkooppunt voor motorbrandstoffen (B-vm) richt zich op een drietal tankstations, allen met een wasstraat en een bedrijfswoning. Voor deze bedrijven geldt dat de bestaande rechten

positief zijn bestemd. De bestaande situatie is qua oppervlakte en volume tevens de bovengrens. In het bestemmingsplan zijn geen uitbreidingen mogelijk gemaakt.

Voor één tankstation geldt dat er sprake is van een vulpunt voor LPG. Dit tankstation heeft hiervoor een specifieke aanduiding gekregen. Dit is van belang met oog op de externe veiligheid en de intensiteit van de bebouwing rondom dit vulpunt.

Gemengd-1

Artikel 7: In het algemeen zijn de gemengde bestemmingen opgenomen om meer flexibiliteit in het bestemmingsplan te krijgen. Het onderscheid in de gemengde bestemmingen vloeit voort uit de karakterisering van de betreffende gebieden. Gemengd 1 richt zich op de zgn. overgangsgebieden, geen echte winkelgebieden maar ook geen echte gebieden voor bedrijfsmatige activiteiten. Het vertrekpunt is dat de functies die naar aard en uitstraling goed in deze gebieden passen positief worden bestemd. Daarnaast wordt gekeken naar de functies die hier eigenlijk niet in passen, maar wel feitelijk aanwezig zijn. Veelal is dan sprake van bestaande rechten. Om deze bestaande rechten te respecteren is voor deze functies maatwerk geleverd.

Gemengd-2

Artikel 8: De strekking en opbouw van dit artikel is dezelfde als in artikel 7. De gronden binnen deze bestemming worden gekenmerkt door (ambachtelijke) bedrijvigheid

Gemengd-3

Artikel 9: De strekking en opbouw van dit artikel is dezelfde als in artikel 7. De gronden binnen deze bestemming worden gekenmerkt door winkelgebied.

Groen

Artikel 10: Al het openbare groen van enige omvang als onderdeel van park- en wijkaanleg is in deze bestemming opgenomen. Het beleid is gericht op het behouden, versterken en -zo nodig- herstellen van ecologische waarden.

De bescherming van deze waarden is in deze bestemming primair geregeld met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk (geen gebouw) c.q. werkzaamheden.

Maatschappelijk

Artikel 11: Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen die niet in een gemengde bestemming zijn ondergebracht, zoals; de scholen en kerken. De gebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.

De genoemde maatschappelijke functies hebben, gelet op het ruimtebeslag en de druk op het gebied, hun maximale omvang bereikt. In het bestemmingsplan is daarom de feitelijke situatie positief bestemd.

Recreatie-volkstuin

Artikel 12: Dit artikel heeft betrekking op het volkstuintje naast Lagerweide. De regeling ziet alleen toe op de overige bebouwing (erfscheidingen en lage kasjes).

Tuin

Artikel 13: Het is wenselijk om de ruimtelijke kwaliteiten van de beeldbepalende kant van woningen/bestemmingen te beschermen. Deze bestemming is daarom geprojecteerd op de voortuinen en de aan de (openbare) weg grenzende zijtuinen die ruimtelijk gezien vrij moet blijven van gebouwen, bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en aan- en uitbouwen). Deze bestemming regelt ook de hoogte en de openheid van erfscheidingen. Zeker op hoeken van wegen is dit voor de verkeersveiligheid van groot belang.

Verkeer

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

van uniformiteit en duidelijkheid in het wegennet.

Alle wegen, de gebieds- en wijkonsluitingswegen alsook de niet ontsluitingswegen, hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Binnen de bestemming verkeer zijn de functies toegestaan die bijdragen aan de doelstellingen van het verkeersbeleid. Denk daarbij naast de wegen aan woonerven, voet-, fiets- en ruitersporen, parkeervoorzieningen en straatmeubilair.

In het verlengde hiervan zijn binnen deze bestemming alleen overige bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming zoals: lantaarnpalen en voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer. Bushaltes en kleinere nutsvoorzieningen zijn ook rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Het behoud van de groene straatprofielen die bijdragen aan het karakter van het plangebied maakt ook nadrukkelijk onderdeel uit van deze bestemming.

Water

Artikel 15: Water is een belangrijk aspect in het plangebied. Binnen de bestemming water zijn alle cultuurhistorisch waardevolle watergangen en -partijen expliciet bestemd. Deze watergangen en -partijen zijn herkenbare elementen van de ruimtelijke en cultuurhistorische structuur in het gebied.

Het beleid is gericht op handhaving van de waterstaatkundige functie van deze gronden. Om het behoud van deze functie te kunnen garanderen is in dit plan een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Binnen de bestemming water zijn alleen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan (bruggen, duikers e.d.).

Wonen 1

Artikel 16: Het gaat bij deze woonbestemming om de open bebouwing in het geldende plan; de vrijstaande eengezinswoningen en de twee-onder-één-kappers. De woningen hebben allemaal een bouwvlak gekregen.

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

Bestaand strijdig gebruik van bijgebouwen geeft geen recht op extra oppervlakte aan bijgebouwen.

Overige bouwwerken (erfscheidingen, vlaggenmasten e.d.) zijn gereguleerd om een goede inpassing te waarborgen.

Voor de gebouwen die in potentie aangewezen zouden kunnen worden als gemeentelijk monument, zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden uitgewerkt. Tot die tijd blijft bestaand beleid van kracht. De insteek van bestaand beleid is dat door verbouw en/of herbouw door geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van structuren en de bebouwing. Een actuele waardestelling kan noodzakelijk worden geacht.

Wonen-2

Artikel 17: Dit artikel richt zich op de woonbestemming die met name getypeerd wordt door de eengezinswoning in een gesloten bebouwing (het rijtjeshuis).

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

Wonen-3

Artikel 18: Dit artikel regelt de bouwregels voor gestapelde woningen (appartementen). Formeel wordt de bestaande situatie vastgelegd.

Binnen deze regeling worden, in de wooncomplexen waar op de begane grond feitelijk andere functies zijn gevestigd, deze afwijkende functies met een aanduiding positief bestemd.

Wonen-4

Artikel 19: Deze woonbestemming richt zich specifiek op de woonwagens op Lagerweide. Vanwege de specifieke maatvoering van woonwagens is een aparte bestemming hiervoor opgenomen. In dit artikel zijn de bouwvlakken, goot- en bouwhoogte vastgelegd. Ook voor de bergingen/bijgebouwen geldt een afwijkende regeling.

Wonen- uit te werken

Artikel 20: In dit artikel zijn de ruimtelijke kaders voor een ontwikkeling aan de Havenkade beschreven. De beoogde toekomstige situatie gaat uit van appartementen (vergelijkbaar met Wonen 3).

Beroep aan huis

Voor de woonbestemmingen in de artikelen 16 t/m 21 geldt dat aan huis gebonden beroepen onder voorwaarden zijn toegestaan. Essentieel is dat een beroep aan huis ondergeschikt is aan de woonfunctie en de woonfunctie dus in overwegende mate gehandhaafd blijft.

**Leiding-gas
(dubbelbestemming)**

Artikel 21: De in het plangebied lopende hoge druk gasleiding, die een planologisch relevante invloed heeft op de gebruiksmogelijkheden van daarmee samenvallende bestemmingen heeft een eigen bestemming gekregen.

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

**Leiding-riool
(dubbelbestemming)**

Artikel 22: De in het plangebied lopende rioolleiding, die een planologisch relevante invloed heeft op de gebruiksmogelijkheden van daarmee samenvallende bestemmingen heeft een eigen bestemming gekregen.

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

**Waarde- archeologie
(dubbelbestemming)**

Artikelen 23: In de door de gemeenteraad vastgestelde nota "Het bodemarchief ontrafeld" is een gebiedsindeling gemaakt naar gelang de archeologische waarden c.q. verwachtingen. Voor nagenoeg het gehele plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft het gehele plangebied een dubbelbestemming Waarde-archeologie gekregen. Per gebied is dit vertaald in een afzonderlijke aanduiding.

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

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

**Waterkering
(dubbelbestemming)**

Artikel 24: In deze dubbelbestemming is het belang van beheer en onderhoud van de waterkering door het hoogheemraadschap geregeld.

6.5. Algemene regels

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

**Anti-
dubbeltelbepaling**

Artikel 25: bevat de zgn. anti-dubbeltelbepaling zoals deze in het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd.

**Algemene
bouwregels**

Artikel 26: regelt de algemene bouwregels. Hierin worden de grenzen of de regelgeving aangegeven waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

**Algemene gebruiks-
regels**

Artikel 27: In de gebruiksbepaling is het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken gedefinieerd.

**Algemene afwijkings-
regels**

Artikel 28: De Algemene afwijkingsregels regelen onder meer de ontheffingsmogelijkheden voor ondergeschikte bebouwing (bouwwerken ten behoeve van telecommunicatie, kleine nutsgebouwen, straatmeubilair). Voor wat betreft deze ontheffingsmogelijkheden is aangesloten op de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke regeling.

**Algemene Procedure-
regels**

Artikel 29: Regelt de procedure voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de ontheffingsbevoegdheid. Ook zijn in dit artikel de criteria opgenomen waaraan getoetst wordt bij het toepassen van deze bevoegdheid.

**Overgangs- en
slotregels**

Artikelen 30 t/m 33: De regels voor overgangsrecht en de slotregels zijn in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd en diensovereenkomstig overgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan richt zich op bijna volledig gerealiseerde woon-gebieden. Bij dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan gemaakt omdat de incidentele bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan gesitueerd zijn op privépercelen waarvoor geen exploitatieopzet noodzakelijk is. Daarnaast geldt voor in de toekomst mogelijke herontwikkelingen ter plaatse van Den Deijl en de vm. Bellesteijnschool/Van Wassenaar Opdamschool dat de gemeente eigenaar is van de gronden en daarmee geheel in eigen hand heeft wat zij met de uiteindelijke ontwikkelaar/bouwer wenst overeen te komen. Ook daarvoor is geen exploitatieplan vereist.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft onderzoek plaatsgevonden naar de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Omdat met de regels in dit bestemmingsplan niet in belangrijke mate wordt afgeweken van de geldende bestemmingsregelingen, is het niet waarschijnlijk dat de gemeente enige tegemoetkomingen in planschade voor haar rekening krijgt.

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

7.2. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Hofcamp 2013 heeft ter inzage gelegen van 26 september 2012 tot en met 6 november 2012.

7.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

- provincie Zuid-Holland
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,
- Rijkswaterstaat Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Dunea Duin & Water
- Kamer van Koophandel Haaglanden
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)
- NUON
- Rijksdienst voor Cultureel erfgoed
- Stadsgewest Haaglanden
- Veiligheidsregio Haaglanden
- gemeente Katwijk
- gemeente Leiden
- gemeente Leidschendam Voorburg
- gemeente den haag
- Mobiele Netwerkoperators Nederland MONET

De ingekomen reacties van zowel vooroverlegpartners als burgers zijn samengevat in één inspraakverslag. De inspraakreacties met het commentaar daarop zijn weergegeven in bijlage 3.

7.4. Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Hofcamp heeft plaatsgevonden van 23 januari 2013 t/m 5 maart 2013.

De ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en het commentaar daarop zijn weergegeven in bijlage 4.

7.5 Handhaving

Algemeen

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf.

Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders eigen verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid.

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

1. Voldoende bekendheid met het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de bekendheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Naast de in de wet vastgelegde waarborgen in de procedure voor inspraak- en rechtsbeschermingmomenten is er aandacht besteed aan voorlichting. Zo is huis aan huis bekendgemaakt dat het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Alle belanghebbenden binnen het plangebied hebben kunnen reageren op de inhoud van het bestemmingsplan nog voordat het als ontwerp ter visie is gelegd. Verder heeft de initiatiefnemer 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.

De instrumenten

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 omgevingsvergunningen, 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 opgesteld 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 verzwakt.

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 of verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

Informatie

Voorkomen is beter dan genezen. Eerder in deze paragraaf is al aangegeven dat bekendheid met het plan belangrijk is voor de handhaving. Ook is vastgesteld dat de totstandkoming van een bestemmingsplan met veel publiciteit is omgeven.

Het lijkt zo vanzelfsprekend, maar het is goed vast te stellen dat burgers, bedrijven en instellingen een eigen verantwoordelijkheid hebben. Het bestemmingsplan is altijd in te zien. Daarnaast zijn er folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er tot slot op ingesteld nadere uitleg te geven. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis en informatie verkeerde beslissingen te nemen.

bronvermelding afbeeldingen

Afbeelding 1	Plangrenzen Hofcamp 2013
Afbeelding 2	Rijksbufferzone, PKB kaart 9 (Nota Ruimte, ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ, 2005/2006)
Afbeelding 3	Belvédère gebieden (fig 16 uit de nota Belvédère, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting, ministerie OC&W 1999)
Afbeelding 4	Plankaart streekplan Zuid – Holland West (Provincie Zuid – Holland, 2003)
Afbeelding 5	Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid – Holland, regio Duin- en bollenstreek (Kaart 4, overzicht waarden, Provincie Zuid – Holland, feb 1998)
Afbeelding 6	Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid – Holland, regio Duin- en bollenstreek (Kaart 1 b, archeologie, waarden, Provincie Zuid – Holland, feb 1998)
Afbeelding 7	Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030 (Regionaal Structuurplan Haaglanden, april 2008)
Afbeelding 8	Structuurvisie gemeente Wassenaar (CH & Partners, voorjaar 2001)
Afbeelding 9	Structuurvisie gemeente Wassenaar, Dynamische zone Den Deijl (CH & Partners, voorjaar 2001)
Afbeelding 10	Archeologische beleidskaart (kaart uit de Nota Het bodemarchief ontrafeld, gemeente wassenaar 2009)
Afbeelding 11	Fragment Landschapsbeleidsplan/groenstructuurplan gemeente Wassenaar, 1993
Afbeelding 12	De zorgster als conceptueel kader
Afbeelding 13	Kadastraal minuutplan uit 1822
Afbeelding 14	Minuutplan gecombineerd met Google Earth
Afbeelding 15	Topografische kaart uit 1924
Afbeelding 16	Uitsnede uit plan J. Mutters uit 1923
Afbeelding 17	Topografische kaart uit 1946
Afbeelding 18	Kaart bouwperiodes, uit bestemmingsplan Hofcamp 1982
Afbeelding 19	Inventarisatie cultuurhistorische waarden (bureau TasT, maart 2012)